

TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 19/2025 RGE

TRIBUNALE DI PATTI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DOTT.SSA MICHELA AGATA LA PORTA

Custode giudiziario: AVV. LUIGI GULLO

LOTTO 1

Tecnico incaricato: ING. MARIO PRESTI

data del giuramento: 04/01/2026

Lotto 1

Unità immobiliari site in via [REDACTED] di Santo Stefano di Camastra (Me).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare destinata a garage, posta al piano terra dell'edificio dell'edificio, alla stessa quota della via Rosario, da cui si accede direttamente.

Si accede al garage, costituito da un unico locale tramite un'ampia porta di accesso in legno in pessimo stato.

Il locale si trova allo stato di rustico e sono presenti materiali da risulta.

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie netta di circa 30,80 m², e una superfice lorda di 39,90 m², e presenta un'altezza interna pari a circa 3,05 m.

È identificata al N. C. E. U. nel comune di Santo Stefano di Camastra, nel foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], sub. [REDACTED], Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 21 m², Piano T, rendita catastale pari a € 45,55.



- B Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano terra dell'edificio dell'edificio, alla stessa quota della via Rosario, da cui si accede direttamente.
- Si accede al magazzino tramite una porta di accesso in legno in pessimo stato.
- Il magazzino è costituito da 3 locali, uno dei quali ha una finestra su via Rosario, e un piccolo locale destinato a W. C., con apertura su via Rosario, tutti allo stato di rustico, con presenza di materiali da risulta e la carcassa di una FIAT 127.
- L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie netta di circa 37,70 m², e una superfice lorda di 52,80 m², e presenta un'altezza interna variabile tra 2,43 e 3 m.
- È identificata al N. C. E. U. nel comune di Santo Stefano di Camastra, nel foglio ■, Particella ■, sub. ■, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 34 m², Piano T, rendita catastale pari a € 138,72.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|-----------------------|---|
| Caratteristiche zona: | Zona residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi insufficienti. |
| Servizi della zona: | Centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola dell'Infanzia, (buono), scuola Primaria (buono), scuola Secondaria di Primo e Secondo Grado (buono). |

Caratteristiche Residenziali; i principali centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello,
zone limitrofe: Caronia, Mistretta.
Collegamenti Ferrovia (1), autostrada (1).
pubblici (km):

3. STATO DI POSSESSO:

Nella piena disponibilità

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: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizione

4.2.1.1 Ipoteca legale da 0300 Ruolo Esattoriale a favore di al n°
di repertorio , trascritto presso l'Agenzia Entrate -
Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
21/05/2015 al n° del Reg. Gen. e n° del Reg. Part.
Capitale € 34.365,34
Importo € 64.730,68.

4.2.2. Pignoramento:

4.2.2.1 Pignoramento derivante da 726 Verbale di Pignoramento Immobili a favore
di
contro , emesso dal Tribunale di Patti in data al n° di
repertorio , trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/05/2025 al n° del Reg. Gen. e
n° del Reg. Part.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: **Conforme**

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
Spese di separazione dal subalterno 5.	€ 200,00

5. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO:

Le unità immobiliari, all'atto del pignoramento, sono di proprietà



6. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del comune di Santo Stefano di Camastra è emerso per i subalterni 3 e 4 fanno parte di un edificio di vetusta realizzazione, situato in pieno centro storico, per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo edilizio e vigono i principi di tutela paesaggistica di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004.

Non è stato rinvenuto nella pratica il certificato di abitabilità per nessun subalterno.

7. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI AI PUNTI A E B

A Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare destinata a garage, posta al piano terra dell'edificio dell'edificio, alla stessa quota della via Rosario, da cui si accede direttamente.

Si accede al garage, costituito da un unico locale tramite un'ampia porta di accesso in legno in pessimo stato.

Non sono presenti gli impianti elettrici ed idraulici.

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie netta di circa 30,80 m², e una superficie lorda di 39,90 m² e presenta un'altezza interna pari a circa 3,05 m

È identificata al N. C. E. U. nel comune di Santo Stefano di Camastra, nel foglio ■, Particella ■, sub. ■, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 21 m², Piano T, rendita catastale pari a € 45,55.



B Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano terra dell'edificio dell'edificio, alla stessa quota della via Rosario, da cui si accede direttamente.

Si accede al magazzino tramite una porta di accesso in legno in pessimo stato.

Il magazzino è costituito da 3 locali, uno dei quali ha una finestra su via Rosario, e un piccolo locale destinato a W. C., con apertura su via Rosario, tutti allo stato di rustico, con presenza di materiali da risulta e la carcassa di una FIAT 127.

Non sono presenti gli impianti elettrici ed idraulici.

Non sono presenti gli impianti elettrici ed idraulici.

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie netta di circa 37,70 m², e una superficie lorda di 52,80 m² e presenta un'altezza interna variabile tra 2,43 e 3 m.

È identificata al N. C. E. U. nel comune di Santo Stefano di Camastra, nel foglio **[REDACTED]**, Particella **[REDACTED]**, sub. **[REDACTED]**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 34 m², Piano T, rendita catastale pari a € 138,72.



Destinazione urbanistica:

Nel vigente P. R. G. del comune di Santo Stefano di Camastra l'edificio ricade in pieno centro storico.

Non esistono vincoli o oneri insoluti alla data del sopralluogo.

Coefficienti:

- 1 per il garage e per magazzini
- 0,7 per il W. C.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [m ²]	Coef ficient nte	Valore equivalente [m ²]
piano primo				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeffi ciente	Valore equivalente
locale 1	Sup. reale netta	10,00	1,00	10,00
locale 2	Sup. reale netta	6,05	1,00	6,05
locale 3	Sup. reale netta	19,70	1,00	19,70
W. C.	Sup. reale netta	1,95	0,70	1,37

TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 19/2025 DEL TRIBUNALE DI PATTI PROMOSSA

LOTTO 1

locale 4	Sup. reale netta	30,80	1,00	30,80
totale		68,50		67,92

Superficie reale lorda 92,70 m²;**Superficie reale netta 68,50 m²;****Superficie equivalente 67,82 m².**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: laterizi., condizioni: sufficienti.*Travi:* materiale: legno, condizioni: sufficienti.*Solai:* tipologia: soletta in legno e laterizi. in opera, condizioni: sufficienti.*Copertura:* tipologia: tegole, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizi, coibentazione: assente, condizioni: scarse.*Pavim. Interna:* materiale: in battuto di cemento, condizioni: scarse.*Portone di ingresso:* tipologia: due ante a battente, materiale: legno, accessori: nessuno, condizioni: pessime.*Pareti interne* allo stato di rustico; condizioni pessime*Impianti tecnologici* assenti



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima si è basato sulla Stima sintetica comparativa parametrica con valutazione di € 300,00 per m² di superficie lorda.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Santo Stefano di Camastra, Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riguardante al Comune di Santo Stefano di Camastra relativa alla rilevazione del primo semestre 2025.

8.3 Valutazione corpo

Destinazione	Superficie lorda [m ²]	Valore unitario al m ²	Valore complessivo
garage	39,90	€ 300,00	€ 11.970,00
magazzini	52,80	€ 300,00	€ 15.840,00
Totale	92.70		€ 27.810,00
- Valore corpo:			€ 27.810,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.810,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 27.810,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15,14 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.210,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di separazione dal sub. 5	€ 200,00
Spese di rimozione e smaltimento materiali da risulta e carcassa di una FIAT 127	€ 1.500,00
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:	€ 21.900,00
--	-------------

Mistretta, lì 24/02/2026



Il C. T. U.
ing. Mario Presti