
TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Promossa da:
Banca Agricola Popolare di Ragusa oggi B.A.P.S.

N. Gen. Rep. **000053/25**

Giudice D.ssa Michela Agata La Porta
Custode Giudiziario Avv. Pino Campione

ELABORATOPERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovannino Milio
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N.2247
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 8
C.F.MLIGNN58T13B666L-P.Iva01543220832

con studio in Capo d'Orlando(Messina)Via Mancini, 4/D
cellulare:3392634324
email:studiomilio@tiscali.it



Beni in Mirto (Messina)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 3/4 di terreno agricolo sito in Mirto (Messina) frazione contrada Molina .

Superficie complessiva di circa mq **5600**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED] - Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] :
[REDACTED] - Proprietà 1/4. foglio 7 mappale 107 qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 00,30.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] - Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] :
[REDACTED] - Proprietà 1/4. foglio 7 mappale 108 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3760, - reddito agrario: Euro 16,51, - reddito domenicale: Euro 26,22.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] - Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] :
[REDACTED] - Proprietà 1/4. foglio 7 mappale 109 qualità CANNETO, classe U, superficie catastale 420, - reddito agrario: Euro 0,76, - reddito domenicale: Euro 1,30.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] - Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] :
[REDACTED] - Proprietà 1/4. foglio 7 mappale 110 qualità VIGNETO - ULIVETO, classe 2, superficie catastale 440, - reddito agrario: Euro 1,93, - reddito domenicale: Euro 2,73.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] :
[REDACTED] - Proprietà 1/4. foglio 7 mappale 111 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 950, - reddito agrario: Euro 4,17, - reddito domenicale: Euro 6,62.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (degradata) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Capo d'Orlando, Capri Leone, Frazzanò, Naso, San Salvatore di Fitalia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Torre Santa Tecla, le attrazioni storiche presenti sono: Castello feudale, Chiesa Divino Cuore di Gesù, Chiesa di San Giovanni Battista.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile per 3/4.

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**

Giudice Dr. Michela Agata La Porta
Curatore/Custode: Avv. Pino Campione
Perito: Geom. Giovannino Milio



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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 259 del 03/09/2024, Tribunale di Patti a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA S.C.P.A. CON SEDE IN RAGUSA, P. IVA: 00026870881**, contro

con atto in data 28/11/2024 ai nn. 31937/3003

importo ipoteca: Euro 45.000,00

importo capitale: Euro 32.964,75

Riferito limitatamente a: per tre quarti 3/4 indivisi in piena proprietà di un terreno sito in Mirto ed individuato in catasto al foglio 7, particelle 107 di are 0,30, 108 di are 37.60, 109 di are 4.20, 110 di are 4.40 e 111 di are 9.50.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento immobili del 12/08/2025 - cron. 693 - Ufficiale giudiziario Tribunale di Patti. a favore di Banca Agricola Popolare di Sicilia Società Cooperativa per Azioni, con sede in Ragusa - Partita IVA: 00026870881. contro

con atto in data 04/09/2025 ai nn. 24387/19010

Riferito limitatamente a: tre quarti (3/4) indivisi in piena proprietà di terreno sito in agro di Mirto, identificato in catasto al foglio 7 particelle 107, 108, 109, 110, 111.-

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario per 3/4; proprietario dal 17/11/2016 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di notaio 17/11/2016 ai nn. 67925 del rep. trascritto a Messina in data 16/12/2016 ai nn. 32487/24928

Riferito limitatamente a: proprietario per 3/4 indivisi.

proprietaria per 1/4. proprietario dal 19/03/1959 ad oggi in forza di atti di donazione a firma di notaio in data 19/03/1959 registrato a Tortorici in data 19/03/1959 ai nn. 106 trascritto a Messina in data 09/04/1959 ai nn. 5501/5098

Riferito limitatamente a: proprietaria per 1/4 indiviso.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 3/4 di terreno agricolo sito in Mirto (Messina) frazione contrada Molina .

Superficie complessiva di circa mq **5600**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] - Proprietà 1/4, foglio 7 mappale 107 qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 00,30.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] - Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] - Proprietà 1/4, foglio 7 mappale 108 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3760, - reddito agrario: Euro 16,51, - reddito domenicale: Euro 26,22.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] - Proprietà 1/4, foglio 7 mappale 109 qualità CANNETO, classe U, superficie catastale 420, - reddito agrario: Euro 0,76, - reddito domenicale: Euro 1,30.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] - Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] - Proprietà 1/4, foglio 7 mappale 110 qualità VIGNETO - ULIVETO, classe 2, superficie catastale 440, - reddito agrario: Euro 1,93, - reddito domenicale: Euro 2,73.
- terreni: intestata a 1) [REDACTED] Proprietà 3/4; 2) [REDACTED] - Proprietà 1/4, foglio 7 mappale 111 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 950, - reddito agrario: Euro 4,17, - reddito domenicale: Euro 6,62.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendio

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: arboree: piante sparse di ulivo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvato con decreto 826/D.R.U. del 07/07/2006. l'immobile è identificato nella zona E1 (Aree Agricole) per le particelle 107,109,110,111; Fascia di rispetto stradale per porzione della particella 108.

Norme tecniche ed indici: **Prescrizioni zona E1 (Aree Agricole)**: di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica;

Prescrizioni area di rispetto: di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Trattasi di un appezzamento dalla forma irregolare, posto in contrada Molina con un accesso non molto agevole e recintato con paletti in legno e rete metallica; dall'esame del quadro di insieme delle colture catastali e dai valori per Regione Agraria di riferimento nel fondo le coltivazioni sono invece costituite da poche piante di ulivo e da piccole aree orticole.	Sup. reale netta	5.600,00	1,00	5.600,00
	Sup. reale netta	5.600,00		5.600,00

Accessori:

Giudice Dr. Michela Agata La Porta
Curatore/Custode: Avv. Pino Campione
Perito: Geom. Giovannino Milio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

In assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare il **metodo dei prezzi di offerta** denominato **ASKING PRICE**, metodo previsto dalla norma UNI 11612/2015.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Mirto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, studi tecnici del comprensorio.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Trattasi di un appezzamento dalla forma irregolare, posto in contrada Molina con un accesso non molto agevole e recintato con paletti in legno e rete metallica; dall'esame del quadro di insieme delle colture catastali e dai valori per Regione Agraria di riferimento nel fondo le coltivazioni sono invece costituite da poche piante di ulivo e da piccole aree orticole.	5.600,00	€ 3,00	€ 16.800,00
- Valore corpo:			€ 16.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	5600	€ 16.800,00	€ 12.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 1.890,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.710,00

Relazione lotto 001 creata in data 14/04/2026
Codice documento: E101-25-000053-001

il perito
Geom. Giovannino Milio

Giudice Dr. Michela Agata La Porta
Curatore/Custode: Avv. Pino Campione
Perito: Geom. Giovannino Milio

