

**TRIBUNALE CIVILE DI  
SIRACUSA**

*-sezione esecuzioni immobiliari-*

**INTEGRAZIONE**

ALLA RELAZIONE DI C.T.U. RELATIVA ALLA PROCEDURA DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

**UNICREDIT BANCA D'IMPRESA**

**S.P.A.**

**CONTRO**

**N° 280/2007 R.E.I.**

**Il Giudice: *Dott. Salvatore Leuzzi***

**Il C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato***

**Data udienza: 03/02/2011**

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

**OGGETTO:** Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla UniCredit Banca D'Impresa s.p.a. contro [redacted] N° 280/07 del Reg. Esec. Imm.

**INTEGRAZIONE**

**ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**I. PREMESSA.**

Con ordinanza del 24/03/2010, il sottoscritto Ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, precedentemente nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 280/2007 e promossa dalla UniCredit Banca D'Impresa s.p.a. contro [redacted] al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica, depositata in data 30/12/2008 presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, veniva convocato all'udienza del 27/10/2010, durante la quale la S.V. onerava il sottoscritto di "precisare il valore dei beni pignorati in base alla relativa quota, anziché per l'intero", assegnando giorni novanta per il deposito di tale integrazione.

**RIEPILOGO DELLE QUOTE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTO "A":** immobile sito ad Avola, nel Cortile La Monica n° 2 e Via Cavour n° 62, a due elevazioni fuori terra; censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 82 p.lle 1095, 1097 sub. 2 e 1100 sub. 2 (via Cavour n° 62 e n° 2/bis), p.lle 1097 sub. 1, 1098 e 1100 sub 1 (Cortile La Monica n° 3), p.lle 1101 sub. 2, 1102 e 1115 sub 1 (Cortile La Monica n° 2), p.lle 1115 sub. 2 (Cortile La Monica n° 3), in testa a [redacted]



Ing. Orazio Muscato

(proprietario):

**LOTTO "B":** n° 8 immobili siti ad Avola, in Via Aldo Moro, angolo Via Labriola, censiti al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 7, 8, 9, 10, 11 (c.da Pantanello), 13, 14 (Via Aldo Moro n° 67), 15 (Via A. Labriola s.n.), tutti in testa a [ ] (proprietario per 500/1000) e [ ] (proprietario per 500/1000);

**LOTTO "C":** n° 5 unità immobiliari site ad Avola in c.da Zacchita, censite al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 113 sub. 2, 7, 8, 9, 10, tutte in testa a [ ] (proprietario per 500/1000) e [ ] (proprietario per 500/1000);

**LOTTO "D":** terreno sito ad Avola in c.da Zacchita censito al N.C.T. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 447, in testa a [ ] (proprietario per 1/2) e [ ] (proprietario per 1/2);

**LOTTO "E":** n° 2 unità immobiliari site a Siracusa in Viale Ermocrate, e censite al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 p.lla 106 sub. 2 e 3, in testa a [ ] (proprietario per 500/1000 e nudo proprietario per 500/1000), [ ] (usufruttuario per 1/4) e [ ] (usufruttuaria per 1/4);

**LOTTO "F":** terreno sito all'ingresso di Avola, in c.da Mutubè, in prossimità della strada statale 115 e censito al N.C.T. del Comune di Avola al foglio 56 p.lla 1640, in testa a [ ] (proprietario per 500/1000 e nudo proprietario per 500/1000) e [ ] (usufruttuario per 1/2);

#### **VALORE DEI BENI PIGNORATI IN BASE ALLA RELATIVA QUOTA**

Si riportano a seguire i valori definitivi dei beni pignorati che tengono conto del valore venale per essi ottenuto e indicato nella precedente relazione di c.t.u., modificato in base alla quota spettante al debitore sig. [ ]



LOTTO "A"

Il bene pignorato in esame è in testa al sig. [ ] in qualità di proprietario; pertanto, il valore di mercato è il seguente:

**VALORE LOTTO A → € 447.000,00**

LOTTO "B"

Il bene pignorato in esame è in testa al sig. [ ] in qualità di proprietario per 500/1000; pertanto, il valore di mercato è il seguente:

**VALORE LOTTO B → € 1.311.000,00/2 = € 655.500,00**

LOTTI "C" e "D"

I beni pignorati in esame sono in testa al sig. [ ] in qualità di proprietario per 500/1000; pertanto, il valore di mercato è il seguente:

**VALORE LOTTI C e D → € 716.100,00/2 = € 358.050,00**

LOTTO "E"

Il bene pignorato in esame è in testa al sig. [ ] in qualità di proprietario per 500/1000 e di nudo proprietario per 500/1000; su tale bene grava l'usufrutto di [ ] (usufruttuario per ¼) e [ ] (usufruttuaria per ¼). Pertanto dal valore V indicato nella precedente relazione di c.t.u., pari a € 1.518.975,00, sarà detratto il valore del diritto di usufrutto spettante, ognuno per la quota competente, ai sigg. [ ] Per ottenere il valore del diritto di usufrutto, si farà riferimento ai criteri dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e successivo adeguamento delle modalità



Ing. Orazio Muscato

di calcolo dei diritti di usufrutto del Decreto del 24 dicembre 2001.

Per calcolare il valore dell'usufrutto del bene in esame, si moltiplica il valore del lotto E indicato nella precedente relazione di c.t.u., pari a € 1.518.975,00, per il tasso di interesse legale (1,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; infine la nuda proprietà si ottiene per differenza.

Dalla tabella dei coefficienti in vigore dal 01/01/2010, si estraggono i valori relativi al caso in esame e riportati a seguire:

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE
da 76 a 78	30
ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE
da 70 a 72	40

da cui si può facilmente calcolare il valore dell'usufrutto secondo le modalità precedentemente descritte, ovvero

I valori sopra riportati vanno detratti al valore precedentemente ottenuto per l'intero del lotto E, per cui si avrà:

**VALORE LOTTO E** → € 1.518.975,00 – (€ 113.923,13 + € 151.897,50) = € 1.253.154,37

**LOTTO "F"**

Il bene pignorato in esame è in testa al sig.  in qualità di proprietario per



Ing. Orazio Muscato

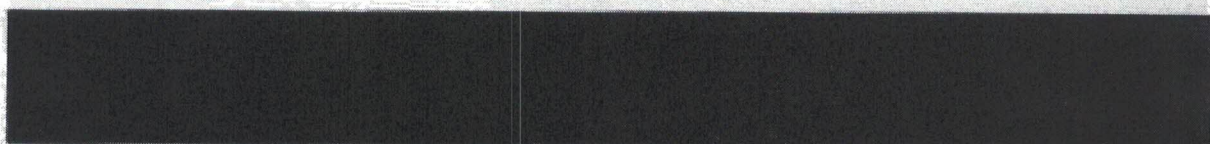
500/1000 e di nudo proprietario per 500/1000; su tale bene grava l'usufrutto di [ ]  
[ ] (usufruttuario per 1/2). Pertanto dal valore V indicato nella precedente  
relazione di c.t.u., pari a € 52.600,00, sarà detratto il valore del diritto di usufrutto  
spettante al sig. [ ], calcolato secondo i criteri indicati sopra per il lotto

E.

Dalla tabella dei coefficienti in vigore dal 01/01/2010, si estraggono i valori relativi al  
caso in esame e riportati a seguire:

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE
[ ]	[ ]
da 76 a 78	30

da cui si può facilmente calcolare il valore dell'usufrutto secondo le modalità  
precedentemente descritte, ovvero



Il valore sopra riportato va detratto al valore precedentemente ottenuto per l'intero del  
lotto F, per cui si avrà:

$$\text{VALORE LOTTO F} \rightarrow € 52.600,00 - € 3.945,00 = € 48.655,00$$

\*\*\*\*\*

Pertanto, riassumendo e arrotondando, si hanno i seguenti valori venali:

LOTTO A: € 447.000,00 (euro quattrocentoquarantasettemila/00)

LOTTO B: € 655.500,00 (euro seicentocinquantacinquemilacinquecento/00)

LOTTI C e D: € 358.050,00 (euro trecentocinquantottomilacinquanta/00)

Ing. Orazio Muscato

LOTTO E: € 1.253.155,00  
(euro unmilione duecentocinquantatremila-centocinquantacinque/00)

LOTTO F: € 48.655,00  
(euro quarantottomilaseicentocinquantacinque/00).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- ricevute delle raccomandate di trasmissione della presente integrazione alle parti;

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto, 19 gennaio 2011

IL TECNICO

*Ing. Orazio Muscato*