

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**-Prima Sezione Civile-**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ALLEGATI alla RELAZIONE INTEGRATIVA

Relativa al **LOTTO 2** di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I.  
Tenuto conto del diritto pignorato si procede al calcolo del valore di stima della Nuda Proprietà  
Come richiesto dal Giudice con Atto di disposizione del 08/11/2023

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

---

**Procedura esecutiva immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I.**

---

Il C.T.U.  
Arch. Rocco GIORNO



**ELENCO DOCUMENTAZIONE IN ALLEGATO**

- PROSPETTO COEFFICIENTI E PERCENTUALI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ RIFERITE ALL'ANNO 2023;
- SCHEDA O.M.I. I° SEMESTRE 2023 - CATANZARO;
- TABELLA DI SOPRAVVIVENZA ISTAT – ANNO 2022 – POPOLAZIONE FEMMINILE – PROVINCIA DI CATANZARO.



PROSPETTO COEFFICIENTI E PERCENTUALI

USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ RIFERITE ALL'ANNO 2023



**Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%**

Anno di riferimento: 2023

<b>Età Usufruttuario</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Usufrutto</b>	<b>% Nuda Proprietà</b>
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

***Usufrutto Vitalizio***

<b>Valore della piena proprietà</b>	<b>€ 686.136,71</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>73 anni</b>
<b>Tasso di interesse legale</b>	<b>5,00%</b>
<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>7</b>
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 240.147,85</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 445.988,86</b>



SCHEDA O.M.I. I° SEMESTRE 2023 - CATANZARO





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITOR.-PIZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-PIZZA DOGANA

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1750	L	5,6	7,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1450	L	5,1	5,7	N
Box	NORMALE	830	980	L	5	6,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	660	780	L	3,6	4,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	465	660	L	2,4	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2000	L	7,2	7,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



TABELLA DI SOPRAVVIVENZA ISTAT – ANNO 2022

POPOLAZIONE FEMMINILE – PROVINCIA DI CATANZARO



<b>Dataset:Tavole di mortalità</b>		ISTAT
<b>Territorio</b>	Catanzaro	
<b>Sesso</b>	femmine	
<b>Selezione periodo</b>	2022	
<b>Funzioni biometriche</b>	speranza di vita - ex	
<b>Età e classi di età</b>		
fino a 4 anni		84,189
5-9 anni		79,538
10-14 anni		74,61
15-19 anni		69,658
20-24 anni		64,672
25-29 anni		59,684
30-34 anni		54,705
35-39 anni		49,792
40-44 anni		44,952
45-49 anni		40,157
50-54 anni		35,469
55-59 anni		30,814
60-64 anni		26,285
65-69 anni		21,902
70-74 anni		17,686
75-79 anni		13,56
80-84 anni		9,809
85-89 anni		6,675
90-94 anni		4,519
95-99 anni		2,869
100-104 anni		1,849
105-109 anni		1,255
110-114 anni		0,918
115-119 anni		0,731

Dati estratti il 12 nov 2023, 17h06 UTC (GMT) da I.Stat

