

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

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA Strada Provinciale 110, frazione c.da Milizzo, della superficie commerciale di **1.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Porzione di terreno con superf. di 1.120 mq incolto con presenza di noccioleti.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 24 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Nocchieleto 4, superficie 700, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.186, a sud con terreni altre ditte part. 58 e 77, a nord-ovest con terreno stessa ditta part.25.
- foglio 50 particella 24 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 5, superficie 420, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.186, a sua con terreni altre ditte part. 58 e 77, a nord-ovest con terreno stessa ditta part.25.

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia Declivio accentuato, una tessitura prevalente Incolto

B terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA Strada Provinciale 110, frazione c.da Milizzo, della superficie commerciale di **1.405,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Porzione di terreno con superf. di 1.405 mq incolto con presenza di noccioleti e accesso dalla strada provinciale 110.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 25 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Nocchieleto 4, superficie 1200, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 4,03 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.185, a sud-est con porzione di terreno stessa ditta part.24, a sud-ovest con terreno altra ditta part.77, a nord-ovest con terreno altra ditta part.158 e con strada provinciale 110.
- foglio 50 particella 25 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 5, superficie 205, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.185, a sud-est con porzione di terreno stessa ditta part.24, a sud-ovest con terreno altra ditta part.77, a nord-ovest con terreno altra ditta part.158 e con strada provinciale 110.

Il terreno presenta una forma Rettangolare, un'orografia Declivio accentuato, una tessitura prevalente Incolto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.525,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.575,00
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** attiva, stipulata il

importo ipoteca. 500.000,00.

Importo capitale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni, " " "

pignoramento, stipulata il

" " "

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:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area su cui ricade il terreno in oggetto è sottoposta a vincoli di Tutela 2 e 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, per il vincolo di tutela 2: *"In tali aree è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale. Va inoltre previsto l'obbligo di previsione nell'ambito degli strumenti urbanistici 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. Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, nonché aventi carattere agricolo rurale così come definito nei contesti di cui ai successivi paesaggi locali, è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nel rispetto del carattere insediativo rurale. Sono invece vietate eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali 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. Le aree con livello di tutela 2 potranno essere oggetto di progetti finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Secondo le Norme di Attuazione, per il vincolo di tutela 3: *"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. Le aree con livello di tutela 3 potranno essere oggetto di progetti finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

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 E1 - Agricola e Fascia di rispetto stradale.

Per le porzioni 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA Strada Provinciale 110, frazione c.da Milizzo, della superficie commerciale di **1.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Porzione di terreno con superf. di 1.120 mq incolto con presenza di noccioleti.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 24 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Noccioleto 4, superficie 700, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.186, a sud con terreni altre ditte partt. 58 e 77, a nord-ovest con terreno stessa ditta part.25.
- foglio 50 particella 24 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 5, superficie 420, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.186, a sud con terreni altre ditte partt. 58 e 77, a nord-ovest con terreno stessa ditta part.25.

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia Declivio accentuato, una tessitura prevalente Incolto



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:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno con superf. di 1.120 mq incolto con presenza di nocchieletti a cui si accede tramite la porzione di terreno adiacente (part.25) prospiciente la strada provinciale 110. Il terreno ricade nel PRG in zona agricola E1. L'area su cui ricade il terreno in oggetto è sottoposta a vincoli di Tutela 2 e 3 dal Piano Paesaggistico Regionale - Ambito n.9 di Messina, adottato con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00

Totale:	1.120,00	1.120,00
----------------	-----------------	-----------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda i Valori Agricoli Medi della prov. di Messina, il Comune di Montalbano Elicona ricade nella Zona Agraria n.3 e l'aggiornamento dei valori delle diverse colture risale all'anno 2007. Per la coltura di "nocchioleto" il valore indicato è di 1,80 €/mq. Assumendo tale valore come base per la valutazione si è condotta un'indagine di mercato che ha accertato che per terreni simili in zona agricola, i prezzi di compravendita oscillano tra 2,50 e 4,00 €/mq. Viste le caratteristiche del lotto di terreno, l'accessibilità e la località dove è situato si assume l'importo di 3 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.120,00 x 3,00 = **3.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.360,00**

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTALBANO ELICONA Strada Provinciale 110, frazione c.da Milizzo, della superficie commerciale di **1.405,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Porzione di terreno con superf. di 1.405 mq incolto con presenza di nocchioleto e accesso dalla strada provinciale 110.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 25 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Nocchioleto 4, superficie

1200, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 4,03 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.185, a sud-est con porzione di terreno
stessa ditta part.24, a sud-ovest con terreno altra ditta part.77, a nord-ovest con terreno altra
ditta part.158 e con strada provinciale 110.

- foglio 50 particella 25 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 5. superficie
205, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a
Coerenze: Confina a nord-est con terreno altra ditta part.185, a sud-est con porzione di terreno
stessa ditta part.24, a sud-ovest con terreno altra ditta part.77, a nord-ovest con terreno altra
ditta part.158 e con strada provinciale 110.

Il terreno presenta una forma Rettangolare, un'orografia Declivio accentuato, una tessitura prevalente
Incolto



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:

buono 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno con superf. di 1.405 mq incolto con presenza di nocchieletti a cui si accede dalla strada provinciale 110. Il terreno ricade nel PRG in zona agricola E1. L'area su cui ricade il terreno in oggetto è sottoposta a vincoli di Tutela 2 e 3 dal Piano Paesaggistico Regionale - Ambito n.9 di Messina, adottato con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	1.405,00	x	100 %	=	1.405,00
Totale:	1.405,00				1.405,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda i Valori Agricoli Medi della prov. di Messina, il Comune di Montalbano Elicona ricade nella Zona Agraria n.3 e l'aggiornamento dei valori delle diverse colture risale all'anno 2007. Per la coltura di "nocchieletto" il valore indicato è di 1,80 €/mq. Assumendo tale valore come base per la valutazione si è condotta un'indagine di mercato che ha accertato che per terreni simili in zona agricola, i prezzi di compravendita oscillano tra 2,50 e 4,00 €/mq. Viste le caratteristiche del lotto di terreno, l'accessibilità e la località dove è situato si assume l'importo di 3 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.405,00 x 3,00 = **4.215,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.215,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.215,00

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	terreno agricolo	1.120,00	0,00	3.360,00	3.360,00
B	terreno agricolo	1.405,00	0,00	4.215,00	4.215,00
				7.575,00 €	7.575,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è costituito da un unico appezzamento di terreno identificato dalle particelle 24 e 25. La particella 25 si affaccia sulla strada provinciale 110 da cui si accede, mentre la particella 24 non ha altro accesso se non attraverso la part.25. Pertanto sebbene il lotto sia identificato da due particelle distinte, non risulta divisibile in singole quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.575,00

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	€. 0,00
---	----------------

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.575,00