



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Francesca Genovese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Lucia Colosi

CF:CLSLCU74S46B149M

con studio in PACE DEL MELA (ME) VIA REGINA MARGHERITA, 143

telefono: 3283352782

email: luciacolosi@archme.it

PEC: lucia.colosi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 45/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MONTALBANO ELICONA Strada Provinciale 110, frazione c.da Milizzo, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Villetta composta da un piano terra e un piano seminterrato indipendente collegato da una scala esterna. Il piano terra è costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni; il piano seminterrato è costituito da cucina, soggiorno, due camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 182 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: c/da Milizzo, piano: S-T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confina a sud-est con stradella d'accesso ricadente nel terreno part.171 altra ditta, a nord-est con terreno altra ditta part.171, a sud-ovest con porzione di terreno part.188 stessa ditta e a nord-ovest con terreno altra ditta part.88.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 3, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]

Sul terreno insiste il corpo scala esterno che permette l'accesso al piano seminterrato. Inoltre gode di servitu' di scarico delle acque bianche e nere sul terreno di proprieta' dei coniugi F[REDACTED] la esercitarsi a mezzo dell'esistente interrata tubazione, che partendo dal fabbricato al piano terra, raggiunge il sottostante torrente. Per la particella di terreno in oggetto l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona ha rilasciato in data 01/07/2025 il Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.232,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.232,00

Data di conclusione della relazione:

10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** a:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

lita del 2016 riporta le seguenti servitù relative all'immobile oggetto di stima: nella proprietà limitrofa dei c..... esiste una tubazione di acqua potabile sorgiva che fornisce il fabbricato (part.182) e che proviene da una vasca di raccolta che ricade sulla proprietà dei cor....., confinante con la strada provinciale; - il terreno individuato con la particella 188 gode di servitù di scarico delle acque bianche e nere sul terreno di proprietà dei coniugi I..... da esercitarsi a mezzo dell'esistente interrata tubazione, che partendo dal fabbricato (part.182) raggiunge il sottostante torrente; - il terreno su cui insiste il fabbricato (part.182 e 188) ha servitù di accesso con ogni mezzo provenendo dalla provinciale Polverello- Montalbano, attraverso la strada privata di proprietà dei coniugi I..... che unisce la detta strada provinciale al terreno; tale strada ha sviluppo di metri ottanta in lunghezza, e metri cinque in larghezza.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano pratiche edilizie presentate al Comune di Montalbano Elicona dal 1967 ad oggi.

L'area su cui sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo di Tutela 3 dal Piano Paesaggistico Regionale - Ambito n.9 di Messina, adottato con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019. Secondo le Norme di Attuazione *"In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. In tali aree sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione paesaggistico ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni. Sono, altresì, consentite ristrutturazioni edilizie esclusivamente su edifici - ad*

esclusione di ruderi ed organismi edilizi che abbiano perso la loro riconoscibilità - che non necessitino dell'apertura di nuove piste, strade e piazzali, che prevedano opere volte alla riqualificazione e riconfigurazione di eventuali detrattori paesaggistici e i cui progetti rientrino, comunque, nella sagoma, perimetri ed altezze rispetto alla precedente conformazione edilizia, escludendo aspetti esteriori, forme e tipologie costruttive incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico precettivi. Sono altresì preclusi l'aumento della superficie utile e il trasferimento di volumetria all'interno delle aree dello stesso livello di tutela. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o nei parchi urbani e suburbani - anche fluviali, lacustri o marini - già previsti negli strumenti urbanistici vigenti; i relativi interventi, nonché quelli necessari al riassetto idrogeologico e/o al riequilibrio ecologico-ambientale sono consentiti previa autorizzazione paesaggistica. Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i, 25 l.r. 22/96 e s.m.i. e art. 8 D.P.R. 160/2010."

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Commissariale n.1 del 06/05/2008, l'immobile ricade in zona E2 - Boschiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si applicano le Leggi n.78 del 12/06/1976 e n.16 del 06/04/96.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non risulta coerente con la planimetria catastale depositata nel 1986 che riporta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetria catastale: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta edificato ante 1967.

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

BENI IN MONTALBANO ELICONA STRADA PROVINCIALE 110, FRAZIONE C.DA MILIZZO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MONTALBANO ELICONA Strada Provinciale 110, frazione c.da Milizzo, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Villetta composta da un piano terra e un piano seminterrato indipendente conegato da una scala esterna. Il piano terra è costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni; il piano seminterrato è costituito da cucina, soggiorno, due camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 182 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: c/da Milizzo, piano: S-T, intestato a R
Coerenze: Confina a sud-est con stradella d'accesso ricadente nel terreno part.171 altra ditta, a nord-est con terreno altra ditta part.171, a sud-ovest con porzione di terreno part.188 stessa

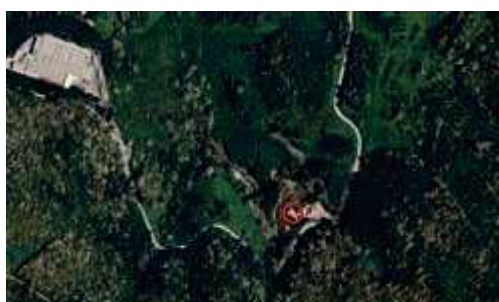
ditta e a nord-ovest con terreno altra ditta part.88.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borgo medievale e Castello normanno di Montalbano Elicona.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta composta da un piano terra e un piano seminterrato indipendente collegato da una scala esterna. Il piano terra è costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni; il piano seminterrato è costituito da cucina, soggiorno, una camere e ripostiglio. L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione al piano terra, mentre il piano seminterrato è in scarso stato di conservazione poiché la mancata manutenzione e cura dell'immobile (facciata, infissi, corpo scala) ha causato il danneggiamento deli infissi, l'infiltrazione di acqua, l'accumulo di detriti e materiale abbandonato e il

proliferare di vegetazione infestante che impedisce l'accesso all'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	100,00	x	100 %	=	100,00
Seminterrato	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	180,00				180,00



ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 3, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €,

Sul terreno insiste il corpo scala esterno che permette l'accesso al piano seminterrato. Inoltre gode di servitu' di scarico delle acque bianche e nere sul terreno di proprieta' dei coniugi [redacted] da esercitarsi a mezzo dell'esistente interrata tubazione, che partendo dal fabbricato al piano terra, raggiunge il sottostante torrente. Per la particella di terreno in oggetto l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona ha rilasciato in data 01/07/2025 il Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno di pertinenza	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	20,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Strada provinciale 110
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villetta
Indirizzo: c.da Portello
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 789,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa a schiera
Indirizzo: c/da Belvedere
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Loc. Casale
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 636,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, il terreno censito alla particella 188 è stato considerato come accessorio esclusivo del fabbricato in quanto sul terreno insiste il corpo scala esterno che da accesso al piano seminterrato dell'edificio. Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per case singole in zona similare, i prezzi di compravendita oscillano tra 600,00 e 1.000,00 €/mq; dalla comparazione attuale degli immobili sul mercato si è ricavato un valore medio di 765 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile e la località dove è situato, si assume quindi l'importo di 765 €/mq a cui si applica il coefficiente 0,8 per lo scarso stato di manutenzione che comporta un necessario intervento di ristrutturazione. Pertanto il valore finale assunto è di 612 €/mq. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,00	x	612,00	=	110.160,00
Valore superficie accessori:	6,00	x	612,00	=	3.672,00
					113.832,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 113.832,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 113.832,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Montalbano Elicona, agenzie: Patti - Milazzo - Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	180,00	6,00	113.832,00	113.832,00
				113.832,00 €	113.832,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è composto da due piani indipendenti e autonomi: il piano terra ha l'accesso direttamente dall'area esterna (altra proprietà) a cui si accede dalla stradella privata (mediante servitù di passaggio). Il piano seminterrato invece ha accesso dalla stessa area esterna del piano terra, ma attraverso un copo scala esterno in muratura che insiste sulla particella di terreno 188. Pertanto l'immobile, avendo due accessi indipendenti per ciascun piano, potrebbe essere diviso (pratica edilizia e catastale di frazionamento di due unità immobiliari) in due appartamenti separati: uno al piano terra e l'altro al piano seminterrato con

uso esclusivo della particella 188.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 113.232,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 113.232,00