TRIBUNALE ORDINARIO – MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

TECNICO INCARICATO:

RANIERI VELINI

CF:VLNRNR75D05G273G

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA 480

telefono: 0903501144

fax: 0903501144

email: veliniranieri@libero.it

PEC: ranieri.velini@ingpec.eu

PREMESSA

Oggetto dell'istanza di vendita per la quale si procede sono gli immobili pignorati con atto di **pignoramento notificato** al sig. [redacted], in proprio e nella qualità di socio della società [redacted] **in data 14/02/2025** e al sig. [redacted], in proprio e nella qualità di socio della suddetta società **in data 21/01/2025 e trascritto il 20/05/2025** ai nn. 13356/10472.

Tra tutti i beni pignorati vi sono anche dei terreni siti nel Comune di Savoca e precisamente quelli censiti al **foglio 10 particella 442, foglio 12 particelle 77 e 291 e foglio 16 particelle 454, 1240 e 1133** del Comune di Savoca.

Il pignoramento di questi ultimi beni (indicati col "sub a" a pagina 3 e 4 dell'atto di pignoramento) è stato eseguito **contro La società** [redacted] per l'intera piena proprietà e conseguentemente il pignoramento è stato trascritto su tali beni contro la suddetta società in nome collettivo su 1/1 di proprietà.

Tuttavia, come risulta dal certificato della Camera di Commercio che si allega, **la società è stata cancellata in data 25/10/2024.**

I **detti immobili**, pignorati contro la suddetta società**, al catasto** sono stati volturati a nome di uno dei debitori **esecutati**, [redacted]**,** con riferimento ad un atto in Notar Fabio Tierno del 14/10/2024 n.621 Rep.,. Nella relazione notarile tale dato viene riportato solo nell'identificazione catastale (pag.8). Di fatto l'atto del Notaio Tierno è l'atto di scioglimento della società in nome collettivo "[redacted]" senza far luogo al procedimento di liquidazione e con l'assunzione della titolarità dell'azienda in capo al [redacted] sotto forma di Ditta individuale. Nello stesso atto non sono menzionati gli immobili di che trattasi.

Non essendo stati menzionati i beni immobili in oggetto nell'atto di scioglimento della società, gli stessi risultano formalmente di proprietà della stessa società S.N.C., come tra l'altro riportato nella certificazione notarile.

Quanto sopra esposto è già stato prontamente relazionato dal custode e delegato alla vendita.

Si ritiene pertanto che **il pignoramento notificato e trascritto** contro la società "[redacted]" **in data successiva allo scioglimento della stessa** non sia valido.

Dunque, in attesa di una decisione in merito del Giudice dell'Esecuzione, non si è proceduto alla stima dei terreni siti nel comune di Savoca, al fine di non gravare la procedura di spese per la stima di beni che al momento non si ha certezza che siano oggetto di procedura esecutiva.

Lo scrivente ha comunque effettuato su tali beni i necessari sopralluoghi, acquisito il certificato di destinazione urbanistica, i dati immobiliari e tutti gli elementi utili all'elaborazione della stima degli stessi, rendendosi pronto ad elaborarla ove ordinato dal G.E.

Di seguito si riporta il rapporto di stima degli altri beni oggetto della procedura esecutiva per cui si relaziona.

LOTTO 1

1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

Abitazione sita nel Comune di Limina (ME), via Nocellito n. 26, piani terra e primo, oltre seminterrato, composto da soggiorno, cucina e balcone al piano terra, due camere, bagno e due balconi al piano primo ed un deposito diviso in due vani al piano seminterrato, oltre corte esclusiva di 34 mq circa posta a livello del deposito.

La struttura portante del fabbricato è del tipo mista a muratura in conci di pietra e calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione. I tompagni sono realizzati con muratura in pietra. Le tramezzature interne sino in laterizi forati. Le rifiniture interne sono in intonaco civile con soprastante tinteggiatura con idropittura; I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,80 metri circa. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco cementizio e successivo strato di finitura.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. L'immobile ha altezza interna di 2,60 metri al piano terra, di 2,70 metri al primo piano e di 2,47 metri al piano seminterrato.

Per la distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla planimetria allegata (all.03).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

PIANO SEMINTERATO

Catasto Fabbricati, Comune di Limina**, Foglio 7, particella 508, Sub. 1,** categoria C/2, classe 1, consistenza 36 m^2, superficie catastale 50 m^2, rendita 107,84 euro, indirizzo catastale: Via Nocellito n. 26 piano S1, intestato a

[redacted], proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni; dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord con fabbricato e corte di altra ditta (mappale 502);

a sud con vico Comunale;

a est con terrapieno.

PIANO TERRA E PRIMO:

Catasto Fabbricati, Comune di Limina**, Foglio 7, particella 508, Sub. 2,** categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 m^2 (escluso aree scoperte 98 m^2), rendita 152,35 euro, indirizzo catastale: Via Nocellito n. 26 piano T - 1, intestato a [redacted], proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni; dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

COERENZE E CONFINI:

Confina:

a nord con fabbricato e corte di altra ditta (mappale 502);

a sud con vico Comunale;

a est con via Nocellito.

1.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Limina (ME), via Regina Nocellito n. 26 piano seminterrato, terra e primo

1.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ma occupato da mobilio.

.

1.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

1.4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

1.4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

1.4.2.1. Iscrizioni:

Alla data del 16/02/2026

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 28/06/2024 ai nn. 17765/1512, nascente da decreto ingiuntivo del 05/12/2023, Tribunale di Messina, rep. 1269, a favore della [redacted] e contro [redacted] per un montante ipotecario di € 190.000,00 ed un capitale di € 195.321,52.

1.4.2.2. Pignoramenti:

Alla data del 16/02/2026

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 20/05/2025 ai nn. 13356/10472, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/05/2025, a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina, rep. 1694, a favore della [redacted] e contro [redacted] **C** per la quota di 1/1.

1.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

1.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene non fa parte di condominio costituito.

1.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, bene personale, in forza di atto di donazione in notar Antonietta Ardizzone di Barcellona Pozzo di Gotto del 14/02/2005, rep. 4435, racc. 9336 trascritto a Messina il 23/02/2005 ai nn. 6316/3864.

Dal 08/02/1981 al 14/02/2005:

[redacted] per 1/1 di proprietà, da potere di [redacted], in forza di atto di VENDITA del 08/02/1981 in notar Giuseppe Scaldara, rep. 1464, trascritto a Messina il 23/02/1981 ai nn. 3433/3037.

1.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato è antecedente al 17/08/1942. Successivamente a tele data lo stesso è stato oggetto di:

- Da parte del Comune di Limina: concessione edilizia n. 13 del 29/11/1984, per ristrutturazione di una casa per civile abitazione;
- Da parte del Genio Civile di Messina: Autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 2 della L. 64/74, prot. 9303 del 26/05/1985. Non risulta agli atti alcun certificato di collaudo statico.

AGIBILITA': ***assente***

PIANO REGOLATORE GENERALE:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che l'immobile in oggetto ricade in zona territoriale omogenea" A2 – Centro Storico" del Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto Dirigenziale n. 714 del 11/10/2010.

Destinazioni d'uso: residenza e commercio.

Attività edilizia consentita: manutenzione di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione e di variazione delle destinazioni d'uso previa autorizzazione edilizia o autorizzazione.

Strumenti di attuazione: concessione edilizia corredata da parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. Gli altri interventi previsti dall'art. 20 lett. D e lett. E della L.R. 71/78 sono consentiti se previsti i piani di recupero redatti secondo la Legge 05/08/1978 n. 457 su iniziativa comunale.

Nei lotti liberi la nuova edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3.5 mc/mq e comunque la densità fondiaria non può superare il 50% della densità;
- Altezza massima: 10,50 metri nelle zone pianeggianti e 12,00 metri nelle zone acclivi, fermo restando che l'altezza media dei quattro fronti non sia superiore ai 10,50 metri;
- Numero massimo piani fuori terra: 3 + piano seminterrato con altezza massima f.t. di 1,50 metri;

Prescrizioni particolari: Per i tetti l'altezza massima al colmo non può superare i 2 metri. Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- Nessuno

1.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA'

1.8.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Presso il Comune di Limina non è stato reperito il fascicolo contenente gli elaborati del progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 13 del 29/11/1984.

Dal confronto degli elaborati grafici muniti di autorizzazione del Genio Civile di Messina prot. 9303 del 26/03/1985 di cui alla concessione edilizia sopradetta e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, il fabbricato risulta difforme rispetto al progetto autorizzato, avendo differente distribuzione degli spazi interni e diversa collocazione della scala interna. Inoltre, ai piani seminterrato e primo al posto del muro portante di spina di progetto, sono stati realizzati dei tramezzi con soprastante trave e al piano terra lo stesso muro di spina presenta spessori diversi e collocazione e dimensioni delle aperture diverse da quelle del progetto autorizzato. Infine è stato realizzato un vano sottotetto in assenza di titolo autorizzativo.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria previo ottenimento di parere dalla Soprintendenza BB.CC.AA. e previo ottenimento di parere tecnico preventivo da parte dell'Assessorato Regionale ai sensi dell'art. 25 della

L.64/74[1], prevedendo altresì eventuali opere di adeguamento alla normativa sismica. Inoltre è improbabile che il vano sottotetto realizzato possa ottenere il nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. e conseguentemente tale vano verrà considerato non sanabile e pertanto dello stesso non si terrà conto nella stima del bene.

I costi per la suddetta regolarizzazione, comprese le spese tecniche, sono stimati in **€ 8.000,00**. Tale valore ha carattere di forte incertezza però, sia perché in questa sede non è possibile determinare il costo reale delle eventuali opere di adeguamento sia per quanto spiegato in nota 1..

Il grado di criticità delle suddette difformità è alto.

1.8.2 CONFORMITA' CATASTALE: *NON CONFORME*

In planimetria catastale dell'abitazione non è rappresentato il vano sottotetto e la corte esclusiva, mentre nella planimetria catastale del deposito al piano seminterrato non è riportata la divisione in due vani del deposito.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante deposito presso l'Agenzia del Territorio di n. 2 pratiche DOCFA per variazioni catastali al costo complessivo stimato in **€ 1.200,00**.

1.8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

I dati catastali dell'abitazione censita al foglio 7, part. 508 sub. 2 coincidono con i dati riportati nel pignoramento.

In merito al deposito censito al foglio 7, part. 508, sub. 1 nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è riportata erroneamente la categoria catastale C6,

[1] N.B.: recenti sentenze di Cassazione del 2023 e 2024 hanno escluso la possibilità di ottenere l'autorizzazione sismica postuma con conseguente impossibilità di regolarizzazione di abusi che abbiano interessato parti strutturali del fabbricato. Qualora l'assessorato dovesse fare proprie tali sentenze ne conseguirebbe l'impossibilità di sanare le difformità se non con il ripristino dello stato legittimo.

mentre in catasto lo stesso immobile è censito con categoria catastale C2 conformemente alla reale destinazione d'uso.

1.8.4 CONFORMITA' *TECNICO-IMPIANTISTICA:*

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti.

1.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO UBICATI I BENI

Il bene è ubicato nel centro storico del comune di Limina a 300 metri di distanza dal municipio. L'area urbana in cui si trova il bene è a destinazione residenziale e commerciale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI PRESENTI IN ZONA:

Scuole materne:

qualità: nella media

distanza: 10,5 Km

Scuole elementari:

qualità: nella media

distanza: 10,5 Km.

Scuola secondaria di I grado:

qualità: buona

distanza: 18 Km

Farmacie:

qualità: sotto la media

distanza: 300 metri

Campi per sport:

qualità: nella media

distanza: 130 metri

COLLEGAMENTI

Autostrada:

distanza: 23 Km

Autobus:

distanza: 350 m

Ferrovia:

distanza: 15,5 Km.

1.10 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

Livello di piano: nella media

Esposizione: buona

Luminosità: nella media

Panoramicità: discreta

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti tecnici:

Servizi: sotto la media

1.11 – VALUTAZIONE

1.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

1.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

BUONO (5): presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

DISCRETO (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

SUFFICIENTE (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

MEDIOCRE (2): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

SCARSO (1): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **DISCRETO (4)**, dato che presenta condizioni manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **DISCRETO (4)**.

1.11.3- ANALISI DI MERCATO.

- FASE CICLICA DI MERCATO

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

- FORMA DI MERCATO

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo

						due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

TAB.3	**ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE**	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona centrale
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	usato
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Casa indipendente
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Medio-piccola
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sul mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica

Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recupero

1.11.4- STIMA

- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$\mathbf{S}_{commerciale} = S_p + \sum \varpi_i \cdot S_i$$

dove,

S_p = superficie principale;

ϖ_i = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

S_i = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed ½ di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali. Sono esclusi dal calcolo della superficie commerciale tutte le aree aventi altezza inferiore a 1,50 metri.

- HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo* è **il più conveniente e miglior uso** che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso,** definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

"è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia".

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i locali commerciali non hanno mercato nella zona di interesse.

Pertanto il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

1) metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
2) Metodo finanziario (Income Approach)
3) Metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame, per quanto spiegato al paragrafo precedente è il valore di trasformazione. Al fine di determinare lo stesso si è ricorso **Market Comparison Approach (MCA) + Sistema di Stima**. il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata "sistema di stima" (che permette di effettuare

il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.

- DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tab. 4	Immobile da stimare (**SUBJECT**)				**S**
Localizzazione			Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	LIMINA (ME)		Abitazione civile composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, locale deposito e corte esclusiva oltre balconi e disimpegni		
Indirizzo	Via Nocellito n. 26				
scala			Atto di provenienza		
Piano	seminterrato, terra e primo		DONAZIONE in notar Antonietta Ardizzone del 14/02/2005 rep. 4435 trascritta a Messina il 23/02/2025 ai nn. 6316/3864		
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	1939
Superficie principale	SUP	98,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	1
Superficie secondaria	BAL	14,00 mq			
Superficie deposito	DEP	46,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile	COR	34,00 mq			
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq			
Stato di manutezione esterno	STME	4			
Stato di manutezione interno	STMI	4			

- COMPARABILI

A = Comparabile A – Limina – Via Passerotti n. 27-29, in catasto al foglio 7, part. 879, sub. 1, cat. A/4

B = Comparabile B – Limina – Via. Garibaldi n. 74, in catasto al foglio 7, part. 217, sub. 1, cat. A/4

S = Subject – Limina – Via Nocellito n. 26, in catasto al foglio 7, part. 508, sub. 1 e 2, cat. A/4

Tab. 5				COMPARABILE		A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	LIMINA (ME)	Appartamento per civile abitazione composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere e tre w.c. oltre disimpegni e balconi				
Indirizzo	Via Passerotti n. 27-29					
scala		**Atto di provenienza**		**Prezzo**		**€ 33 000,00**
Piano	terra, primo e secondo	atto di compravendita in Notar Angela Sobrio del 17/07/2025 rep. n. 391 racc. 295 trascritto a Messina il 30/07/2025 ai nn. 21275/16584				
Caratteristiche quantitative				Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO		DAT	7 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante1967
Superficie principale		SUP	130,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	1
Superficie secondaria		BAL	9,00 mq			
Superficie deposito		DEP	0,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino		GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile		COR	0,00 mq			
superfici esterne non comunicanti		XXX	0,00 mq			
Stato di manutezione esterno		STME	4			
Stato di manutezione interno		STMI	3			

Tab. 6				COMPARABILE		B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	LIMINA	Appartamento per civile abitazione composto da ingresso, cantina, ripostiglio, camera, w.c., lavanderia, pranzo-soggiorno, cucina e balcone				
Indirizzo	Via Garibaldi n. 74					
scala		**Atto di provenienza**		**Prezzo**		**€ 29 500,00**
Piano	seminterrato, terra e primo	atto di compravendita in Notar Ivan Giuliano del 10/01/2023 rep. N. 813 racc. n. 610 trascritto a Messina il17/01/2023 ai nn. 1357/1116				
Caratteristiche quantitative				Caratteristiche qualitative		
Data contratto		DAT	37 mesi	Anno di costruzione	ANN	ante1967
Superficie principale		SUP	64,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	1
Superficie secondaria		BAL	1,70 mq			
Superficie deposito		DEP	33,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino		GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile		COR	0,00 mq			
Terrazza		XXX	0,00 mq			
Stato di manutezione esterno		STME	4			
Stato di manutezione interno		STMI	4			

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	*Compravendite*		*subject*
	Unità A	*Unità B*	*S*
Prezzo totale PRZ (euro)	*33 000,00*	*29 500,00*	da stimare
dati DAT (mesi)	7	37	0
superficie SUP (mq)	130,00	64,00	98,00
superficie secondaria BAL (mq)	9,00	1,70	14,00
deposito DEP (mq)	0,00	33,00	46,00
Cortile COR (mq)	0,00	0,00	34,00
Post auto coperto PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	3	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)*	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	4	4	4
Stato manut int. STMi (n)	3	4	4

- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 36 mesi)[2]: -0,155

Superficie accessori diretti πBAL = p(BAL)/p(SUP): 0,30

Superficie deposito – πCOR= p(COR)/p(SUP): 0,50

Superficie corte – πCOR= p(COR)/p(SUP): 0,10

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione internada livello 5 a livello 1[3]: € 37.412,00

Costo di ristrutturazione esterna da un livello all'altro: € 5.652,00

Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	3000
anni (t)	25
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	500

Imp. Cond.	
Costo (euro)	900
anni (t)	12
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	468

[2] Fonte: immobiliare.it

[3] fonte: : http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	40
durata (n)	50
Costo dep. (euro)	700

- SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A: 132,70 mq

Superficie commerciale comparabile B: 81,01 mq

Superficie commerciale Subject: 128,60 mq

- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
Psup	P_{SUP}=(PRZ/Scom) x σ =(PRZ/(S_1 + $\sum \pi_i$ x S_i)) x σ	
	UNITA' A	**UNITA' B**
	248,68€/mq 33000/132,7	**364,15€/mq** 29500/81,01
	248,68€/mq si assume il minore dei prezzi medi	

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
Psup	PDAT=PRZ X i 3anni/36mesi	
	UNITA' A	**UNITA' B**
	142,08€/mese 33000*0,155/36	**127,01€/mese** 29500*0,155/36

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SECONDARIA

P_{BAL} = P_{SUP} X π_{BAL} = €/mq 248,68 x 0,3= **74,60 €/mq**

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DEPOSITO

$P_{DEP} = P_{SUP} \times \pi_{DEP}$ = €/mq 248,68 x 0,50 = **124,34 €/mq**

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA CORTE

$P_{COR} = P_{SUP} \times \pi_{COR}$ = €/mq 248,68 x 0,10 = **24,86 €/mq**

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	33 000,00	29 500,00
DAT (euro)	-994,58	-4 699,51
SUP (euro)	-7 957,80	8 455,16
BAL (euro)	373,02	917,63
DEP (euro)	5 719,67	1 616,43
COR (euro)	845,52	845,52
GRD (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-1 000,00	0,00
RIA (euro)	0,00	700,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	468,00	468,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
VET (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	7 482,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**37 935,82**	**37 803,23**

Verifica divergenza:

((37.935,82 – 37.803,23)/ 37.803,23) x 100 = 0,35 % < 5% VERIFICATA

- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

(37.935,82 + 37.803,23)/2 = **€ 37.869,52**

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98, fornisce un valore di mercato unitario del locale commerciale di 294,47 €/mq.

VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

Valore della quota= 37.869,52 x 1/1 = **€ 37.869,52**

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (par. 1.8)	- € 9.200
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 28.669,52**
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**- € 2.866,95**
- arrotondamento	**+ € 197,43**
PREZZO A BASE D'ASTA	**€ 26.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 1 costituito da intera piena proprietà di abitazione sita in Limina (ME), Via Nocellito n. 26, piano seminterrato terra e primo censito in catasto fabbricati al **foglio 7, particella 508, sub. 1 e 2**, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed all'arrotondamento è stimato in:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 26.000,00 (euro ventiseimila/00).

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 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.

LOTTO 2

2.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

Piccolo fondo agricolo sito nel comune di Limina (ME), contrada Pomarazza, dell'estensione di 2360 mq. Lo stesso è coltivato con sparute piante di ciliegio, ulivi e castagni, ha giacitura acclive, forma pressoché rettangolare, è esposto a nord e ha fertilità apparentemente buona. La sistemazione agraria è a terrazzamenti con muretti in pietra a secco. Non è presente impianto di irrigazione. La tessitura apparente è argillosa o franco argillosa (n.b. dato da ricevere con riserva in quanto non si è in possesso di analisi granulometrica). È presente nel fondo un fabbricato collabente privo di tetto e porte.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Comune di Limina, Catasto Terreni, **Foglio 2, particella 208**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie are 03 ca 00, reddito domenicale 0,62 euro, reddito agrario 0,09 euro, intestato a [redacted], proprietà 1/1; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 10/08/1971;

Comune di Limina, Catasto Terreni, **Foglio 2, particella 1029**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 19 ca 70, reddito domenicale 14,24 euro, reddito agrario 6,61 euro, intestato a [redacted], proprietà 1/1; dati derivanti da: Frazionamento del 22/11/2011 pratica n. ME0368331 in atti dal 22/11/2011 presentato il 21/11/2011 (n. 368331.1/2001);

Comune di Limina, Catasto Terreni, **Foglio 2, particella 1030**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 09, reddito domenicale 0,07 euro, reddito agrario 0,03 euro,

intestato a [redacted], proprietà 1/1; dati derivanti da: Frazionamento del 22/11/2011 pratica n. ME0368331 in atti dal 22/11/2011 presentato il 21/11/2011 (n. 368331.1/2001);

Comune di Limina, Catasto Fabbricati, **Foglio 2, particella 1031**, **sub. 1**, categoria F/2, indirizzo Contrada Pomarazzo SNC piano T intestato a [redacted], proprietà 1/1; dati derivanti da: Variazione della destinazione del 28/12/2004 Pratica n. ME0250780 in atti dal 31/12/2024 variazione della destinazione DA C2 a F2 (250780.1/2024).

COERENZE E CONFINI:

Nell'insieme confina:

a sud con altro fondo (particella 210;

a est con altri fondi (particelle 210 e 206);

a nord con altri fondi (particelle 867, 870, 871 e 149);

a ovest con altro fondo (particella 209).

2.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Limina, contrada Pomarazza.

2.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

2.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

2.3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

2.4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

2.4.2.1. Iscrizioni:

Alla data del 19/02/2026

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 28/06/2024 ai nn. 17765/1512, nascente da decreto ingiuntivo del 05/12/2023, Tribunale di Messina, rep. 1269, a favore della [redacted] e contro [redacted] per un montante ipotecario di € 190.000,00 ed un capitale di € 195.321,52.

2.4.2.2. Pignoramenti:

Alla data del 19/02/2026

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il 20/05/2025 ai nn. 13356/10472, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/05/2025, a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina, rep. 1694, a favore della [redacted] e contro [redacted] per la quota di 1/1.

2.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

2.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

2.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

2.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di vendita in notar Antonietta Ardizzone di Barcellona Pozzo di Gotto del 06/05/2001, rep. 553, racc. 172 trascritto a Messina il **14/05/2001 ai nn. 12544/10436** da potere di [redacted]

[redacted].

N.B.: oggetto della superiore vendite sono i terreni censiti all'epoca in Catasto Fabbricati al foglio 2 particelle 207 e 208. Con frazionamento del 22/11/2011 pratica n. ME0368331 l'originaria particella 207 di superficie catastale pari a 2060 mq è stata soppressa, originando le attuali particelle **1031** di 81 mq, **1030** di 9 mq e **1029** di 1970 mq (si vedano le visure catastali – all.05). Queste ultime particelle sono le particelle oggetto di pignoramento insieme alla particella **208**.

2.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Nel fondo è presente un'unità collabente priva di tetto, allo stato di rudere della superficie di 79 mq circa, realizzata in assenza di titoli edilizi abilitativi.

AGIBILITA': *ASSENTE*

PIANO REGOLATORE GENERALE:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che l'immobile in oggetto ricade in zona territoriale omogenea" E – Agricola ed attività connesse" del Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto Dirigenziale n. 714 del 11/10/2010.

Destinazione di zona: Agricole ed attività connesse

Attività edilizia consentita: sono ammessi esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, dei coltivatori diretti o conduttori in economia,

delle cooperative agricole, nonché gli affittuari e dei mezziadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette a concessione. Sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione, deposito e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole secondo le seguenti indicazioni:

- Rapporto di copertura non superiore a 1/10 dell'area proposta;

- Distacchi tra fabbricati non inferiori a 20 metri;

- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1404/68;

- Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'intera area interessata;

- Rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 78/76 come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30/04/1991 n. 15;

- Altezza massima 5 metri con un piano fuori terra.

Le disposizioni del comma precedente si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a 20 unità. Restano esclusi in ogni caso dall'applicazione del presente articolo gli edifici a destinazione turistico alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati a residenza ad uso turistico stagionale (Agro-turismo art. 23 L.R. 71/78).

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE: concessione edilizia

INDICI DI ZONA:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

a) Per abitazione: 0,03 mc/mq;

   - Distanza minima dai confini: 7,50 metri
   - Altezza massima assoluta: 7 metri con 2 piani fuori terra;

b) Per locali di servizio destinati ad uso agricolo (magazzini, depositi, stalle) superficie minore o uguale al 10% del terreno di pertinenza;

   - Distanza minima dai confini 10 metri;
   - Altezza massima 4 metri con un piano fuori terra.

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- Rete Natura 2000: SIC ZSC/ZPS;
- Piano Paesaggistico Messina ambito 9 – Paesaggi locali: Livello di tutela 2;
- Vincolo Idrogeologico;
- Piano Paesaggistico Messina ambito 9 – Beni paesaggistici: area tutelata art. 134 lett. C decreto lgs. 42/04

2.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA'

2.8.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Risulta realizzato un fabbricato attualmente in stato di rudere e privo, per la gran parte di tetto in assenza di titoli abilitativi.

Lo stesso, non rispettando le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. non è sanabile.

2.8.2 CONFORMITA' CATASTALE: *CONFORME*

2.8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO UBICATI I BENI

Il fondo è ubicato in zona rurale in un'area agricola a 2 Km circa dal centro di Limina, raggiungibile mediante una stradella comunale. Le zone limitrofe sono anch'esse agricole.

COLLEGAMENTI

Autostrada:

distanza: 26 Km

Ferrovia:

distanza: 28 Km

2.10 – VALUTAZIONE

2.10.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

2.10.2- STIMA

- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA E SVILUPPO DELLA STIMA

Per la stima di tale terreno si è utilizzato il metodo sintetico comparativo.

Si premette che la stima è stata effettuata non sulla base delle colture riportate in visura catastale, bensì tenendo in considerazione le colture prevalenti riscontrate nei luoghi (Frutteto).

Preliminarmente si sono ricercati atti di compravendita recenti di terreni simili ricadenti nella stessa zona o nelle zone limitrofe. Dalle ricerche effettuate però, non sono risultati compravenduti in epoca recente, in tali zone, terreni aventi stesse colture.

Conseguentemente la valutazione è stata sviluppata sulla base dei valori agricoli minimi e massimi di vendita per ciascuna coltura per l'anno 2025 relativi al comune di Limina, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli sulla base dei dati di mercato noti e puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche. Tali valori sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nello specifico contesto locale, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali. I valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione con l'età delle piante e la durata del ciclo di estirpazione.

Individuati i valori minimo e massimo per la coltura rilevata nel terreno in oggetto e relativi al comune in cui è sito lo stesso, si è ricavato il più probabile valore di mercato attraverso l'utilizzo di tabelle parametriche, definite attraverso specifiche analisi, le quali, note le caratteristiche tecniche specifiche (accesso, ubicazione, età delle piante, qualità delle essenze, conduzione del fondo, giacitura, forma, ampiezza, fertilità,

esposizione e presenza di irrigazione) del terreno da valutare (subject), consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

L'algoritmo utilizzato per la stima puntuale assume l'espressione:

Vf = Vmax x K1 x K2 x .....Kn x S/10.000 dove:

Vf è il valore di mercato del fondo stimato;

Vmax è il valore massimo per ettaro ordinariamente rilevato per la specifica coltura nell'ambito comunale;

Ki è il **coefficiente n**umerico inferiore a 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

S è l'estensione del fondo in mq.

Di seguito si riportano le definizioni dei parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso

delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale) secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri

Densità

È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli la qualità del soprassuolo:

ordinaria (o alta) – quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno;

irrazionale (o bassa) – quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sesti regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettaro).

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva con pregiudizio sulla produzione.

Età

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile ed anche la produttività è funzione dell'età delle piante e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenerne conto; questa si può definire dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

piena maturità – quando il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;

prossimo impianto – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;

prossima estirpazione – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo e quindi la produzione è inferiore alla massima e ci si avvicina al momento dell'estirpazione.

Per i boschi si fa riferimento, invece, in relazione alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio:

età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore a due terzi del ciclo vegetativo; si sta approssimando il periodo del taglio.

Risorsa irrigua

La dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile dicotomica:

sì: risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente

no: risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente.

In merito al valore del fabbricato in stato di rudere, lo stesso verrà stimato con il valore del terreno di sedime, essendo lo stesso destinato alla demolizione.

Di seguito si riportano i valori immobiliari pubblicati per il comune di Limina dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per le colture presenti nel fondo:

Frutteto (K accesso 1; 0,95; 0,90 - K esposizione 1; 0,95; 0,9 - K ubicazione 1; 0,95; 0,9 - K età 1; 0,925; 0,85 - K densità piante 1; 0,9 – K risorsa irrigua 1;0,8):

valore minimo = 17.000 €/HA valore massimo =37.000 €/HA

Vf = 37.000 x 1 x 0,9 x 0,9 x 1 x 0,9 x 0,8 x 2.360/10.000 = **€ 5.092**

- VALORE DEL FONDO STIMATO

V = 5.092,00

VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

Valore della quota= 5.092,00 x 1/1 = **€ 5.092,00**

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 5.092**
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia	**- € 509,20**

per vizi:	
- Arrotondamento	**- € 82,80**
PREZZO A BASE D'ASTA	**€ 4.500**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 2 costituito da intera piena proprietà di un fondo agricolo sito in Limina (ME), contrada Pomarazza, censita in Catasto Terreni al **foglio 2, particelle 208, 1029 e 1030 e in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 1031 sub. 1** tenuto conto delle correzioni dovute allo stato di occupazione, all'assenza di garanzie per vizi, e all'arrotondamento è stimato in:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

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 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;

CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di stima si riassumono i valori di stima dei beni staggiti nell'esecuzione immobiliare in oggetto:

LOTTO 1: intera piena proprietà di abitazione sita in Limina (ME), Via Nocellito n. 26, piano seminterrato terra e primo censito in catasto fabbricati al **foglio 7, particella 508, sub. 1 e 2**:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 26.000,00 (euro ventiseimila/00).

LOTTO 2: intera piena proprietà di un fondo agricolo sito in Limina (ME), contrada Pomarazza, censita in Catasto Terreni al **foglio 2, particelle 208, 1029 e 1030 e in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 1031 sub. 1:**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento /00).

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Messina 20/02/2026

Il tecnico esperto stimatore
Dott. Ing. Ranieri Velini