

studio tecnico

geom. Pietro CANINO

via dei Garofani n° 52 - CATANZARO

tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925

mail: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com) - pec: [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)

ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI CATANZARO**

GE dott.ssa Chiara DI CREDICO

procedura esecutiva n° 37/24

promossa da: FIRE SpA

nei confronti di: [REDACTED]

prossima udienza: 20/03/2025

ASTE GIUDIZIARIE®  
**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Allegati:**

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Aggiornamento Catastale
- C** - Verbale e Certificazioni
- D** - Specifica

ASTE GIUDIZIARIE®  
Catanzaro, 20 febbraio 2025

ASTE GIUDIZIARIE®  
L'Esperto Stimatore

ASTE GIUDIZIARIE®  
[Stampa e firma dell'Esperto Stimatore]



# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE SpA



DEBITORE:



GIUDICE:

dott. ssa Chiara DI CREDICO

CUSTODE:

avv. Francesco MICELI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**geom. Pietro CANINO**

C.F.: CNNPTR38H29C352I

con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANI N. 26

telefono: 0961469009

fax: 0961469009

email: pcanino@alice.it

PEC: pietro.canino@geopcc.it



tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 1 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CATANZARO VIA FRANCESCO JERACE 3/A, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

IL LOTTO E' COMPOSTO AL PIANO TERRA DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO ED UN BAGNO ED AL PIANO PRIMO DA DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UNA CABINA ARMADIO, UN DISIMPEGNO ED UN BALCONE. GLI ACCESSI AL LOTTO SONO DUE, OVVERO AL PIANO TERRA NEL SOGGIORNO ED A PIANO PRIMO NELLA CAMERETTA, ANCHE SE QUEST'ULTIMO NON E' UTILIZZATO, POICHE' SBARRATO DA UN ARMADIO. IN OGNI CASO ESISTE SCALA INTERNA IN LEGNO DI COLLEGAMENTO TRA I DUE PIANI. LE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE SONO BUONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di PT CUCINA M 2,85 E SOGGIORNO M 2,95 - P1 M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 107 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO JERACE, 3/A, piano: TERRA E PRIMO, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
- Coerenze: CONFINA A NORD CON CORTE COMUNE, AD EST CON PARTICELLA 108, A SUD CON PARTICELLA 198 ED AD OVEST CON SUBALTERNI 2 E 6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2025</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/12/2009 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 150283 di repertorio, registrata il 11/12/2009 a CATANZARO ai nn. 4140 (SERIE 1T), iscritta il 11/12/2009 a CATANZARO ai nn. RG 18812 - RP 3270, a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, contro [REDACTED] derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: EURO 97.500,00.

Importo capitale: EURO 65.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1192 di repertorio, trascritta il 11/04/2024 a CATANZARO ai nn. RG 5546 - RP 4628, a favore di SUMMER SPV srl, contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

PER L'INTERO FABBRICATO NON RISULTA REGOLARE COSTITUZIONE DI





(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LR N° 18/07)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ'  
(normativa di riferimento: DM N° 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ'

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REVISIONE DEGLI IMPIANTI E REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ':  
€ 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

BENI IN CATANZARO VIA FRANCESCO JERACE 3/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CATANZARO VIA FRANCESCO JERACE 3/A, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDAZIONE]
- 1/2 di piena proprietà [REDAZIONE]

IL LOTTO E' COMPOSTO AL PIANO TERRA DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO ED UN BAGNO ED AL PIANO PRIMO DA DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UNA CABINA ARMADIO, UN DISIMPEGNO ED UN BALCONE. GLI ACCESSI AL LOTTO SONO DUE, OVVERO AL PIANO TERRA NEL SOGGIORNO ED A PIANO PRIMO NELLA CAMERETTA, ANCHE SE QUEST'ULTIMO NON E' UTILIZZATO, POICHE' SBARRATO DA UN ARMADIO. IN OGNI CASO ESISTE SCALA INTERNA IN LEGNO DI COLLEGAMENTO TRA I DUE PIANI. LE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE SONO BUONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di PT CUCINA M 2,85 E SOGGIORNO M 2,95 - P1 M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 107 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe U,





aeroporto distante KM 35 CIRCA  
autobus distante M 100 CIRCA  
autostrada distante KM 35 CIRCA  
ferrovia distante KM 10 CIRCA  
porto distante KM 10 CIRCA  
superstrada distante KM 5 CIRCA  
tangenziale distante KM 1 CIRCA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame  
*pavimentazione interna:* realizzata in cotto  
*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello  
*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento  
*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle  
*scaie:* interna

Degli Impianti:

*citofonico:* audio conformità: non rilevabile  
*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile  
*fognatura:* con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile  
*termico:* con alimentazione in a gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

buono ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★



ASTE GIUDIZIARIE®

Della struttura:

*balconi*: costruiti in cemento armato  
*copertura*: a falde costruita in cemento armato  
*scale interne*: a rampa unica realizzate in legno; il servoscala è assente

ASTE GIUDIZIARIE®

re lamèda ★★★★★★  
re lamèda ★★★★★★  
buono ★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:

**G**

[338,37 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 86489 registrata in data 10/02/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	97,00	x	100 %	=	97,00
SUPERFICIE BALCONE	6,00	x	33,3333333333333 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>				<b>99,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 1.000,00 = **99.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER ECCEDEZZA SPESSORI MURI HANO	-24.750,00
TERRA	

RIEPILOGO VALORI CORRETI:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: RIVISTA IL CONSULENTE IMMOBILIARE DEL SOLE 24 ORE



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	0,00	74.250,00	74.250,00
				<b>74.250,00 €</b>	<b>74.250,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 14.850,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.600,00**



#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.600,00**



data 14/02/2025



il tecnico incaricato  
geom. Pietro CANINO

