

TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI*ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI***N. 54/2021**

Giudice: Dott. Gianluca A. Peluso – Custode: Avv. Mastrantonio Catena

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA***PARTE I° - Premesse -***

In data 03/11/2023 il custode della procedura esecutiva ha presentato istanza al Giudice dell'Esecuzione per aver riscontrato alcune criticità in ordine al lotto N. 2, ossia, che la stima a suo tempo depositata era stata fatta sul diritto di usufrutto, mentre doveva essere fatta sulla quota intera di proprietà, in quanto, il sig. ██████████ attuale usufruttuario, al momento della iscrizione di ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto pubblico notarile numero 25051/6351 del 09-09-2009 notaio Monica Rita di Sant'agata Di Militello, unitamente al coniuge Lo Piro Maria, erano pieni proprietari per 1\2 ciascuno.

Pertanto, al fine di poter procedere alla fissazione della vendita del lotto in questione, si richiede il richiamo del perito affinché riformuli la stima del bene facendo riferimento alla piena proprietà.

Il G.E con ordinanza del 04/11/2023, condividendo quanto esposto dal custode, invita lo scrivente esperto stimatore a relazionare su quanto precisato dal curatore.

VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 2 IN PIENA PROPRIETA'

Si precisa che le informazioni riportate nella perizia di stima depositata sono integralmente riportate nella presente relazione e che l'unica differenza è quella che la stima riguarda l'intera proprietà e non l'usufrutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,00, una superficie commerciale di 140,15 mq. ed in catasto è identificata come segue:



1. Comune di Caprileone - foglio N. 2, particella 522 sub 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 332,60, indirizzo catastale: Via Beato Felice, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - USUFRUTTO PER 1000/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] - NUDA PROPRIETA' PER 1/1

Coerenze: Via Beato Felice, sub 13 B.C.N.C. (vano scala), fabbricato particella 523, sub 2, strada comunale

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

Il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per una superficie commerciale di mq. 140,15, è di **€ 126.135,00** che è il valore di mercato oggetto di pignoramento.

Al suddetto valore viene applicata la riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile, pari a € 18.920,25, ed il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di **€ 107.214,75 (EURO centosettedueceboquattordici/75)**, che non è altro il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni ed in piena proprietà.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

Patti, 16/11/2023

L'esperto
Ordine Dottori Agronomi e Forestali
MESSINA
Dott. Agr. Dario Natoli
Iscrizione Albo N. 501

