

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 86/2023 r.g. espr.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Claudia Consarino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DEFINITIVA



INDICE

1. PREMESSA

2. QUESITO



1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, nella relazione definitiva trasmessa telematicamente in data 20/02/2025, ha risposto al quesito n. 04 dell'Ill.mo Giudice stimando l'immobile sito nel Comune di Montepaone (CZ) in Via Crati, nel complesso generale del valore di intera proprietà per un importo di € 859.600,00.

A maggior chiarezza e al fine di rispondere in modo esaustivo al quesito n. 04, il sottoscritto considerato che detto immobile è intestato come nuda proprietà alle [REDACTED]

[REDACTED] con quota di 1/3, mentre i genitori [REDACTED]

[REDACTED] di abitazione con quota di 1/2, stima l'immobile per il

valore della nuda proprietà tenendo conto della tabella di calcolo approvata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel 2020 e aggiornata nel 2023.

2. QUESITO

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Per come anticipato in premessa si riporta la tabella di calcolo approvata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel 2020 e aggiornata nel 2023.



Età usufruttuario Valore usufrutto (%) Valore nuda proprietà (%)

0-20	95%	5%
21-30	90%	10%
31-40	85%	15%
41-45	80%	20%
46-50	75%	25%
51-53	70%	30%
54-56	65%	35%
57-60	60%	40%
61-63	55%	45%
64-66	50%	50%
67-69	45%	55%
70-72	40%	60%
73-75	35%	65%
76-78	30%	70%
79-82	25%	75%
83-86	20%	80%
87-92	15%	85%
93-99	10%	90%

Genitori Aventi il diritto di Abitazione

Vista che l'età anagrafica dei genitori, [REDACTED] anni 67 (valore in tabella del 55% nuda proprietà) e per il [REDACTED] anni 71 (valore in tabella del 60% nuda proprietà) non ricadenti nello stesso range di percentuale per come sopra nella tabella, il sottoscritto fa la media delle due percentuali (55% - 60%) attribuendo il valore del **57,50%** per il valore della nuda proprietà.

Per cui l'immobile sito nel Comune di Montepaone in Via Crati stimato dallo scrivente nel suo complesso per un importo di € **859.600,00**, vista la percentuale attribuita (57,50%) il sottoscritto attribuisce il valore della nuda proprietà per un importo di **€ 494.270,00.**



Per cui il valore del compendio immobiliare è il seguente:

Valore di tutto il compendio Immobiliare:

Immobile 01

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà [REDACTED] € 71.400,00

Immobile 02

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 0 – Proprietà [REDACTED] € 72.100,00

Immobile 03

Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione [REDACTED])

494.270,00

valore della nuda proprietà

Totale del valore immobiliare € 637.770,00 (seicentotrentasettemilasettecentosettanta/00)

Con osservanza

Catanzaro, 21/02/2025

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca

