



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





1. PREMESSA

2. QUESITO



ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

con quota di 1/3, mentre i genitori

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. QUESITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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);***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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])
[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

