

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**Relazione Integrativa di consulenza tecnica**

Al G.E. *Dott.ssa Rossella Vittorini*

**Oggetto** : Esecuzioni Immobiliari riunite iscritte a ruolo nel R.G. ai n°ri 48/2010, 02/2012 e 38/2013.

Creditore procedente: **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** (*MPS Gestione Crediti*)

Creditori intervenuti: **Riscossione Sicilia s.p.a.** per la Provincia di Caltanissetta e **UCCMB** (**Unicredit Credit Management Bank**)

Debitori

**Premessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci con provvedimento del G.E. del 24.11.2018, notificato via PEC in data 27.11.2018, ha ricevuto mandato, sotto il già prestato giuramento, di integrare la perizia di stima rispondendo ad ulteriore quesito che di seguito si esplicita :

**Quesito**

"Indicare il valore (anche in percentuale) della quota di usufrutto del debitore **██████████** **██████████** pari a 2/12 del terreno identificato al foglio 1 particella 424"

**Risposta al quesito**

L'appezzamento di terreno oggetto del mandato costituisce parte del **Lotto n. 2**, così come individuato nella relazione di consulenza già depositata dallo scrivente nel febbraio del 2016.

Il bene, ricadente in territorio del Comune di Riesi, è identificato catastalmente come segue:

- **Foglio 1** -

**Particella 424** Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 17 are 50 ca 40 (mq 175.040)  
Reddito Dominicale € 1.130,01 – Reddito Agrario 226,00.

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** **██████████**  
Esperto Tecnico – **Dott. ing. Giuseppe Schillaci**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 1

L'appezzamento di terreno sviluppa una superficie di mq 175.040. Avendo attribuito una valutazione di mercato di 8.000,00 €/Ha (ottomila euro /ettaro) che in questa sede si conferma, il più probabile valore di mercato del fondo risulta dalla seguente operazione:

STIMA DEL TERRENO			
DATI CATASTALI - (F.1 P.424)			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
SEMINATIVO	8.000	Ha 17.50.40	€ 140.032
<b>TOTALE</b>			<b>€ 140.032,00</b>

Oggetto di stima è il valore della quota pari a 2/12 di usufrutto del terreno di cui gode uno dei soggetti pignorati, in particolare [REDACTED] che essendo nato [REDACTED] ha [REDACTED]. Al fine di determinare il valore attuale dell'usufrutto si utilizzeranno i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita calcolati con il saggio d'interesse legale dello 0,3% e stabiliti dal Decreto del Presidente della Repubblica n° 131/86 e s.m.i. Nello specifico caso del pignorato [REDACTED] il coefficiente stabilito dall'allegato alla norma sopra enunciata è di 72,5.

#### Stima dei 2/12 dell'usufrutto della particella 424 del Foglio 1

La tabella che segue calcola il valore complessivo dell'usufrutto :

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 140.032,00
Età dell'usufruttuario	[REDACTED]
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	72,5
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 30.456,96</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 109.575,04</b>

Tenuto conto che il debitore [REDACTED] è usufruttuario per 2/12 si ha :

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

$$V_{\text{usufrutto (2/12)}} = (\text{€ } 30.456,96 / 12) \times 2 = \text{€ } 5.076,16$$

L'appezzamento di terreno di cui il debitore è usufruttuario in quota (2/12) fa parte del Lotto n. 2 destinato alla vendita e comprende altri due fondi: la particella 465 del Foglio 1 e la particella 124 del Foglio 2. All'intero lotto lo scrivente ha attribuito un valore di vendita, stimato a base d'asta, pari a € 217.000,00, pertanto l'incidenza percentuale del valore dell'usufrutto sul valore dell'intero Lotto è data da :

$$V_{\text{percentuale}} = (\text{€ } 5.076,16 / \text{€ } 217.000,00) \times 100 = 2,34 \%$$

Tale percentuale, laddove ritenuto corretto giuridicamente, dovrà essere applicata al reale valore finale con cui il Lotto verrà aggiudicato all'asta .

Ritenendo con la presente di avere risposto all'ulteriore quesito posto, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

*Caltanissetta, 17 dicembre 2018*

L'Esperto Tecnico

*Dott. Ing. Giuseppe Schillaci*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c. [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 3

