
TRIBUNALE DI MESSINA
II^A SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
nei confronti di
[REDACTED]

N. Gen. **251/2024 R.E.**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Antonino Altavilla

iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1784

iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1223

C.F. LTVNNN67S22F158T- P.Iva 02074230836

con studio in Messina via San Giovanni di Malta n° 20/A isolato 398

Mobile: 3355734296

email: antonino.altavilla67@gmail.com -

antonino.altavilla@ingpec.eu

Messina, lì 24/02/2026



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo del 08/07/2025
2. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 5 part. 1215 sub 3
3. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 418 sub 2
4. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 420
5. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 5 part. 2535
6. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 5 part. 2009
7. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 299
8. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 300
9. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 301,
10. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 396
11. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 397
12. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 527
13. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 3 part. 296
14. Visura catastale - Comune di Roccalumera foglio 9 part. 544
15. Planimetria catastale Comune di Roccalumera foglio 5 part. 1215 sub 3
16. Planimetria catastale Comune di Roccalumera foglio 9 part. 418 sub 2
17. Planimetria catastale Comune di Roccalumera foglio 9 part. 420
18. Planimetria catastale Comune di Roccalumera foglio 5 part. 2535
19. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Roccalumera foglio 9 partt. 299-300-301-396-397-527
20. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Roccalumera foglio 3 part. 296
21. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Roccalumera foglio 5 part. 2009
22. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Roccalumera foglio 9 part. 544
23. Tabella riepilogativa valori lotti
24. APE 20260224-083072-71328
25. Certificato di destinazione Urbanistica
26. Atto di Donazione Notaio Giamporcaro rep. 43757 del 10/10/2002
27. Atto Notaio Falconio rep. 9236 del 16/06/2010
28. Atto Notaio Ventura rep. 2617 del 12/10/2017
29. Visura catastale fg. 90 part. 418 sub 1



30. 

31. 

32. Documentazione Fotografica



1 PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Altavilla è stato nominato quale perito stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al Tribunale di Messina n. 251/2024 R.G.E.

Le operazioni peritali sono state concretamente avviate sui luoghi in data 03/07/2025 unitamente al custode giudiziario e all'esecutato (cfr. Verbale congiunto in atti del fascicolo telematico); sono proseguite sempre sui luoghi in data 08/07/2025 (cfr. All. 1).

Successivamente sono state avviate ricerche presso i pubblici uffici (ufficio Tecnico Comunale, Archivio Notarile, Notai, Ufficio Stato Civile) ai fini dell'acquisizione dei documenti ritenuti necessari per la stesura della relazione di stima.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Si elencano gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare del 01/11/2024 ed appartenenti in Piena proprietà per la quota di 1/1 dell' [REDACTED]

- 1) Immobile sito in Roccalumera distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 5 part. 1215, sub 3, cat. A/4, CL. 3, vani 4, sup. 86 mq. Rc €. 173,53 via Terza Carmine n. 2, piano S1/T/1;
- 2) Immobile in Roccalumera in catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 418 sub 2 cat. A/4, CL. 3, vani 4, sup. 141 mq. Rc €. 173,53, Contrada Liria Piano T;
- 3) Immobile in Roccalumera in Catasto Fabbricati Foglio 9 part. 420, cat. C/2, CL. 3, 185 mq. Rc €. 496,83 contrada Piazza Stazione Piano T;
- 4) Immobile in Roccalumera in Catasto Fabbricati Foglio 5 part. 2535 cat. C/2, CL. 2, cons. 78 mq. Sup. cat. 103 mq. Rc €. 177,25 via Acquitta Piano T;
- 5) Terreno sito in Roccalumera Foglio 5 part. 2009, Agrumeto, CL. 1 are 00,44 R.D. €. 3,00
- 6) Terreni in Roccalumera Foglio 9
 - part. 299 are 1,20
 - part. 300 are 00,15
 - part. 301 are 00,05
 - part. 396 uliveto CL.3, are 06,08 R.D. €. 2,04
 - part. 397 uliveto CL. 3 are 19,22 R.D. €.6,45
 - part. 527 uliveto CL. 3 are 39,85 R.D. €. 13,38
- 7) Terreno in Roccalumera in catasto Foglio 3 part. 296 bosco, CL. 2 are 9,20 R.D. €. 0,86



8) Terreno in Roccalumera in catasto Foglio 9 part. 544 agrumeto CL. 2 are 1,1481 R.D. €. 438,78

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) **Immobile sito in Roccalumera distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 5 part. 1215, sub 3, cat. A/4, CL. 3, vani 4, sup. 86 mq. Rc €. 173,53 via Terza Carmine n. 2, piano S1/T/1;**

Trattasi di immobile destinato a civile abitazione, con struttura in muratura e con copertura piana a terrazzo praticabile.

Si compone di:

un piano seminterrato o sottostrada con un w.c. e un vano dell'altezza di circa m. 2,50; accessibili da un piccolo terrazzino; al piano terra da un vano con altezza libera interna di m. 3.35 con balcone ed una cucina con caminetto;

al piano primo da un locale lavanderia (altezza libera m. 2,45) ed un ripostiglio con accessi singoli ed entrambi collegati da terrazza a livello;

Gli infissi sono in alluminio anodizzato le pareti tinteggiate i pavimenti in graniglia di marmo.

In atto è privo di scala di collegamento fra i vari livelli.

L'immobile è stato interessato da un intervento edilizio in regime di SCIA. Detta procedura è stata avviata in data 17/02/2023 ed ultimata in data 27/03/2023. Essa reca la seguente dicitura:

Progetto per frazionamento fusione e diversa distribuzione degli spazi interni di due immobili siti nel Comune di Roccalumera frazione Sciglio, Via Carmine III, n.2 (in catasto fabbricati foglio 5 part 1215 sub 3);

Sotto il profilo edilizio gli interventi aventi natura strutturale sono stati oggetto di deposito presso l'ufficio del Genio Civile di Messina con committente [REDACTED] progetto n. 115799 Protocollo n. 20230005929. Il progetto è stato depositato ai sensi degli artt 65 e 93 del DPR 380/2001 e s.m.i con le modifiche di cui all'art 94 bis come introdotto dal DI 32/2019, convertito in legge 55/2019 – NTC di riferimento DM 17/01/2018.

Non è stato possibile visionare la documentazione suddetta con richiesta di accesso atti presso Sismica Sicilia in data 31/10/2025 e segnalazione di Ticket in data 18/11/2025 in quanto non resa disponibile.

Nonostante l'intervento anzidetto e data l'epoca costruttiva l'appartamento necessita di interventi di manutenzione e messa a norma degli impianti. In atto è privo di scala di collegamento fra i vari piani.

Conformità catastale: conforme alla planimetria catastale. (Al piano primo è stata rilevata una altezza interna del locale lavanderia di m. 2,45).



2) Immobile in Roccalumera in catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 418 sub 2 cat. A/4, CL. 3, vani 4, sup. 151 mq. Rc €. 173,53, Contrada Liria Piano T;

Trattasi di fabbricato rurale allo stato di rudere, con struttura in muratura in blocchi e con copertura a falde.

E' accessibile dalla strada pubblica attraversando una stradella stessa ditta (part. 527) dalla quale non è fisicamente delimitato.

Si compone di due vani oltre accessori, un ampio locale di sgombero ed una corte annessa, confinante coi terreni di cui alle particelle 392, 527.

L'altezza al colmo è di m. 4,10 mentre all'imposta è di circa m. 3,30.

All'interno del locale di sgombero è presente un pozzo (subalterno 1) in comproprietà con altra ditta che dunque ha diritto di accesso.

La zona è servita da rete elettrica.

3) Immobile in Roccalumera in Catasto Fabbricati Foglio 9 part. 420, cat. C/2, CL. 3, 185 mq. Rc €. 496,83 contrada Piazza Stazione Piano T;

Trattasi di magazzino allo stato di rudere, con struttura in muratura in blocchi, pilastri e cordoli in c.a.; è privo di copertura.

E' accessibile dalla strada pubblica ovvero da piazza stazione dalla quale risulta delimitato da cancello carrabile.

Si compone di un unico vano. Le pareti perimetrali sono al grezzo; la pavimentazione è in cemento.

La zona è urbanizzata e dunque servita da rete idrica ed elettrica telefonica.

Sul lato nord si è riscontrata la presenza di muri in cemento armato dell'altezza di circa m. 2,00, posizionati parallelamente al lato maggiore per una lunghezza di circa m. 17,80. Si potrebbe trattare di interventi edilizi finalizzati all'ampliamento dell'immobile.

Non sono stati forniti gli estremi di eventuali titoli abilitativi di urbanistica e/o edilizia.

Conformità Catastale: Non conforme.

La planimetria catastale non è aggiornata alla realizzazione dei muri anzidetti e non risulta na finestra riportata nella suddetta planimetria. Dallo stralcio planimetrico si nota altresì il non corretto posizionamento del fabbricato; rilevate altezze dei muri perimetrali inferiori a quelle indicate in planimetria catastale.

Durante le operazioni l'esecutato ha esibito documentazione tecnica inoltrata alle Ferrovie dello Stato



competente per Territorio, avente ad oggetto la richiesta di correzione delle difformità in relazione al predetto posizionamento e confini reali del fabbricato.

4) Immobile in Roccalumera in Catasto Fabbricati Foglio 5 part. 2535 cat. C/2, CL. 2, cons. 78 mq. Sup. cat. 103 mq. Rc €. 177,25 via Acquitta Piano T;

Trattasi di immobile o magazzino allo stato di rudere, delimitato da muratura di mattoni forati e/o piena con copertura a falda senza strutture portanti.

E' accessibile dalla strada pubblica via Acquitta dalla quale risulta delimitato da cancello carrabile. Sul lato sud è dotato di una piccola corte accessibile da scala ed un cancelletto confinante con altra ditta (non riportati nella planimetria catastale).

Si compone di due vani un w.c. ed un ripostiglio.

Quest'ultimo rappresentato nella planimetria catastale come ripostiglio è in realtà una rampa che collegava l'immobile ad altra unità.

Sul lato nord è presente una tettoia fatiscente con altezze rispettivamente di m. 2,40 e m. 1,75.

Le pareti perimetrali sono al grezzo; la pavimentazione è in parte in cemento.

La zona è urbanizzata e dunque servita da rete idrica ed elettrica.

Non sono stati forniti gli estremi di eventuali titoli abilitativi di urbanistica e/o edilizia.

Conformità catastale: Non conforme

5) Terreno sito in Roccalumera Foglio 5 part. 2009, Agrumeto, CL. 1 are 00,44 R.D. €. 3,00

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno pianeggiante di forma irregolare con poche unità di agrumi. E' accessibile dalla Strada Provinciale 25 Bis; è privo di recinzioni e dotato di canaletta per l'irrigazione proveniente dal fiume.

Buone le condizioni di manutenzione.

6) Terreni in Roccalumera Foglio 9

part. 299 are 1,20

part. 300 are 00,15

part. 301 are 00,05

part. 396 uliveto CL.3, are 06,08 R.D. €. 2,04

part. 397 uliveto CL. 3 are 19,22 R.D. €.6,45

part. 527 uliveto CL. 3 are 39,85 R.D. €. 13,38



Gli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 299, 300 e 301 sono in realtà dei relitti; la 299 di forma irregolare, le rimanenti pressoché triangolari ricadenti in fascia di rispetto stradale; quello di cui alla particella 397 di forma irregolare è incolto; quelli di cui alle partt. 396 e 527 sono terreni caratterizzati dalla presenza di alberi di ulivo secolari (26), grandi piante di avocado (5) e alberi di agrumi (180). Sulla particella 527 insiste una cisterna circolare in cemento armato per la irrigazione dei fondi; essa è in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

I terreni si caratterizzano altresì per presenza di muri di sostegno in calcestruzzo canalette e tubazioni per l'irrigazione.

Sul versante ovest sono in parte delimitati da rete metallica; sul lato nord dalla strada da cui hanno anche accesso.

Il sopralluogo ha evidenziato la sussistenza di fabbricati di proprietà Comunale posti a confine con le partt. 396 e 397 ma non fisicamente delimitati da recinzioni.

Quindi l'insieme delle particelle 396, 397 sono in effetti separate dalla particella 527.

Rilevate altresì tubazioni facenti capo alla suddetta proprietà comunale.

Discrete le condizioni di manutenzione.

7) Terreno in Roccalumera in catasto Foglio 3 part. 296 bosco, CL. 2 are 9,20 R.D. € 0,86

L'immobile è raggiungibile dopo avere percorso circa un chilometro di stradelle impervie dalla contrada Contrisa.

Si tratta di un appezzamento di forma irregolare ed in declivio, caratterizzato dalla presenza di muri a secco. Sono presenti alberi di ulivo secolari (13) albero di fico (1) di agrumi (1) e di ciliegie (1).

Discrete le condizioni di manutenzione.

8) Terreno in Roccalumera in catasto Foglio 9 part. 544 agrumeto CL. 2 are 1,1481 R.D. € 438,78

Trattasi di terreno raggiungibile da Piazza Stazione e da strada Comunale Cimitero sul lato nord; ad andamento in parte pianeggiante ed in parte in declivio, è posto parallelamente all'autostrada ed al rilevato ferroviario sul lato sud; si caratterizza per la presenza di Alberi di ulivo (33) e da una piantagione estesa di Avocado di giovane età di impianto (460). E' dotato di impianto di irrigazione alimentato dalle condutture che si dipartono dal fondo di alla particella 527.

Buona la posizione e le condizioni di manutenzione.



4 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo è risultato che tutti gli immobili oggetto di accertamento sono liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

5 STORIA CATASTALE E FORMALITA'

5.1 Storia catastale

Si riporta storia catastale, vincoli ed oneri giuridici, rimandando alla Relazione Notarile in atti.

I suddetti beni oggetto di pignoramento risultano così censiti

- 1) - **N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 5, particella 1215 sub.3**, via Terza Carmine n. 2, piano S1-T-1. categoria A/4: classe 3, vani 4,0, superficie catastale totale mq.86, escluse aree scoperte mq.79. rendita Euro 173,53;

in ditta catastale aggiornata:

proprietà 1/1 bene personale:

dati derivanti da variazione del 24/03/2023 pratica n.ME0035273 in atti dal 24/03/2023- diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n.35273.1/2023);

situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2017:

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 5, particella 1215 sub.2: via Terza Carmine n.2. piano S1-T. categoria A/4: classe 3, vani 3.0. superficie catastale totale mq.47, escluse aree scoperte mq.46. rendita Euro 130,15;

dati derivanti da variazione toponomastica del 15/01/2017, pratica n. ME0016164 in atti dal 15/01/2017 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.11654.1/2017);

situazione dell'unità Immobiliare dal 09/11/2015:•

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 5, particella 1215 sub. 2, via Carmine III n.2. piano S1-T categoria A/4, classe 3, vani 3,0, superficie catastale totale mq.47, escluse aree scoperte mq. 46, rendita Euro 130,15;

dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2004;

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 5, particella 1215 sub.2, via Carmine III n.2, piano S1-T, categoria A/4. classe 3, vani 3.0, rendita Euro 130,15;



dati derivanti da frazionamento e fusione del 10/11/2004 pratica n.ME0187446 in atti dal 10/11/2004-
frazionamento e fusione (n. 6391.1/2004);

2) - N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 9, particella 418 sub.2, Contrada Liria snc, piano terra categoria A/4 classe 3 vani 4, superficie catastale totale mq.151,00 escluse aree scoperte mq. 131 rendita catastale Euro 173,53;

in ditta catastale aggiornata:

dati derivanti da variazione nel classamento del 12/07/2018 pratica n.ME0134544 in atti dal 12/0/2018
- variazione di classamento (n.21430.112018);

situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2017:

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 9, particella 418 sub.2, Contrada Liria snc, piano terra categoria A/4 classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq.151,00, escluse aree scoperte mq.131, rendita catastale Euro 173,53;

dati derivanti da divisione del 10/07/2017 pratica n. ME0106724 in atti da 12/07/2017- divisione
(n.31374,1/2017);

situazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 9, partice11a 418 Contrada Liria snc. Piano terra. categoria A/4 classe 3, vani 4,5: superficie catastale tota e mq.176.00, escluse aree scoperte mq.154, rendita catastale Euro 195.22;

dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2010:

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 9, particella 418. Contrada Liria snc, piano e terra. categoria A/4: classe 3. vani 4,5, rendita catastale Euro 195,22;

dati derivanti da variazione nel classamento del 02/02/2010 pratica n.ME0028831 in atti dal 02/02/2010
- variazione di classamento (n.1763.1/2010);

situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2009:

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 9, particella 418, Contrada Liria snc, piano terra, categoria A/4 classe 3, vani 4,5 rendita catastale Euro 195.22;

dati derivanti da costituzione del 02/02/2009 pratica n.ME0027919 in atti dal 02/02/2009- costituzione
(n.450.1/2009);

situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:



N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 418- ente urbano di are 5.76:

dati derivanti da variazione del 08/01/2009, pratica n.ME0002445 in atti dal 08/01/2009 (n.2445.1/2009);

situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:

N.C.T ROCCALUMERA foglio 9, particella 418: uliveto di 3^a di are 3.66 redditi Euro 1,23 ed Euro 1,61;

dati derivanti da frazionamento del 08/01/2009, pratica n.ME0002445 in atti dal 08/01/2009 (n.2445.1/2009);

situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2001:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 394, uliveto di 3^a di are 87.98, redditi Euro 29:53 ed Euro 38 62;

dati derivanti da frazionamento del 10/07/2001, pratica n.ME166105 in atti dal 10/07/2001 (n.2153.1/2001):

3) - N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 9, particella 420, Contrada Piazza Stazione snc, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.185. superficie catastale mq.200 rendita Euro 496,83;

in ditta catastale aggiornata:

dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie:

situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/2010:

N.C.E.U. LROCCALUERA foglio 9, particella 420: Contrada Piazza Stazione snc, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.185, rendita Euro 496,83;

dati derivanti da variazione nel classamento del 29/01/2010, pratica n. ME0025952 in atti dal 29/01/2010 - variazione di classamento (n.1580.1/2010).

situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/2009:

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 9, particella 420 Contrada Piazza Stazione snc: piano terra. categoria C/2, classe 3, consistenza mq.185, rendita Euro 496,83;

dati derivanti da costituzione del 29/01/2009, pratica n.ME0025058 in atti dal 29/01/2009 costituzione (n.402.1/2009);

situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 420, ente urbano di are 2.03;

dati derivanti da tipo mappale del 08/01/2009 pratica n.ME0002445 in atti dal 08/01/2009 (n.2445.1/2009);

situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2008:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 121, agrumeto di 1^a di ha 1.44.201 redditi Euro 737128 ed Euro 260,66;

dati derivanti da tabella di variazione del 18/12/2008 pratica n. ME0380518 in atti dal 18/12/2008, accorpamento qualità propedeutico ad un atto di aggiornamento (n.359292,1/2008);

situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2007:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 121, porzione AA agrumeto di 2^a di are 88.94; redditi Euro 339. 91 ed Euro 128.61 e porzione AB uliveto di 1^a di re 55.26, redditi Euro 2.57 ed Euro 35,67;

dati derivanti da tabella di variazione del 14/12/2007 pratica n.ME0427073 in atti dal 14/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3/10/2006 n.262 (n.104981,1/2007);

situazione dell'unità immobiliare dall'impianto:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 121, agrumeto di 2^a di ha 1.44.20. redditi Euro 551,10 ed Euro 208.52:

dati derivanti da impianto meccanografico del 02/11/1977;

4) - N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 5 particella 2535, via Acquitta snc piano terra: categoria C/2, classe 2 consistenza mq.78. superficie catastale totale mq.103: rendita Euro 177;25;

in ditta catastale aggiornata:

[REDACTED]

dati derivanti da variazione nel classamento del 15/01/2019, pratica n.ME0004662 in atti dal 15/01/2019, variazione di classamento (n.695.1/2019);

situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2018:

N.C.E.U. ROCCALUMERA foglio 5, particella 2535. via Acquitta snc piano terra, categoria C/2. classe 2, consistenza mq.78, superficie catastale totale mq.103, rendita Euro 177 25;

dati derivanti da costituzione del 12/01/2018 pratica n. ME0006172 in atti dal 15/01/2018 - costituzione (n.436.1/2018):

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2017:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 5, particella 2535. ente urbano di are 1.58;

dati derivanti da tipo mappale del 20/03/2017 pratica n.ME 0051557 in atti dal 20/03/2017, presentato il 20/03/2017 (n.51557.2/2017);

situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2017:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 5, particella 2535, ente urbano di are 0.62:

dati derivanti da tipo mappale del 20/03/2017 pratica n.ME 0051557 in atti dal 20/03/2017 presentato il 20/03/2017 (n.51557.1/2017):

situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 5, particella 1741, agrumeto di 2^a di are 0.62, redditi Euro 3,52 ed Euro 0,90;

dati derivanti da impianto meccanografico del 02/11/1977;

5)- N.C.T. ROCCALUMERA foglio 5, particella 2009, agrumeto di 1^a di are 0.44, redditi Euro 3,00 ed Euro 0,80;

·in ditta catastale aggiornata:

[REDACTED]

dati derivanti frazionamento del 20/07/1983 in atti da 25/06/1997 frazionamento 8/83 (n.8.24/1983);

situazione dell'unità immobiliare dall'impianto:

N.C.T.L. ROCCALUERA foglio 5, particella 1148, agrumeto di 1^a di are 1.10. redditi €14,520 e €3.850;

dati derivanti da impianto meccanografico del 02/11/1977;

6) - N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 299, incolto ster. di are 1.20, senza redditi:

in ditta catastale aggiornata:

[REDACTED]



dati derivanti da impianto meccanografico del 02/11/1977;

7)- N.C.T. ROCCALUERA foglio 9, particella 300, incolto ster. di are 0.15, senza redditi:

in ditta catastale aggiornata:

dati derivanti da impianto meccanografico del 02/11/1977;

8)- N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 301, incolto ster. di are 0.05 senza redditi:

in ditta catastale aggiornata:

dati derivanti da impianto meccanografico 01/11/1977

9) - N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 396, uliveto di 3[^] di are 6.08 redditi Euro 2,04 ed Euro 2,67;

in ditta catastale aggiornata:

dati derivanti da frazionamento del 10/07/2001, pratica 166105 in atti da 10/07/2001 (n.2153.1/2001);

10) - N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 397, uliveto di 3[^] di are 19.22, redditi Euro 6,45 ed Euro 8,44;

in ditta catastale aggiornata:

dati derivanti da frazionamento del 10/07/2001, pratica n.166105 in atti dal 10/07/2001 (n.2153.1/2001):

11) N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 527, uliveto di 3[^] di are 39.85 redditi Euro 13. 38 ed Euro 17.49;



in ditta catastale aggiornata:

[REDACTED]

[REDACTED]

dati derivanti da frazionamento del 30/05/2017, pratica n.ME0083704 in atti dai 30/05/2017 presentato il 29/05/2017 (n.83704.1/2017);

situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 417, uliveto di 3[^] di are 84.32. redditi Euro 28,31 ed Euro 37,02;

dati derivanti da frazionamento del 08/01/2009 pratica n.ME 0002445 in atti dal 08/01/2009 (n.2445.1/2009):

situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2001:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 394, uliveto di 3[^] di are 87.98, redditi Euro 29,53 ed Euro 38,62;

dati derivanti da frazionamento del 10/07/2001 pratica n.166105 in atti dal 10/07/2001 (n.2153.1/2001);

12)- N.C.T. ROCCALUMERA foglio 3, particella 296, bosco ceduo di 2[^] di are 9.20 redditi Euro 0186 ed Euro 0,14;

in ditta catastale aggiornata:

[REDACTED]

[REDACTED]

dati derivanti da impianto meccanografico d et 02/11/1977;

13)- N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 544, agrumeto di 2[^] di ha 1.14.81, redditi Euro 438,78 ed Euro 66,02.

in ditta catastale aggiornata:

[REDACTED]

[REDACTED]

dati derivanti da frazionamento del 16/08/2022, pratica n. ME 0074829 in atti dal 16/08/2022, presentato il 16/08/2022 (n.74829.1/2022);

situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/2022:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 419, agrumeto di 2[^] di ha 1.42.17, redditi Euro 543



34 ed Euro 205,59:

dati derivanti da variazione d'ufficio del 23/06/2022, pratica n.ME0057667 in atti dal 23/06/2022, accorpamento di porzioni (n. 57533.1/2022);

situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2010:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 419, porzione AA uliveto di 1^ di are 59.00 redditi Euro 35.04 ed Euro 38,09 e porzione AB agrumeto di 2^ di are 83.17, redditi Euro 317,86 ed Euro 120.27

dati derivanti da tabella di variazione del 10/12/2010, pratica n. ME0439291 in atti dal 10/12/2010-trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.3/10/2006 n.262 (n.40586.1/2010);

situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 419, agrumeto di 2^ di ha 1.42.17redditr Euro 543,34 ed Euro 205,59;

dati derivanti da tipo mappale del 08/01/2009 pratica n.ME0002445 in atti da 08/01/2009 (n.2445.1/2009);

situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/008:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 121, agrumeto di 1^ di ha 1.44.20, redditi Euro 737,28 ed Euro 260,66:

dati derivanti da tabella di variazione del 18/12/2008 pratica n.ME0380518 in atti dal 18/12/2008 accorpamento qualità propedeutico ad un atto di aggiornamento (n.359295.1/2008)

situazione dell'unita immobiliare dal 14/12/2007:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 121, porzione AA agrumeto di 2^ di are 88.94, redditi Euro 339,91 ed Euro 128,61 e porzione AB uliveto di 1^ di are 55.26 redditi Euro 2,57 ed Euro 35.67:

dati derivanti da tabella di variazione del 14/12/2007, pratica n ME0427073 in atti dal 14/12/2007 - trasmissione dati AGEA a; sensi del D.L.03/10/2006 n.262 (n.104981.1/2007);

situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

N.C.T. ROCCALUMERA foglio 9, particella 121, agrumeto di 2^ di ha 1.44.20 redditi Euro 551.10 ed Euro 208.52.

dati derivanti da impianto meccanografico del 02/11/1977.

STORIA NEL VENTENNIO IPOTECARIO

1) - **Intera piena proprietà** di una abitazione di tipo popolare sita in Roccalumera, via Terza Carmine

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



al [redacted] come sopra generalizzato, la particella 301 è pervenuta per successione testamentaria [redacted]

[redacted] atto pubblicato con verbale ricevuto in data 07/05/1997 dal Notaio Caterina Mandanici da Santa Teresa di Riva, trascritto a Messina il 30/05/1997 ai nn.13032/11327 e conforme denuncia di successione registrata a Messina il 25/08/1998 al n.28 vol.2082 e trascritta in data 25/09/1998 ai nn.20453/17393;

risulta trascritta in data 15/07/2010 ai nn. 23441/15840, accettazione tacita da parte del signor [redacted] per l'eredità [redacted]

9) - Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera d'i are 6.08: individuato in catasto al foglio 9, particella 396;

L'immobile come sopra descritto è pervenuto al signor [redacted] acquisto fattone in ragione di 2/3 ed in regime di separazione dei beni (il restante terzo viene acquistato con il medesimo atto dal [redacted], [redacted] Falconio da Napoli in data 16/07/10, contraddistinto con il n. 9236 del repertorio e trascritto a Messina il 15/07/2010 ai nn. 23442/15641

per esserselo attribuito in proprietà esclusiva il solo signor [redacted] con atto di divisione ricevuto in data 12/10/2017 dal Notaio Anna Ventura da Santa Teresa di Riva, contraddistinto con il n.2617 del repertorio e trascritto a Messina il 19/10/2017 ai nn 24897/19269.

[redacted], come sopra generalizzato, l'originaria particella 120 (dal cui frazionamento ha avuto origine la particella 396) è pervenuta per successione testamentaria [redacted] A [redacted] atto pubblicato con verbale ricevuto in data 07/05/1997 dal Notaio Caterina Mandanici da Santa Teresa di Riva trascritto a Messina il 30/05/1997 ai nn.13032/11327 e conforme denuncia di successione registrata a Messina il 25/08/1998 al n.28 vol. 2082 e trascritta in data 25/09/1998 ai nn.20453/17393;

risulta trascritta in data 15/07/2010 ai nn. 23441/15840, accettazione tacita da parte del signor [redacted]

10) - Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 19.22; individuato in catasto al foglio 9, particella 397;

L'immobile come sopra descritto è pervenuto al signor [redacted] di 2/3 ed in regime di separazione dei beni (il restante terzo viene acquistato con il medesimo atto dal [redacted] Diomede Falconio da Napoli in data 16/062010 contraddistinta con il n. 9236 del repertorio e trascritto a Messina il 15/07/2010 ai nn.23442/15841;

[redacted] ricevuto in data 12/10/2017 dal Notaio Anna Ventura da Santa Teresa di Riva, contraddistinto con il n.2617 del repertorio e trascritto a Messina il 19/10/2017 ai nn.24897/19269;

al [redacted] come sopra generalizzato, l'originaria particella 120 (dal cui frazionamento



a Messina con atto di vendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Diomede Falconio da Napoli in data .16/06/2010. contraddistinto con il n.9236 del repertorio e trascritto a Messina il 15/07/2010 ai nn.23442/15841

per essersi attribuito in proprietà esclusiva il [redacted]
atto di divisione ricevuto in data 12/10/2017 dal Notaio ana Ventura da Santa Teresa di Riva,
contraddistinto con il n. 2617 del repertorio e trascritto a Messina il 19/10/2017 ai nn. 24897/19269

[redacted] dal cui frazionamento
ha avuto origine la particella 419) è pervenuta per successione testamentaria alla [redacted]
A [redacted] ricevuto in data 07/05/1997. dal Notaio Caterina Mandanici da Santa Teresa di Riva, trascritto a Messina
il 30/05/1997 ai nn.13032/11327 e conforme denuncia di successione registrata a Messina il 25/08/1998
al n.28 vol.2082 e trascritta in data 25/09/1998 ai nn.20453/17393;

risulta trascritta in data 15/07/2010 ai nn.23 41/15840, accettazione tacita da parte del signor
[redacted]

5.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI · PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame alla data del 06/12/2024 gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-Iscrizione nn.1862/430 del17/01/2005

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto in data 14/01/2005 dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova da Santa Teresa di Riva, contraddistinto con il n.30283 del repertorio

A FAVORE: CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo- Partita IVA: 04226470823

CONTRO: A [redacted]
[redacted]

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: MU.STER [redacted] S.N.C. con sede in [redacted]

Oggetto:

Mutuo di Euro 50.000,00 in anni 10 - ipoteca per complessivi Euro 100.000,00 sopra:

Intera piena proprietà di una abitazione di tipo popolare sita in Roccalumera, via Carmine III n.3 al piano T-1; individuata in catasto al foglio 5, particelle graffate 1207 sub. 1 e 1215 sub.1;

Intera piena proprietà di una abitazione di tipo popolare sita in Roccalumera, via Carmine III n. 2 al piano S1-T; individuata in catasto al foglio 5, particella 1215 sub.2; •



- Trascrizione nn.32108/25814 del 29/11/2024 ..

Verbale di pignoramento immobili del 13/11/2024 - cron.3899 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]
11418A

Oggetto di pignoramento:

Intera piena proprietà di una abitazione di tipo popolare sita in Roccalumera via Terza Carmine n.2, piano S1-T-1 di vani 4; individuata in catasto al **foglio 5, particella 1215 sub.3;**

Intera piena proprietà di una abitazione di tipo popolare sita in Roccalumera, Contrada Liria al piano terra di vani 4: individuata in catasto al **foglio 9, particella 418 sub.2;**

Intera piena proprietà di un magazzino o locale di deposito sito in Roccalumera Contrada Piazza Stazione al piano terra di mq.185; individuato in catasto al **foglio 9, particella 420;**

Intera piena proprietà di un magazzino o locale di deposito sito in Roccalumera, via Acquitta al piano terra di mq.78 individuato in catasto al **foglio 5, particella 2535;**

Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 0.44 individuato in catasto al **foglio 5, particella 2009;**

Intera piena proprietà di un terreno sito; in Roccalumera di are 1.20; individuato in catasto al **foglio 9, particella 299;**

Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 0.15; individuato in catasto al **foglio 9, particella 300;**

Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 0.5; individuato in catasto al **foglio 9, particella 301;**

Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 6.08: individuato in catasto al **foglio 9, particella 396;**

Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 19.22: individuato in catasto al **foglio 9, particella 397;**

Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 39.85 individuato in catasto al **foglio 9, particella 527;**

Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di are 9.20 individuato in catasto al **foglio 3, particella 296;**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Intera piena proprietà di un terreno sito in Roccalumera di ha 1.14.81; individuato in catasto al **foglio 9, particella 544.**

5.3 OSSERVAZIONI

In relazione al pignoramento immobiliare per cui si procede, si osserva che non è stata sottoposta a pignoramento la particella 418 sub 1 del foglio di mappa 9 (i [REDACTED] (esecutato) proprietà per 2/3 e [REDACTED] Proprietario [REDACTED] Cfr. All. 29).

Orbene questa particella, autonoma sotto il profilo catastale, ricade nel fabbricato di contrada Liria fg. mappa 90 part 418 sub 2; in questo ambiente (sub 1), insiste il pozzo che alimenta la cisterna e consente l'irrigazione ai fondi a valle (compreso quello di cui alla part 544 ed altre). In pratica restando in capo all'esecutato, i fondi collegati ed i lotti costituiti perdono qualsiasi possibilità di essere regolarmente alimentati.

6 NOTIZIE URBANISTICHE

Si premette che in sede di richiesta del certificato di destinazione urbanistica, con pec del 17/07/2010 prot. 11027, lo scrivente ha fatto altresì istanza finalizzata a conoscere l'eventuale esistenza di documentazione tecnica amministrativa relativa agli immobili di proprietà dell'esecutato oggetto del pignoramento.

E' emersa solo l'esistenza di una Scia relativa all'immobile di cui al punto 1) di cui si è accennato. Relativamente all'immobile di cui al foglio 9 part. 418 sub 2 dall'atto in Notar Ventura rep. 2617 del 12/10/2017, risulta citata una comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) del 05/06/2017 prot. 7923 e fine lavori del 17/07/2017 prot. 10197. La pratica non è stata espressamente richiesta ma si tratta probabilmente di interventi effettuati per la partizione del sub 1 (locale pozzo).

Si ribadisce che i dati in possesso dello scrivente e forniti per le eventuali ricerche documentali non sono sufficienti; in tal senso si rileva che l'ufficio tecnico interpellato non ha dato riscontro alla richiesta inoltrata a mezzo della pec suddetta.

Per gli immobili a destinazione abitativa o a magazzino, si evince dagli atti che gli stessi sono stati edificati in data antecedente al 1967 come da dichiarazioni rilasciate in sede di stipula dei relativi atti di provenienza.

Infine una osservazione sulla Scia relativa al fabbricato di Via Terza Carmine. L'esame del titolo di provenienza (donazione del 10/10/2002 rep. 43757) indica una diversa consistenza dell'immobile:



“..due locali a piano cantinato, da due locali a piano terra, con annessi cortile e piccolo tratto di terreno di pertinenza esclusiva, da tre vani ed accessori a piano primo con soprastante terrazza di copertura e relativa area libera.....”.

Nella Scia ovvero negli elaborati grafici dello stato di fatto è rappresentato quindi un locale lavanderia e w.c. di cui non si comprende l'origine; detti ambienti nello stato di progetto vengono unificati e viene realizzato il foro per la scala.

Si rappresentano quindi perplessità in ordine alla effettiva regolarità della predetta Scia.

6.1 Destinazione Urbanistica

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica al quale si rimanda per ogni ulteriore dettaglio emerge che: nel P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con D. Dir. 479 del 02/05/2003, i cui vincoli sono decaduti in data 30/06/2008.

Il terreno di cui al foglio 5 part. 2009 ricade in fascia di rispetto stradale;

I terreni di cui al foglio 9 partt. 299 - 300 - 301 e 544 ricadono in fascia di rispetto ferroviaria e stradale;

Il terreno di cui al foglio 9 partt. 396 - 397- 527 ricadono parzialmente in zona “E1” – aree agricole esterne al centro urbano e parzialmente in fascia di rispetto stradale;

Il terreno di cui al foglio 3 part. 296 ricade in zona E1” – aree agricole esterne al centro urbano.

Le prescrizioni urbanistiche sono contenute nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. allegate in stralcio al certificato; nelle norme d'attuazione allegate al Piano Paesaggistico Ambito 9 approvato con D.A. 90 del 23/10/2019, art. 23 Paesaggio Locale 3 “Grandi Valli: Pagliara, Savoca e Agrò”, con il quale sono stati imposti vincoli al territorio Comunale ai sensi dell'art 142, lettera C del D.lgs 42/2004 (cfr. All. 25).

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-----



8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In vista dell'eventuale passaggio di proprietà, ricorrendone i presupposti normativi, è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) per l'immobile di via Terza Carmine n. 2 di cui al fg. 5 part. 1215 sub 3.

Da esso risulta che esso ricade in classe energetica "E" con un indice di prestazione energetica $EP_{gl, nren}$ di **$EP_{gl, nren}$ 267,67 kWh/m² anno**.

Il sistema ha attribuito il CODICE IDENTIFICATIVO: **20260224-083072-71328** (cfr. All. 24)

Per gli altri immobili si tratta in effetti di ruderi peraltro privi di impianti e non collegati a reti di distribuzione di energia per i quali non si rende necessario redigere l'attestato di prestazione energetica.



9 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima cui si è fatto ricorso è quello cosiddetto sintetico- comparativo. Esso consiste nel confrontare i beni in esame con altri simili di cui si conoscono recenti valori di compravendita; ai suddetti valori si applicano opportuni coefficienti di omogeneizzazione (oggettiva e temporale), correttivi, in relazione alle condizioni e/o alle caratteristiche di finitura.

Fonti di Informazioni

Ufficio tecnico del Comune di Roccalumera agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, riviste specializzate, rete internet, OMI (osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Valutazioni corpi

Dai conteggi riportati nella tabella di cui all'allegato 23 si deduce il più probabile valore al metro quadro degli immobili, considerato che in relazione alla destinazione d'uso, sono stati applicati dei coefficienti riduttivi di omogeneizzazione.

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai valori di cui sopra, è stata apportata la decurtazione del 15% per assenza di garanzia e per vizi; in particolare si precisa che in detto importo rientrano gli eventuali costi e gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale che restano a carico dell'acquirente.



10 FORMAZIONE DEI LOTTI

Al fine di consentire nella maniera più celere possibile la vendita degli immobili ed all'esito degli accertamenti effettuati; in relazione alla situazione dei luoghi, alla consistenza ed allo stato degli immobili, si è cercato per quanto possibile di evitare frammentazioni tenuto conto anche delle provenienze.

Vengono quindi formati numero sei lotti omogenei così distinti:

Lotto n. 01

Piccolo Fabbricato per civile abitazione con piano sottostrada, terra e primo; composto al piano sottostrada da o, due vani e terrazzino esterno; al piano terra da angolo cottura e soggiorno con balcone; al piano primo da lavanderia, ripostiglio e terrazza a livello.

Sito nel Comune di **ROCCALUMERA (ME)** Foglio **5** Particella **1215** Subalterno **3** Rendita: **Euro 173,53** Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIA TERZA CARMINE n. 2 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **86 m2** Totale escluse aree scoperte b): **79 m2**

Confina con terrapieno/via Carmine III, via Acquitta e immobile altra ditta

Il più probabile valore di mercato è di €. 43.000,00

Prezzo di vendita al netto delle decurtazioni per assenza di garanzie e per vizi e con le eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente €. **36.550,00**

Lotto n. 02

Rudere di fabbricato rurale ad una elevazione fuori terra, con copertura a falde, composto da due vani oltre accessori e locale di sgombero; sito nel Comune di **ROCCALUMERA (ME)** Foglio **9** Particella **418**

Rendita: **Euro 173,53** Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: CONTRADA LIRIA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **151 m2** Totale escluse aree scoperte b): **131 m2**

Terreni:

Comune di **ROCCALUMERA (ME)**

Foglio **9** Particella **397**

Redditi: dominicale **Euro 6,45** agrario **Euro 8,44**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **1.922 m2**



Foglio **9** Particella **527**

Redditi: dominicale **Euro 13,38**

agrario **Euro 17,49**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **3.985 m2**

Nell'insieme confinante con strada e partt.: 302, 526, 396, 391, 392, 402; con foglio di mappa 8: particelle 61, 614, 60, 59, 28, 27, 26.

Il più probabile valore di mercato è di €. 104.370,00

Prezzo di vendita al netto delle decurtazioni per assenza di garanzie e per vizi e con le eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente €. **88.714,50**

Lotto n. 03

Appezamento di terreno sito nel Comune di **ROCCALUMERA (ME)**, contrada **Liria**, censito in **catasto terreni** al Foglio **3** Particella **296**

Redditi: dominicale **Euro 0,86** agrario **Euro 0,14**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **2**

Superficie: **920 m2**

Nell'insieme confinante con partt. 1074, 297, 103, 293.

Il più probabile valore di mercato è di €.3.680,00

Prezzo di vendita al netto delle decurtazioni per assenza di garanzie e per vizi e con le eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente €. **3.128,00**

Lotto n. 04

Rudere di fabbricato con destinazione Magazzino, sito nel Comune di **ROCCALUMERA (ME)**

Foglio **9** Particella **420**

Rendita: **Euro 496,83**

Categoria **C/2**, Classe **3**, Consistenza **185 m2**

Indirizzo: CONTRADA PIAZZA STAZIONE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **200 m2**

Terreni Comune di **ROCCALUMERA (ME)**

Foglio **9** Particella **544**

Redditi: dominicale **Euro 438,78** agrario **Euro 166,02**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**

Superficie: **11.481 m2**



Foglio 9 Particella **299**

Particella con qualità: **INCOLT STER**

Superficie: **120 m**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**; agrario **Euro 0,00**

Foglio 9 Particella **300**

Particella con qualità: **INCOLT STER**

Superficie: **15 m2**

Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00**

Foglio 9 Particella **301**

Particella con qualità: **INCOLT STER**

Superficie: **5 m2**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**; agrario **Euro 0,00**

Foglio 9 Particella **396**

Redditi: dominicale **Euro 2,04** agrario **Euro 2,67**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 3

Superficie: **608 m2**

Nell'insieme confinanti con: Piazza Stazione, Fg.9 part. 546, Fg. 8 Part. 76, Fg. 9 partt. 305, 216, 306, 307, 308, Strada Comunale Cimitero

Il più probabile valore di mercato è di €. 228.995,00

Prezzo di vendita al netto delle decurtazioni per assenza di garanzie e per vizi e con le eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente **€. 194.645,75**

Lotto 05

Magazzino in pessime condizioni, ad una elevazione fuori terra, con copertura a falda, composto da due vani, accessori e corte annessa sito in

Comune di **ROCCALUMERA (ME)**

Foglio 5 Particella **2535**

Rendita: **Euro 177,25** Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **78 m2**

Indirizzo: VIA ACQUITTA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **103 m2**

Nell'insieme confinante con Via Acquitta, part. 1396, 2176, 1261, 1263

Il più probabile valore di mercato è di €. 20.600,00

Prezzo di vendita al netto delle decurtazioni per assenza di garanzie e per vizi e con le eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente **€. 17.510,00**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Lotto n. 06

Piccolo appezzamento di terreno di forma irregolare, sito in

Comune di **ROCCALUMERA (ME)**

Foglio **5** Particella **2009**

Redditi: dominicale **Euro 3,00** agrario **Euro 0,80**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **1**

Superficie: **44 m2**

Nell'insieme confinante con partt. 1148, 2489, 2010

Il più probabile valore di mercato è di €. 440,00

Prezzo di vendita al netto delle decurtazioni per assenza di garanzie e per vizi e con le eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente **€. 374,00**

Si rassegna la presente in evasione dell'incarico affidato.

Il Perito
Dott. Ing. Antonino Altavilla

