

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 3

Tecnico incaricato: ING. MARIO PRESTI

data del giuramento: 04/01/2026

Lotto 3

Terreni siti in contrada di Santo Stefano di Camastra (Me).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dei seguenti terreni agricoli, tutti incolti e improduttivi, ubicati nella contrada Croce Fuori di Santo Stefano di Camastra, a circa 6 km dal centro abitato:

a. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■■■ particella ■■■■■, qualità: SEM IRR ARB di classe 1, Superficie: 1.610 m², Reddito dominicale € 10,81, reddito agrario € 9,56.

All'interno di tale terreno sono presenti i ruderi di una piccola unità immobiliare ormai in stato di abbandono.

b. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■■■ particella ■■■■■, qualità: ULIVETO di classe 4, Superficie: 2.690 m², Reddito dominicale € 12,50, reddito agrario € 7,64.

c. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■■■ particella ■■■■■, qualità: ULIVETO di classe 2, Superficie: 330 m², Reddito dominicale € 2,90, reddito agrario € 1,45.

d. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■■■ particella ■■■■■, qualità: ULIVETO di classe 2, Superficie: 110 m², Reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,17.

e. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■■■ particella ■■■■■, qualità: SEM IRR ARB di classe 2, Superficie: 2.800 m², Reddito dominicale € 15,91, reddito agrario € 4,34.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche Zona agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi assenti.

zona:

Servizi della nessuno.

zona:

Caratteristiche agricole; i principali centri limitrofi sono Santo Stefano di Camastra, zone limitrofe: Sant'Agata di Militello, Caronia, Mistretta.

Collegamenti
pubblici (km):

Ferrovia (7), autostrada (8).



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

TRIBUNALE DI PATTI

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

LOTTO 3

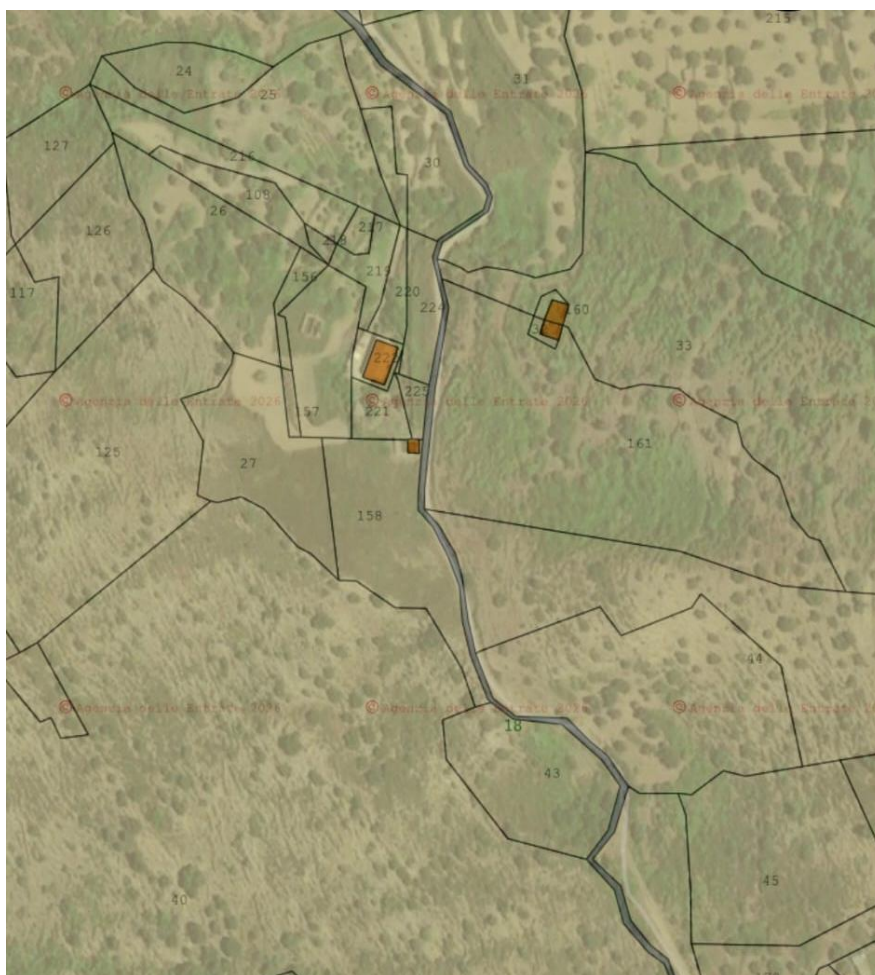
provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2015 al n°
del Reg. Gen. e n° del Reg. Part.

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

5. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO:

I terreni, all'atto del pignoramento, sono di proprietà

6. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dei seguenti terreni agricoli, tutti incolti e improduttivi e in declivio verso valle, ubicati nella contrada Croce Fuori di Santo Stefano di Camastra, a circa 6 km dal centro abitato:

- terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità: SEM IRR ARB di classe 1, Superficie: 1.610 m², Reddito dominicale € 10,81, reddito agrario € 9,56.
All'interno di tale terreno sono presenti i ruderi di una piccola unità immobiliare ormai in stato di abbandono.
- terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità: ULIVETO di classe 4, Superficie: 2.690 m², Reddito dominicale € 12,50, reddito agrario € 7,64.
- terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità: ULIVETO di classe 2, Superficie: 330 m², Reddito dominicale € 2,90, reddito agrario € 1,45.
- terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità: ULIVETO di classe 2, Superficie: 110 m², Reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,17.
- terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità: SEM IRR ARB di classe 2, Superficie: 2.800 m², Reddito dominicale € 15,91, reddito agrario € 4,34.

Negli uliveti sono presenti ulivi secolari allo stato naturale di vegetazione.

Destinazione urbanistica:

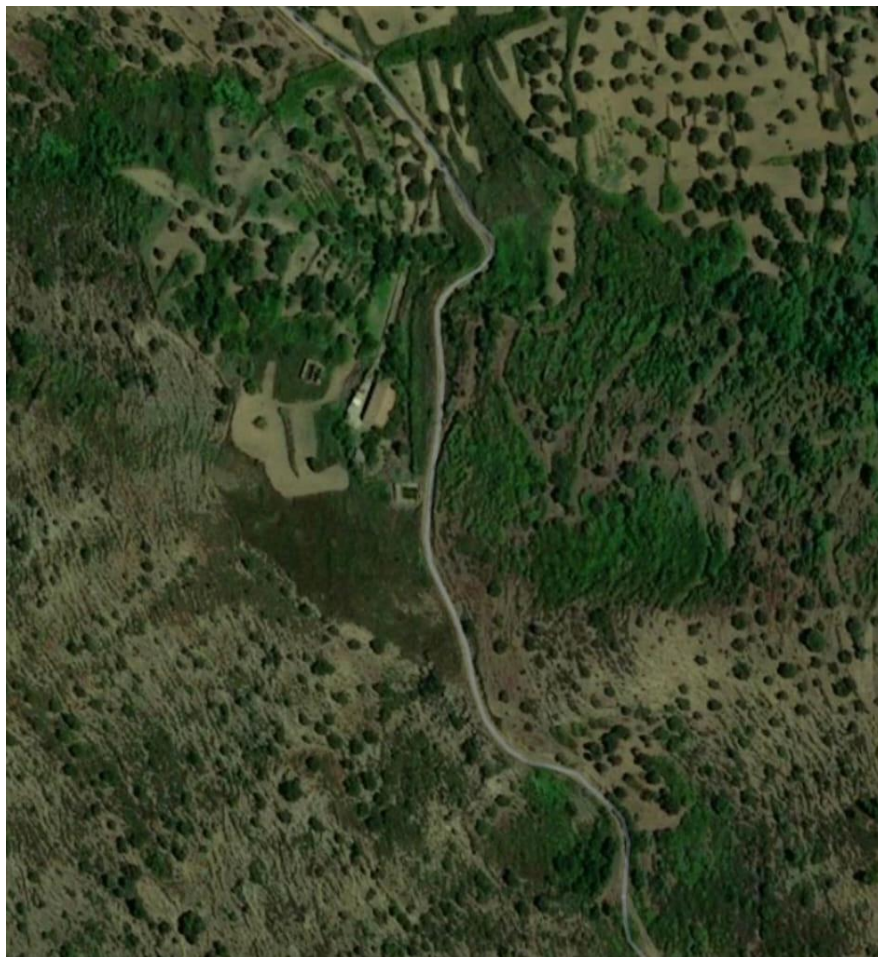
Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Santo Stefano di Camastra (n° 002 del 22/01/2026), i terreni si trovano nella Zona E Agricole non irrigue del vigente P. R. G.

Particella	estensione	qualità
29	1.610 m ²	SEM IRR ARB
43	2.690 m ²	ULIVETO
156	330 m ²	ULIVETO

157	110 m ²	ULIVETO
158	2.800 m ²	SEM IRR ARB
Totale	7.540 m²	

Superficie ULIVETO 3.130 m²;

Superficie SEM IRR ARB 4.410 m².



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima si è basato sulla Stima sintetica comparativa parametrica con valutazione

- ✓ € 2.000,00/ettaro per i terreni con qualità SEM IRR ARB incolti improduttivi.
- ✓ € 8.000,00/ettaro per i terreni con qualità ULIVETO incolti improduttivi.

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

TRIBUNALE DI PATTI

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

LOTTO 3

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riguardante al Comune di Santo Stefano di Camastra relativa alla rilevazione del primo semestre 2025.

8.3 Valutazione corpo

Terreni agricoli di cui alla:	Superficie lorda [m ²]	Valore unitario/ettaro	Valore complessivo
particella 29	1.610	€ 2.000,00	€ 322,00
particella 43	2.690	€ 8.000,00	€ 2.152,00
particella 156	330	€ 8.000,00	€ 264,00
particella 157	110	€ 8.000,00	€ 88,00
particella 158	2.800	€ 2.000,00	€ 560,00
Totale	7.540		€ 3.386,00
- Valore corpo:			€ 3.386,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.386,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.386,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 14,35 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 486,00

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:

€ 3.386,00

Mistretta, lì 24/02/2026



Il C. T. U.
ing. Mario Presti