

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 128/2018 R.G.E.

VERTEENTE TRA:

CONTRO:

PERIZIA INTEGRATIVA

GIUDICE

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

II C.T.U

Geom. Cataldo Saverio MURACA

Studio Tecnico Geom. Cataldo Saverio MURACA - Via Tirreno n.1 - 87060 Mirto-Crosia (CS)
e-mail- saveriomuraca@libero.it pec- cataldo.saverio.muraca@geopec.it tel. 339.4481946



A seguito del dispositivo del 15-10-2019, proc. E.I. n. 128/2018, notificato a mezzo PEC, dalla cancelleria del Tribunale di Castrovillari in data 18-10-2019, con il quale il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Giuliana Gaudiano, formulava il seguente quesito;

rilevato che è stato sottoposto a pignoramento in danno [redacted] la nuda proprietà;

rilevato che l'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare la stima della proprietà e non della nuda proprietà;

rilevato che occorre acquisire tale valutazione di stima, salvo verificare se vi sia stato consolidamento dell'usufrutto e della nuda proprietà,

DISPONE

Che l'esperto nominato provveda ad effettuare tale valutazione di stima, verificando altresì se vi sia stato il suddetto consolidamento.

In risposta al quesito:

La stima del bene è stata fatta sulla piena proprietà per il seguente motivo: l'usufrutto gravante sul bene pignorato, particella 442, sub 1, piano terra del foglio 4, Comune di Cariati, in [redacted]

[redacted] per come si evince, dall'autocertificazione, (che si allega in copia), con la [redacted] proprietario, dichiara e certifica, la data del decesso di [redacted] usufruttuario.

Considerato che, sia l'ipoteca volontaria, che il verbale di pignoramento, sono successivi alla data del decesso dell'usufruttuario, l'usufrutto è da



considerarsi consolidato, per cui la nuda proprietà si consolida in piena proprietà.

Per quanto riguarda la regolarizzazione non ancora effettuata in catasto, prima della vendita del bene, la parte venditrice dovrà procedere alla voltura della riunione dell'usufrutto, e le spese che saranno sostenute, verranno detratte dal valore di vendita del bene.

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto CTU, dichiara, che il valore dell'immobile oggetto di stima è il seguente:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

fg. 4 p.lla 442 sub. 1

Superficie lorda = mq. 292,00

Valore medio al mq. € 750,00

Mq. 292,00 x 750,00 €/mq =

€ 219.000,00

A detrarre spese per regolarizzazione della
difformità diritti di proprietà (riunione usufrutto):

1) Diritti catastali per voltura € 71,00

2) Spese tecniche per voltura € 200,00

Somma € 271,00

€ - 271,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Totale

€ 218.729,00

Con quanto sopra descritto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che il Sig. Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.



SCHEMA LOTTO

VALORE DEI BENI IMMOBILE

COMUNE	IMMOBILE	PROPRIETARI ED UBICAZIONE	DATI CATASTALI	VALORE
CARIATI (CS)	Negozio	[REDACTED] proprietà, 1/1 Comune di Cariati via Nazionale snc, Piano Terra	[REDACTED]oglio 4 Part.lla 442 Sub 1	Euro 218.729,00

Crosia 19/11/2019

Il CTU
Geom. Cataldo Saverio MURACA

