



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

181/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SAPHIRA SPV S.R.L.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Santina Filocamo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Maria Luisa Ciciarello

CF:CCCMLS77L49F158Y

con studio in MESSINA (ME) via Monsignor D'Arrigo n. 11

telefono: 3281542078

email: ing.luisaciciarello@libero.it

PEC: marialuisa.ciciarello@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROCCAVALDINA via Antonino Depetro 6-8, frazione Santissimo Salvatore, della superficie commerciale di **95,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati internamente da una scala.

Al piano terra si trova la zona notte e comprende una camera da letto con balcone, una camera e un bagno finestrato. Gli ambienti risultano ben distribuiti e luminosi, garantendo comfort e privacy.

Il piano primo è dedicato alla zona giorno, composta da un soggiorno e angolo cottura, bagno di servizio e accesso diretto a una piccola corte esterna dalla quale si accede all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna tra il piano terra e il primo piano, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 463 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 412, categoria A/4, classe 3, consistenza 91 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO DEPETRO n. 6/8 , piano: T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

B **cantina** a ROCCAVALDINA via Antonino Depetro 6-8, frazione Santissimo Salvatore, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale è posto al piano terra ed è composto da due ambienti comunicanti con altezza interna pari a 2,30 m. L'accesso avviene da una porta pedonale direttamente dalla via Fontana e nel vano attiguo comunicante è anche presente una finestra che affaccia sulla via comunale.

La struttura è realizzata in muratura, con pavimentazione in marmette di graniglia tipiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato. Gli infissi esterni sono in alluminio con scuri interni.

Il deposito presenta uno stato manutentivo interno da ristrutturare ed è destinato esclusivamente a uso di ricovero e stoccaggio di beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 463 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000237, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO DEPETRO n. 10 , piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

C **Area urbana - corte interclusa** a ROCCAVALDINA via Antonino Depetro 6-8, frazione Santissimo Salvatore, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Area urbana interclusa tra fabbricati priva di edificazioni censibili, è costituita da spazio scoperto con



conformazione pianeggiante, completamente circondato da fabbricati esistenti e con affacci limitati. Secondo il vigente strumento urbanistico comunale l'area ricade in zona B2 - Zona di Completamento; eventuali limitazioni edificatorie derivanti dalla condizione di interclusione, nonché vincoli urbanistici, paesaggistici o servitù, sono da verificarsi presso gli uffici competenti.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1225 (catasto fabbricati), partita 389, categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.300,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



P.1225, cat. F/1, mq 9.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Roccavaldina al F.7 P.463 S.1 e F.7 P.463 S.2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROCCAVALDINA VIA ANTONINO DEPETRO 6-8, FRAZIONE SANTISSIMO
SALVATORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROCCAVALDINA via Antonino Depetro 6-8, frazione Santissimo Salvatore, della superficie commerciale di **95,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati internamente da una scala.

Al piano terra si trova la zona notte e comprende una camera da letto con balcone, una camera e un bagno finestrato. Gli ambienti risultano ben distribuiti e luminosi, garantendo comfort e privacy.

Il piano primo è dedicato alla zona giorno, composta da un soggiorno e angolo cottura, bagno di



servizio e accesso diretto a una piccola corte esterna dalla quale si accede all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna tra il piano terra e il primo piano, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 463 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 412, categoria A/4, classe 3, consistenza 91 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO DEPETRO n. 6/8 , piano: T-1, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'immobile si accede per mezzo dell'ingresso presente sulla corte esterna prospiciente la scalinata di via Fontana.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati internamente da una scala.

Il piano primo è dedicato alla zona giorno che è composta da un soggiorno, un angolo cottura, un bagno di servizio e una veranda esterna che affaccia sulla via Fontana.

Al piano terra si trova la zona notte che comprende una camera da letto matrimoniale con balcone, un bagno finestrato e una camera con balcone e una porta finestra dalla quale si accede all'esterno sulla via Fontana.

Gli ambienti risultano ben distribuiti e luminosi, garantendo comfort e privacy.







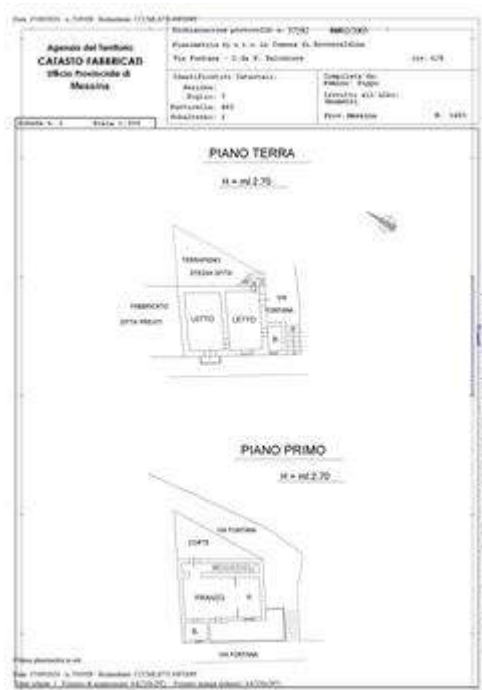
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	45,00	x	100 %	=	45,00
Piano Primo	41,00	x	100 %	=	41,00
Corte	15,00	x	10 %	=	1,50
Veranda	12,70	x	60 %	=	7,62
Balcone	1,10	x	25 %	=	0,28
Totale:	114,80				95,40





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento è stato adottato un metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al più probabile valore venale di un bene immobile raffrontando i valori di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili, tenendo conto sia dei fattori intrinseci del bene immobile che di tutti quei fattori esterni allo stesso. Per questo motivo, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Quindi, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq. di €/mq 500,00.

Di conseguenza si avrà: $V_u \times S_c = V$

laddove V_u equivale al valore unitario, S_c equivale alla superficie commerciale lorda, V al valore dell'immobile, avremo:

$$\text{€/mq } 500,00 \times 95,40 \text{ mq} = \text{€ } 47.700,00$$

Arrotondato € 48.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	48.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 48.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 48.000,00
---	--------------------



BENI IN ROCCAVALDINA VIA ANTONINO DEPETRO 6-8, FRAZIONE SANTISSIMO
SALVATORE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a ROCCAVALDINA via Antonino Depetro 6-8, frazione Santissimo Salvatore, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale è posto al piano terra ed è composto da due ambienti comunicanti con altezza interna pari a 2,30 m. L'accesso avviene da una porta pedonale direttamente dalla via Fontana e nel vano attiguo comunicante è anche presente una finestra che affaccia sulla via comunale.

La struttura è realizzata in muratura, con pavimentazione in marmette di graniglia tipiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato. Gli infissi esterni sono in alluminio con scuri interni.

Il deposito presenta uno stato manutentivo interno da ristrutturare ed è destinato esclusivamente a uso di ricovero e stoccaggio di beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 463 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000237, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO DEPETRO n. 10, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre



livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto al piano terra ed è composto da due ambienti comunicanti con altezza interna pari a 2,30 m. L'accesso avviene da una porta pedonale direttamente dalla via Fontana e nel vano attiguo comunicante è anche presente una finestra che affaccia sulla via comunale.

La struttura è realizzata in muratura, con pavimentazione in marmette di graniglia tipiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato. Gli infissi esterni sono in alluminio con scuri interni.

Il deposito presenta uno stato manutentivo interno da ristrutturare ed è destinato esclusivamente a uso di ricovero e stoccaggio di beni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento è stato adottato un metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al più probabile valore venale di un bene immobile raffrontando i valori di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili, tenendo conto sia dei fattori intrinseci del bene immobile che di tutti quei fattori esterni allo stesso. Per questo motivo, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Quindi, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq. di €/mq 250,00.

Di conseguenza si avrà: $V_u \times S_c = V$

laddove V_u equivale al valore unitario, S_c equivale alla superficie commerciale lorda, V al valore dell'immobile, avremo:

€/mq 250,00 x 47,00 mq = € 11.750,00

Arrotondato € 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.000,00
---	---------------------

BENI IN ROCCAVALDINA VIA ANTONINO DEPETRO 6-8, FRAZIONE SANTISSIMO
SALVATORE

AREA URBANA - CORTE INTERCLUSA

DI CUI AL PUNTO C

Area urbana - corte interclusa a ROCCAVALDINA via Antonino Depetro 6-8, frazione Santissimo Salvatore, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Area urbana interclusa tra fabbricati priva di edificazioni censibili, è costituita da spazio scoperto con conformazione pianeggiante, completamente circondato da fabbricati esistenti e con affacci limitati.

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale l'area ricade in zona B2 - Zona di Completamento; eventuali limitazioni edificatorie derivanti dalla condizione di interclusione, nonché vincoli urbanistici, paesaggistici o servitù,

sono da verificarsi presso gli uffici competenti.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1225 (catasto fabbricati), partita 389, categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto snc, piano: T, intestato a [REDACTED]





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana interclusa tra fabbricati priva di edificazioni censibili, è costituita da spazio scoperto con conformazione pianeggiante, completamente circondato da fabbricati esistenti e con affacci limitati.

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale l'area ricade in zona B2 - Zona di Completamento; eventuali limitazioni edificatorie derivanti dalla condizione di interclusione, nonché vincoli urbanistici, paesaggistici o servitù, sono da verificarsi presso gli uffici competenti.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Urbana - Corte interclusa	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	9,00				9,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto oggetto di stima, della superficie complessiva di mq 9, risulta inserito nel tessuto urbano consolidato del Comune di Roccavaldina (ME), classificato in Zona B1 dal vigente PRG comunale.

L'area è interclusa tra edifici esistenti, di dimensioni estremamente ridotte e tale da non consentire alcuna autonoma edificazione, né diretta né indiretta, se non come area pertinenziale o mediante eventuale accorpamento a proprietà confinanti.

Pertanto, l'area non può essere assimilata a terreno edificabile, ma deve essere stimata come area urbana pertinenziale priva di autonomia funzionale.

Ai fini della presente CTU, si adotta un criterio prudenziale, stimando l'area mediante:

referimento ai valori di mercato dei terreni edificabili in Zona B1

applicazione di coefficiente fortemente riduttivo, in considerazione di:

superficie minima (9 mq)

assenza di edificabilità

scarsa commerciabilità autonoma

utilizzabilità esclusivamente accessoria

Coefficiente adottato: 20%

Valore unitario terreno edificabile Zona B1 (rif. OMI/mercato): € 150,00/mq

Coefficiente riduttivo: 20%

Valore unitario area pertinenziale:

€ 150,00/mq × 20% = € 30,00/mq

Valore complessivo:



9 mq × € 30,00/mq = € 270,00

Valore stimato dell'area: € 270,00

Arrotondato : € 300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Roccavaldina (ME), agenzie: Grimaldi Immobiliare, Tempocasa, Re-Agency, Mq Immobiliare, Italcasa, Pluto Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Messina, Agenzia delle Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roccavaldina

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	95,40	0,00	48.000,00	48.000,00
B	cantina	47,00	0,00	12.000,00	12.000,00
C	Area urbana				
	- corte	9,00	0,00	300,00	300,00
	interclusa				
				60.300,00 €	60.300,00 €

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: €. 60.300,00

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: €. 60.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ROCCAVALDINA, della superficie commerciale di **950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura lievemente collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo ed è attualmente incolto. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 365 (catasto terreni), partita 2999, qualità/classe seminativo arborato classe 4, superficie 9,5, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a [REDACTED]

B terreno agricolo a ROCCAVALDINA, della superficie commerciale di **365,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura lievemente collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo ed è attualmente incolto. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 366 (catasto terreni), partita 2999, qualità/classe agrumeto classe 2, superficie 3,65, reddito agrario 2,54 €, reddito dominicale 8,20 €, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.315,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.700,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

[REDACTED]

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:

[REDACTED]

[REDACTED]



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROCCAVALDINA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROCCAVALDINA, della superficie commerciale di **950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura lievemente collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo ed è attualmente incolto. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 365 (catasto terreni), partita 2999, qualita/classe seminativo arborato classe 4, superficie 9,5, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Terreno - qualità Seminativo Arborato	950,00	x	100 %	=	950,00
Totale:	950,00				950,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata mediante criterio del valore di mercato, con riferimento a terreni agricoli simili ubicati nel Comune di Roccavaldina. I redditi catastali, pari a € 2,21 per il reddito dominicale e € 0,83 per il reddito agrario, sono stati utilizzati come elemento di riscontro della modesta capacità produttiva del fondo e risultano coerenti con il valore unitario adottato, determinato secondo un criterio prudenziale.

Tenuto conto:

della qualità seminativo arborato di classe 4

dello stato incolto

della giacitura collinare

dell'accesso da strada vicinale

dei bassi redditi catastali

si adotta un valore unitario pari a: € 5,00 / mq

Superficie: 950 mq

Valore unitario: € 5,00 / mq

Valore complessivo:

$950 \text{ mq} \times € 5,00/\text{mq} = € 4.750,00$

Valore stimato del terreno agricolo: € 4.800,00

(quattromilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

4.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 4.800,00

BENI IN ROCCAVALDINA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ROCCAVALDINA, della superficie commerciale di **365,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura lievemente collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo ed è attualmente incolto. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 366 (catasto terreni), partita 2999, qualità/classe agrumeto classe 2, superficie 3,65, reddito agrario 2,54 €, reddito dominicale 8,20 €, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - qualità Agrumeto	365,00	x	100 %	=	365,00
Totale:	365,00				365,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno agricolo in oggetto, della qualità agrumeto di classe 2, ubicato in contrada Santissimo Salvatore, superficie mq 365, giacitura lievemente collinare e accesso da strada vicinale, privo di edificazioni, viene stimato mediante criterio del valore di mercato. I redditi catastali, pari a € 8,20 per il reddito dominicale e € 2,54 per il reddito agrario, sono utilizzati come elemento di riscontro della capacità produttiva del fondo e risultano coerenti con il valore unitario adottato di € 16/mq.

Per un agrumeto in collina di classe 2, ubicato in contrada Santissimo Salvatore, si adotta un valore unitario prudenziale di:

€ 16 / mq

Superficie: 365 mq

Valore unitario: € 16 / mq

Valore complessivo:

$365 \text{ mq} \times € 16/\text{mq} = € 5.840,00$

Valore finale stimato

€ 5.900,00

(cinquemilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.900,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.900,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.900,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Roccavaldina (ME), agenzie: Grimaldi Immobiliare, Tempocasa, Re-Agency, Mq Immobiliare, Italcasa, Pluto Immobiliare,



osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Messina, Agenzia delle Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roccavaldina

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	terreno agricolo	950,00	0,00	4.800,00	4.800,00
B	terreno agricolo	365,00	0,00	5.900,00	5.900,00
				10.700,00 €	10.700,00 €

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: **€. 10.700,00**

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: **€. 10.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ROMETTA, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta vigneto arborato. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 328 (catasto terreni), partita 11025, qualita/classe vigneto arborato classe 3, superficie 1, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a [REDACTED]

B terreno agricolo a ROMETTA, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo di classe 4. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 920 (catasto terreni), partita 11025, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 2, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a [REDACTED]

C terreno agricolo a ROMETTA, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo di classe 4. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 919 (catasto terreni), partita 11025, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1,3, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a [REDACTED]



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	430,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.800,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

[REDACTED]

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:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROMETTA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROMETTA [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano



Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta vigneto arborato. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 328 (catasto terreni), partita 11025, qualità/classe vigneto arborato classe 3, superficie 1, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[120,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260210-083073-65772 registrata in data 10/02/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - qualità Vigneto Arborato	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno agricolo in oggetto, della qualità vigneto arborato di classe 3, superficie mq 100, ubicato in Rometta Superiore, con giacitura collinare e accesso da strada vicinale, privo di edificazioni, è stato stimato mediante criterio del valore di mercato. I redditi catastali, pari a € 0,41 per il reddito dominicale e € 0,18 per il reddito agrario, sono stati utilizzati come elemento di riscontro della capacità produttiva del fondo e risultano coerenti con il valore unitario adottato di € 15,00/mq.

La stima è effettuata mediante criterio del valore di mercato, facendo riferimento ai valori medi dei terreni agricoli simili presenti nel territorio comunale e in contesti analoghi per:

tipologia culturale (vigneto arborato)

classe 3

giacitura collinare

accesso da strada vicinale

superficie ridotta

I redditi catastali vengono assunti quale elemento di riscontro della capacità produttiva del fondo.

Valutazione sulla base dei redditi catastali

Reddito dominicale: € 0,41

Reddito agrario: € 0,18

I valori, seppur contenuti, risultano coerenti con una coltura specializzata di classe media, confermando l'adozione di un valore unitario prudenziale, inferiore a vigneti di maggiore estensione o dotati di impianti e infrastrutture.

Per un vigneto arborato di classe 3, in zona collinare di Rometta Superiore, si adotta un valore unitario prudenziale pari a:

€ 15,00 / mq

Superficie: 100 mq

Valore unitario: € 15,00 / mq

Valore complessivo:

$100 \text{ mq} \times € 15,00/\text{mq} = € 1.500,00$

Valore finale stimato



€ 1.500,00
(millecinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500,00

BENI IN ROMETTA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ROMETTA, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo di classe 4. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 920 (catasto terreni), partita 11025, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 2, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - qualità Seminativo	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno agricolo in oggetto, della qualità seminativo di classe 4, superficie mq 200, ubicato in località Rometta Superiore, con giacitura collinare e accesso da strada vicinale, privo di edificazioni, è stato stimato mediante criterio del valore di mercato. I redditi catastali, pari a € 0,36 per il reddito dominicale e € 0,09 per il reddito agrario, sono stati utilizzati come elemento di riscontro della capacità produttiva del fondo e risultano coerenti con il valore unitario adottato di € 10,00/mq.

La stima è effettuata mediante criterio del valore di mercato, con riferimento ai valori dei terreni agricoli simili presenti nel territorio comunale, tenendo conto di:

qualità seminativo di classe 4

giacitura collinare

superficie contenuta

accesso da strada vicinale

I redditi catastali vengono utilizzati quale elemento di riscontro, confermando la modesta capacità produttiva del fondo.

Valutazione sulla base dei redditi catastali

Reddito dominicale: € 0,36

Reddito agrario: € 0,09

Tali valori, di modesta entità, risultano coerenti con un terreno agricolo di classe medio-bassa e giustificano l'adozione di un valore unitario prudenziale.

Determinazione del valore

Per un seminativo collinare di classe 4 in località Rometta Superiore, si adotta un valore unitario pari a:

€ 10,00 / mq

Superficie: 200 mq

Valore unitario: € 10,00 / mq

Valore complessivo:

$200 \text{ mq} \times € 10,00/\text{mq} = € 2.000,00$

Valore finale stimato



€ 2.000,00
(duemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.000,00

BENI IN ROMETTA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ROMETTA, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo presenta giacitura collinare, con destinazione urbanistica agricola secondo il vigente Piano Regolatore. L'accesso avviene da strada vicinale. Il terreno risulta seminativo di classe 4. Non risultano edificazioni insistenti sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 919 (catasto terreni), partita 11025, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1,3, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - qualità Seminativo	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno agricolo in oggetto, della qualità seminativo di classe 4, superficie mq 130, ubicato in località Rometta Superiore, con giacitura collinare e accesso da strada vicinale, privo di edificazioni, è stato stimato mediante criterio del valore di mercato. I redditi catastali, pari a € 0,23 per il reddito dominicale e € 0,06 per il reddito agrario, sono stati utilizzati come elemento di riscontro della capacità produttiva del fondo e risultano coerenti con il valore unitario adottato di € 10,00/mq

La stima è eseguita mediante criterio del valore di mercato, con riferimento ai terreni agricoli similari presenti nel territorio comunale e aventi analoghe caratteristiche.

I redditi catastali vengono considerati quale elemento di riscontro, confermando la modesta capacità produttiva del fondo e giustificando l'adozione di un valore unitario prudenziale.

Valutazione sulla base dei redditi catastali

Reddito dominicale: € 0,23

Reddito agrario: € 0,06

Tali valori risultano coerenti con un terreno agricolo di classe medio-bassa, senza particolari elementi di pregio o produttività.

Determinazione del valore

Per un seminativo collinare di classe 4 in località Rometta Superiore, si adotta un valore unitario prudenziale pari a:

€ 10,00 / mq

Superficie: 130 mq

Valore unitario: € 10,00 / mq

Valore complessivo:

$130 \text{ mq} \times € 10,00/\text{mq} = € 1.300,00$

Valore finale stimato

€ 1.300,00

(milletrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.300,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta (ME), agenzie: Grimaldi Immobiliare, Tempocasa, Re-Agency, Mq Immobiliare, Italcasa, Pluto Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Messina, Agenzia delle Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari di Rometta

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	terreno agricolo	100,00	0,00	1.500,00	1.500,00
B	terreno agricolo	200,00	0,00	2.000,00	2.000,00
C	terreno agricolo	130,00	0,00	1.300,00	1.300,00
				4.800,00 €	4.800,00 €

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: €. 4.800,00

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 €. 0,00



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 4.800,00

data 04/02/2026

il tecnico incaricato
Ing. Maria Luisa Cicciarello



La sottoscritta C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione di stima in ottemperanza al mandato affidatole dal G.E. dott.re Paolo Petrolo nell'ordinanza del 19.06.2024.

Messina, 10.02.2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Luisa Cicciarello

