

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 4

Tecnico incaricato: ING. MARIO PRESTI

data del giuramento: 04/01/2026

Lotto 4

Terreni siti in contrada Croce Fuori 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: ULIVETO di classe 4, Superficie: 1.020 m², Reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 2,90.
- b. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità ULIVETO di classe 1, Superficie: 9.400 m², Reddito dominicale € 106,80, reddito agrario € 50,97.

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, Sant'Agata
zone limitrofe: di Militello, Caronia, Mistretta.

Collegamenti Ferrovie (7), autostrada (8).
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 [REDACTED] al n° di repertorio [REDACTED] del 13/05/2014, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2015 al n° [REDACTED] del Reg. Gen. e n° [REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] emesso dal Tribunale di Patti in data 04/04/2025 al n° di repertorio 106, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/05/2025 al n° 11947 del Reg. Gen. e n° 9327 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. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità: ULIVETO di classe 4, Superficie: 1.020 m², Reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 2,90.
- b. terreno identificato al N. C. T. nel foglio ■■■ particella ■■■, qualità ULIVETO di classe 1, Superficie: 9.400 m², Reddito dominicale € 106,80, reddito agrario € 50,97.

Nei terreni 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
36	1.020 m ²	ULIVETO
159	9.400 m ²	ULIVETO
Totale	10.420 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 di € 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 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 36	1.020	€ 8.000,00	€ 816,00
particella 159	9.400	€ 8.000,00	€ 7.520,00
Totale	10.420		€ 8.336,00
- Valore corpo:			€ 8.336,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.336,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.336,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 14,83 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.236,00

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:

€ 7.100,00

Mistretta, lì 24/02/2026



H.C. T. U.
ing. Mario Presti