



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

PROCEDURE CONCURSUALI

5/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rocco M. Torre

CF: TRRRCM67B27A638V

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V.ROMA, 220

telefono: 0909791185

email: roccotorre@tin.it

PEC: roccom.torre@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - PROCEDURE
CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a MILAZZO VIA NETTUNO, frazione TONO, della superficie commerciale di **4.955,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di estensione catastale pari a mq. 4955. Confina con la via Nettuno e da questa si estende longitudinalmente da Ovest ad Est. Giace su terreno pianeggiante ad eccezione dell'estremità più a Est, costituita dalla particella 550 che, invece, in parte è posta su terreno con pendenza accentuata in quanto situate ai piedi del costone del promontorio di Capo Milazzo. Le particelle 546 e 881 ricadono proprio sul costone roccioso.

L'area si presenta ricoperta da vegetazione spontanea, priva di delimitazioni di proprietà, incolta ormai da tempo e con tutte le canalizzazioni e i sistemi di raccolta e smistamento delle acque per l'irrigazione ormai inservibili.

Tutte le particelle ricadono, in parte o per intero, in zona omogenea Ct2 o in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...) del P.R.G. vigente. Inoltre ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 879 (catasto terreni), superficie 3545, reddito agrario 33,87 €, reddito dominicale 91,54 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 550 (catasto terreni), superficie 310, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,76 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 546 (catasto terreni), superficie 550, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 881 (catasto terreni), superficie 550, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma poligoni regolari, un'orografia prevalentemente pianeggiante, una tessitura prevalente regolare, i seguenti sistemi irrigui: Canalizzazioni in muratura ormai inservibili, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

B a MILAZZO VIA NETTUNO, frazione TONO, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato di superficie catastale di mq. 13 con struttura portante in muratura di mattoni e pietrame, copertura con orditura lignea sormontata da tegole tipo coppo siciliano che versa in scadente stato di conservazione. Ad esso si accede dalla ristretta via Porticella. L'edificio è privo di qualsiasi tipo di impianti tecnologici.

Tutte le particelle ricadono, in parte o per intero, in zona omogenea Ct2 o in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...) del P.R.G. vigente. Inoltre ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di

Tutela 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1664 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: SALITA PORTICELLA n. SNC Piano T, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno agricolo a MILAZZO VIA NETTUNO, frazione TONO, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni di estensione catastale pari a mq. 470.

La part.542 confina con part. 1290 e 1292 ad essa si perviene con passaggio dalla part.108 confinante con la via Nettuno. Giace su terreno pianeggiante.

La part.530 confina con la via Nettuno e consiste in una stradella che permette l'accesso diretto a diverse proprietà di cui lo scrivente non è in grado di riportare nulla sulle eventuali e ovvie servitù esistenti.

La part.346 consiste in una porzione di di fabbricato diruto con annessa vasca per raccolta delle acque per uso irriguo.

Tutte le particelle ricadono, in parte o per intero, in zona omogenea Ct2 o in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...) del P.R.G. vigente. Inoltre ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 346 (catasto terreni), superficie 100, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si tratta di un vecchio fabbricato ormai crollato con adiacente una vecchia vasca per la raccolta dell'acqua per l'irrigazione dei campi. L'intera superficie è ricadente all'interno della zona B0b del PRG vigente dove i possibili interventi edilizi sono regolati dall'art. 8 delle N.T.A..
- foglio 4 particella 542 (catasto terreni), superficie 130, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 530 (catasto terreni), superficie 240, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,92 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.438,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 438.110,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 438.110,93

Data di conclusione della relazione:

21/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni del presente Lotto 3 sono risultati liberi e nella disponibilità del liquidatore della procedura.

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 **legale** annotata, registrata il 30/04/2018 ai nn. 9921/1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO: RUOLO ESATTORIALE.

Importo capitale: 9.940.998,27.

Durata ipoteca: 19.884.996,54.

La formalità è riferita solamente a Immobili Comune di Milazzo foglio 4 partt. 346-530-542-546-550-881

ipoteca **legale**, registrata il 30/03/2006 ai nn. 13732/4862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 9.994.813,90.

Importo capitale: 4.997.406,95.

La formalità è riferita solamente a Immobili Comune di Milazzo foglio 4 partt. 546-550-542-346-530

ipoteca **legale** attiva, registrata il 23/04/2026 ai nn. 8261/1025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 9.994.813,90.

Importo capitale: 4.997.406,95.

La formalità è riferita solamente a Immobili Comune di Milazzo foglio 4 partt. 546-550-542-346-530.

RINNOVO IPOTECA LEGALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 29/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI

BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 26942/21331 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza di divisione (dal 27/01/2026), trascritto il 26/02/2026 ai nn. 5376/4270.

Sentenza del Tribunale di Barcellona P.G. atto del 27/01/2026, rep. n.114 di scioglimento delle comproprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di scrittura privata (dal 25/11/2002 fino al 27/01/2026), con atto stipulato il 25/11/2002 a firma di NOTAIO PAOLO TROVATO ai nn. 18328 di repertorio, trascritto il 16/12/2002 a MILAZZO ai nn. 123/2V.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A, CORPO B.

Beni in comproprietà con [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] per 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/32, in forza di scrittura privata (dal 25/11/2002 fino al 27/01/2026), con atto stipulato il 25/11/2002 a firma di NOTAIO PAOLO TROVATO ai nn. 18328 di repertorio, trascritto il 16/12/2002 a MILAZZO ai nn. 123/2V.

Il titolo è riferito solamente a CORPO C.

Beni in comproprietà con [REDACTED] per 1/32, [REDACTED] per 1/32, [REDACTED] per 1/32, [REDACTED] per 1/32, [REDACTED] per 3/32, [REDACTED] per 3/32, [REDACTED] per 12/32, [REDACTED] per 8/32. I beni del CORPO C rappresentano aree o fabbricati che erano a servizio dei fondi agricoli limitrofi. Si tratta infatti di aree di accesso e di vasche per la raccolta di acqua.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Tutti i beni facenti parte del compendio immobiliare del LOTTO 3 ricadono in località denominata "Angonia Tono", in una zona turistico-residenziale molto frequentata ma tutto sommato periferica rispetto alla zona centro del Comune di Milazzo.

L'area è delimitata ad Ovest dalla via Nettuno, ad Est dal costone roccioso del Capo Milazzo, a Sud dalla via Porticella e a Nord da terreni e fabbricati di altre ditte.

L'accesso avviene dalla via Nettuno mediante passaggio su aree comuni con altri proprietari (particelle 108).

I beni facevano parte di un ex fondo agricolo ormai incolto. Sui luoghi si possono ancora vedere le canalizzazioni in muratura per condurre l'acqua ai luoghi di irrigazione ed una vasca posta proprio al centro dell' area. L'orografia dei terreni è prevalentemente pianeggiante in quanto solo quelli posti all'estremità EST ricadono su zone scoscese. Del compendio fanno parte anche dei fabbricati giacenti anch'essi in stato di disuso e cattivo stato di conservazione. Uno di questi è ormai privo di copertura poiché le strutture del tetto hanno ceduto causando il crollo dello stesso.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milazzo si ricava che tra le particelle che compongono il LOTTO 3, alcune ricadono in zona di previsione Ct2 del PRG vigente "Verde privato turistico balneare nel settore retrostante all'abitato Angonia Tono", altre ricadono in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...)" ed altre in "Fascia costiera del Capo".

La differenza dovuta al diverso valore che i terreni assumono a seconda che ricadano in una zona del P.R.G. anziché in altra, comporta che la procedura di stima del Lotto 3 non possa essere eseguita in blocco ma vada in parte differenziata. Per i criteri di stima si rimanda al paragrafo apposito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Fascia costiera del Capo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo n.37 - Fascia costiera del Capo: "Comprende tutte le aree di profondità variabile a partire dalla contrada Croce di Mare sul versante est fino al Tono sul versante ovest e l'area retrostante fino alla zona del Castello, esclusa la zona A2 antistante all'abitato fino all'ex Tonnara, che viene normata dal Piano particolareggiato del Tono, come da delimitato dalla linea rossa in cartografia". Interventi consentiti: a) Consolidamento delle caratteristiche geomorfologiche; b) Rimboschimenti; c) Formazione di viabilità pedonale; d) Restauro conservativo dei fabbricati esistenti; e) Piccole attrezzature per attracco natanti. Prescrizioni particolari: Dovranno essere applicate le limitazioni della legge regionale n. 78/1976 con esclusione della facoltà di deroga di cui all'art. 16 della legge. Ogni intervento sarà subordinato alla preventiva approvazione degli organi di Soprintendenza ai Beni Ambientali e dovrà essere operato da Enti pubblici, salvo le opere di cui al punto d) per le quali è ammessa anche la variazione di destinazione d'uso, compatibile con la fruizione del mare.. Il titolo è riferito solamente al Particelle nn. 546, 881 del Foglio di mappa n. 4

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B0b. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 8 – Zona B0b - Residenziale dell'attuale periferia delimitata a sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono, totalmente edificata a meno di lotti interclusi. Comprende altresì le fasce dell'agro prospettanti su pubbliche vie e la cui profondità è variabile in relazione alla profondità dei corpi di fabbrica esistenti. Il margine interno di zona di queste ultime – salvo diversa indicazione grafica negli elaborati in scale al 5000 ed al 2000 – è di norma fissato alla distanza di m. 5 dalle facciate posteriori dei fabbricati esistenti ai margini stradali e di m. 30 dal margine stradale per i lotti liberi. Interventi consentiti: Ristrutturazione, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni. Strumento di attuazione: Concessione edilizia. Prescrizioni edificatorie: 1. Densità edilizia fondiaria max 3 mc/mq.; 2. Altezza massima e numero

dei piani: m. 11 – 3 piani; 3. La distanza dai confini di lotto deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato e, comunque, non inferiore a m. 5. È consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine; 4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m. 5. È prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; 5. Obbligo di arretramento dal margine stradale m. 3,00; 6. I fabbricati esistenti potranno mantenere la volumetria preesistente anche se in eccedenza all'indice di zona; 7. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993). Il titolo è riferito solamente al Particelle nn. 1664, 346 e porzione della 530 del Foglio di mappa n. 4

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona CT2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 20 – Zona CT2: Verde privato turistico balneare nel settore retrostante all'abitato Angonia Tono. Interventi consentiti: Ristrutturazione di fabbricati esistenti, nuove costruzioni con destinazione a ville isolate o residenza a rotazione d'uso o villaggi turistici. Strumento di attuazione: - Unico piano particolareggiato esteso all'intera zona perimetrata, che dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 71/1978; - Concessione edilizia per manutenzione ordinaria, straordinaria ed interventi di restauro e di risanamento conservativo. Prescrizioni edificatorie: 1. Densità edilizia territoriale max per ville: 0,30 mc/mq; Densità edilizia territoriale max per ricettività: 0,50 mc/mq. 2. Altezza massima ml. 7,50; 3. Numero piani 2; 4. La distanza dai confini di lotto deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con il minimo assoluto di m. 5; È consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine; 5. La distanza tra fabbricati deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con il minimo assoluto di m. 5. È prescritta, comunque, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore ai metri 12; 6. Distanza dai margini delle strade pubbliche: - m. 5 per strade della larghezza fino a m. 6,00; - m. 7,5 per strade della larghezza da m. 6,00 a m. 10,00; - m. 10 per strade della larghezza superiore a m. 10,00. 7. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993). Prescrizioni particolari: È obbligatoria la copertura a tetto con tegole in laterizio, con pendenza non superiore al 30%. Il titolo è riferito solamente al Particelle nn. 1663, 550, 880, 531, 534, 879, 542 e porzione della 530 del Foglio di mappa n.4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MILAZZO VIA NETTUNO, FRAZIONE TONO

DI CUI AL PUNTO A

a MILAZZO VIA NETTUNO, frazione TONO, della superficie commerciale di **4.955,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di estensione catastale pari a mq. 4955. Confina con la via Nettuno e da questa si estende longitudinalmente da Ovest ad Est. Giace su terreno pianeggiante ad eccezione dell'estremità più a Est, costituita dalla particella 550 che, invece, in parte è posta su terreno con pendenza accentuata in quanto situate ai piedi del costone del promontorio di Capo Milazzo. Le particelle 546 e 881 ricadono proprio sul costone roccioso.

L'area si presenta ricoperta da vegetazione spontanea, priva di delimitazioni di proprietà, incolta ormai da tempo e con tutte le canalizzazioni e i sistemi di raccolta e smistamento delle acque per l'irrigazione ormai inservibili.

Tutte le particelle ricadono, in parte o per intero, in zona omogenea Ct2 o in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...) del P.R.G. vigente. Inoltre ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 879 (catasto terreni), superficie 3545, reddito agrario 33,87 €, reddito dominicale 91,54 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 550 (catasto terreni), superficie 310, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,76 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 546 (catasto terreni), superficie 550, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 881 (catasto terreni), superficie 550, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma poligoni regolari, un'orografia prevalentemente pianeggiante, una tessitura prevalente regolare, i seguenti sistemi irrigui: Canalizzazioni in muratura ormai inservibili, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Baia di Tono, Capo Milazzo, Castello Aragonese.



Vista del Lotto 3 dall'alto

SERVIZI

spazi verde

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le quattro particelle che compongono il Corpo A hanno una superficie catastale di mq. 4955, confinano con la via Nettuno e da questa si estendono longitudinalmente da Ovest ad Est. Giacciono prevalentemente su terreno pianeggiante ad eccezione della particella 550 che, invece, in parte è posta su terreno con pendenza accentuata in quanto situata ai piedi del costone del promontorio di Capo Milazzo e delle particelle 546 e 881 che ricadono proprio sul costone roccioso.

I terreni si presentano ricoperti di vegetazione spontanea, sono incolti ormai da tempo e tutte le canalizzazioni e i sistemi di raccolta e smistamento delle acque per l'irrigazione, costituite da canali in muratura di mattoni pieni e da una vasca, si trovano in cattivo stato di conservazione e sono ormai inservibili.

L'intera superficie ricade in zona omogenea Ct2 del P.R.G. vigente. Trattasi di aree edificabili ma per le quali qualsiasi intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato che riguardi l'intero comparto di previsione di piano per la zona. Tale Piano Particolareggiato è di iniziativa pubblica e quindi del Comune di Milazzo. Vedasi art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Tutte le particelle sopracitate ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2, che vieta qualsiasi attività edificatoria non necessaria alla conduzione agricola dei fondi.



Vista dei terreni con in fondo il costone roccioso



Vista dei terreni con in fondo la via Nettuno

CONSISTENZA:

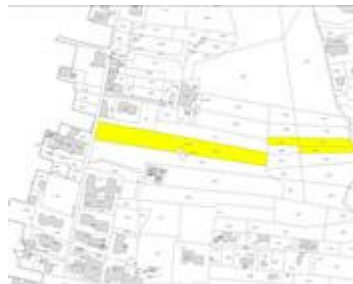
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	4.955,00	x	100 %	=	4.955,00
Totale:	4.955,00				4.955,00



Vista aerea dell'intera proprietà



FogliO di mappa n. 4 particelle n. 546-550-879-881

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dei terreni lo scrivente si è basato su alcuni elaborati peritali di stima che ha ricevuto dal Curatore Fallimentare e riguardanti proprio il Lotto 3.

In particolare si è fatto riferimento su un elaborato peritale redatto dall'Ing. Santi Villari nel Procedimento Civile n. 240/2022 R.G.A.C. del Tribunale di Barcellona P.G..

In detta relazione, redatta in data 22.07.2023, si stimavano i beni facenti parte del presente Lotto 3 ed alla luce dell'attualità della valutazione, lo scrivente ritiene veritiera la stima di cui sopra e ne conferma tutte le valutazioni.

Tra l'altro, lo scrivente esaminando l'altra perizia di stima ricevuta dal Curatore e redatta dall'Ing. Giuseppe Pantano in data 20.07.2021, ha riscontrato, a meno di piccole differenze, gli stessi valori della relazione del C.T.U. Ing. Villari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **421.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 421.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 421.550,00**

BENI IN MILAZZO VIA NETTUNO, FRAZIONE TONO

DI CUI AL PUNTO B

a MILAZZO VIA NETTUNO, frazione TONO, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato di superficie catastale di mq. 13 con struttura portante in muratura di mattoni e pietrame, copertura con orditura lignea sormontata da tegole tipo coppo siciliano che versa in scadente stato di conservazione. Ad esso si accede dalla ristretta via Porticella. L'edificio è privo di qualsiasi tipo di impianti tecnologici.

Tutte le particelle ricadono, in parte o per intero, in zona omogenea Ct2 o in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...) del P.R.G. vigente. Inoltre ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1664 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: SALITA PORTICELLA n. SNC Piano T, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Particella 1164 - Piccolo magazzino



Foglio di mappa n. 4 particella 1164

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Baia di Tono, Capo Milazzo, Castello Aragonese.



Vista del Lotto 3 dall'alto

SERVIZI

spazi verde

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in esame consiste in un piccolo fabbricato, di superficie catastale di mq. 13.

Il fabbricato consiste in un piccolo magazzino con struttura portante in muratura di mattoni e pietrame, copertura con orditura lignea sormontata da tegole tipo coppo siciliano, attualmente versa in scadente stato di conservazione. Ad esso si accede dalla ristretta via Porticella sulla quale prospetta.

L'edificio risulta privo di qualsiasi tipologia di impianti tecnologici.

Ricade all'interno della zona omogenea Ct2 del P.R.G. vigente dove, per i fabbricati esistenti, è possibile procedere ad interventi edilizi di manutenzione. Vedasi art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricade anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2, che vieta qualsiasi attività edificatoria non necessaria alla conduzione agricola dei fondi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato part. 1664	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Vista aerea



Foglio di mappa n. 4 particella 1664

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del fabbricato lo scrivente si è basato su alcuni elaborati peritali di stima che ha ricevuto dal Curatore Fallimentare e riguardanti proprio il Lotto 3.

In particolare si è fatto riferimento su un elaborato peritale redatto dall'Ing. Santi Villari nel Procedimento Civile n. 240/2022 R.G.A.C. del Tribunale di Barcellona P.G..

In detta relazione, redatta in data 22.07.2023, si stimavano i beni facenti parte del presente Lotto 3 ed alla luce dell'attualità della valutazione, lo scrivente ritiene veritiera la stima di cui sopra e ne conferma tutte le valutazioni.

Tra l'altro, lo scrivente esaminando l'altra perizia di stima ricevuta dal Curatore e redatta dall'Ing. Giuseppe Pantano in data 20.07.2021, ha riscontrato, a meno di piccole differenze, gli stessi valori della relazione del C.T.U. Ing. Villari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.850,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.850,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.850,00
---	--------------------

BENI IN MILAZZO VIA NETTUNO, FRAZIONE TONO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MILAZZO VIA NETTUNO, frazione TONO, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni di estensione catastale pari a mq. 470.

La part.542 confina con part. 1290 e 1292 ad essa si perviene con passaggio dalla part.108 confinante con la via Nettuno. Giace su terreno pianeggiante.

La part.530 confina con la via Nettuno e consiste in una stradella che permette l'accesso diretto a diverse proprietà di cui lo scrivente non è in grado di riportare nulla sulle eventuali e ovvie servitù esistenti.

La part.346 consiste in una porzione di di fabbricato diruto con annessa vasca per raccolta delle acque per uso irriguo.

Tutte le particelle ricadono, in parte o per intero, in zona omogenea Ct2 o in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...) del P.R.G. vigente. Inoltre ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 346 (catasto terreni), superficie 100, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si tratta di un vecchio fabbricato ormai crollato con adiacente una vecchia vasca per la raccolta dell'acqua per l'irrigazione dei campi. L'intera superficie è ricadente all'interno della zona B0b del PRG vigente dove i possibili interventi edilizi sono regolati dall'art. 8 delle N.T.A..
- foglio 4 particella 542 (catasto terreni), superficie 130, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 530 (catasto terreni), superficie 240, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,92 €, indirizzo catastale: via Nettuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Baia di Tono, Capo Milazzo, Castello Aragonese.



Vista del Lotto 3 dall'alto

SERVIZI

spazi verde

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni di estensione catastale pari a mq. 470.

La part.542 confina con part. 1290 e 1292 ad essa si perviene con passaggio dalla part.108 confinante con la via Nettuno. Giace su terreno pianeggiante.

La part.530 confina con la via Nettuno e consiste in una stradella che permette l'accesso diretto a diverse proprietà di cui lo scrivente non è in grado di riportare nulla sulle eventuali e ovvie servitù esistenti.

La part.346 consiste in una porzione di fabbricato diruto con annessa vasca per raccolta delle acque per uso irriguo.

L'intera superficie della part.542 e parte della 530 ricadono all'interno della zona omogenea Ct2 del P.R.G. vigente. Trattasi di aree edificabili, ma per le quali qualsiasi intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato per l'intero comparto così delimitato, piano di iniziativa esclusiva del Comune di Milazzo. Per i fabbricati esistenti è possibile procedere ad

interventi edilizi di manutenzione. Vedasi art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Altra porzione della part.530 e l'intera part.346 ricadono in zona B0b "residenziale dell'attuale periferia delimitata a Sud dal vecchio tracciato ferroviario e a nord-ovest dalla contrada Tono (...)

Tutte le particelle sopracitate ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico e nel Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina ricadono anche in zona sottoposta a vincolo di Tutela 2, che vieta qualsiasi attività edificatoria non necessaria alla conduzione agricola dei fondi.

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
Aree libere	470,00	x	100 %	=	470,00
Totale:	470,00				470,00



Particella 346



Foglio di mappa n. 4 particelle 530 - 346 - 542

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

UNICREDIT SUBITO CASA (15/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Incerti

Valore minimo: 10,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dei terreni lo scrivente si è basato su alcuni elaborati peritali di stima che ha ricevuto dal Curatore Fallimentare e riguardanti proprio il Lotto 3.

In particolare si è fatto riferimento su un elaborato peritale redatto dall'Ing. Santi Villari nel Procedimento Civile n. 240/2022 R.G.A.C. del Tribunale di Barcellona P.G..

In detta relazione, redatta in data 22.07.2023, si stimavano i beni facenti parte del presente Lotto 3 ed alla luce dell'attualità della valutazione, lo scrivente ritiene veritiera la stima di cui sopra e ne conferma tutte le valutazioni.

Tra l'altro, lo scrivente esaminando l'altra perizia di stima ricevuta dal Curatore e redatta dall'Ing. Giuseppe Pantano in data 20.07.2021, ha riscontrato, a meno di piccole differenze, gli stessi valori della relazione del C.T.U. Ing. Villari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.710,93

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.710,93

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.710,93

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: GABETTI, INFOCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI

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		4.955,00	0,00	421.550,00	421.550,00
B		13,00	0,00	5.850,00	5.850,00
C	terreno agricolo	470,00	0,00	10.710,93	10.710,93
				438.110,93 €	438.110,93 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' possibile procedere alla vendita separata di alcuni beni facenti parte del Lotto 3.

La part. 530, che costituisce una stradina privata di accesso dalla limitrofa via Nettuno, potrebbe essere venduta separatamente ai proprietari delle abitazioni e dei terreni che ne fruiscono per l'accesso alle proprietà.

Le partt. 346 e 1664 consistenti in un rudere di fabbricato con vasca il primo e piccolo magazzino il secondo, che affacciano sulla via Porticella, potrebbero costituire un altro blocco di vendita separata.

Le restanti particelle sono la parte più corposa del lotto e potrebbero comporre il

terzo blocco di vendita.

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: **€. 438.110,93**

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: **€. 438.110,93**

data 21/07/2026

il tecnico incaricato
Rocco M. Torre