

PROCEDURA N.R.G.E. 63/2023

LOTTO N. 1

BENI IN SCANDALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per:

- 1/1 di usufrutto in capo alla [REDACTED] (ed in sua morte al marito [REDACTED]);
- 1/2 di nuda proprietà ciascuno in capo a i Sig.ri [REDACTED]

N. 1 CIVILE ABITAZIONE sita in Scandale, via Italia II° Traversa n.17, Piano secondo.



Foto ingresso immobile.

Essa è identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Scandale al:

- foglio 11 Part. 1392 Sub. 1101– Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 223,11

catastralmente in testa a:

- Sig.ra [REDACTED] nata a nata a [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

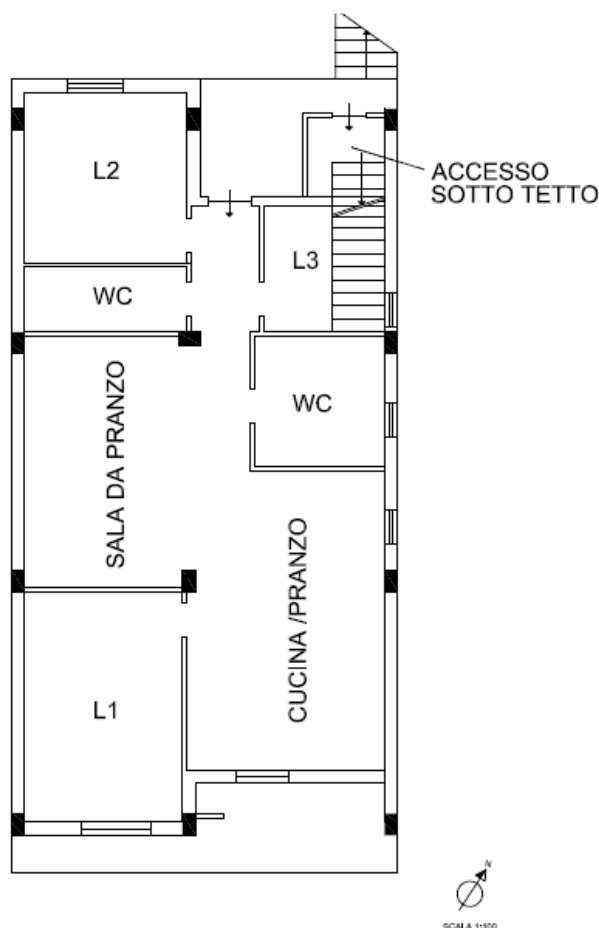
Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Coerenze: Confina a Sud – Est con via Genova, a Nord - Est e Sud- Ovest con altre proprietà e Nord - Ovest con via Italia Il Traversa (accesso) tramite un cortiletto pavimentato di pertinenza dell'intero fabbricato, salvo altri.

(Allegato n. 2 – Google Maps – sovrapposizione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Scandale (Kr) e si trova al piano secondo di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni, a due piani fuori terra, composto da: piano terra, piano primo e piano secondo. L'intero fabbricato è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi), solai presumibilmente in latero cemento, con fondazioni presumibilmente del tipo superficiale. Le tamponature sono del tipo tradizionale in laterizio. La copertura è a due falde. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco ed è stato di recente soggetto a ristrutturazione. L'ingresso al piano primo e al piano secondo avviene mediante cortiletto pavimentato al quale si accede mediante cancello in ferro. Mentre il piano terra ha accesso diretto da via Genova.



(Allegato n. 3– Planimetria LOTTO N.1- distribuzione funzionale interna)

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

LOTTO N.1: L'immobile identificato come Lotto N.1, oggetto di pignoramento, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Scandale al foglio 11 part. 1392 sub. 1101. Ad esso si accede da Via Italia II° Traversa tramite cortiletto pavimentato e attraverso scale esterne che portano al piano secondo.

Si presenta in buon stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia (non di recente realizzazione) ed è collegato alla rete fognante comunale. Gli infissi sia interni che esterni sono in PVC. La pavimentazione è in ceramica così come le rifiniture dei servizi igienici. È composto da: cucina - pranzo, soggiorno, tre camere, due wc, ampia veranda e di un piccolo balconcino all'ingresso. Esso è dotato di termo camino e sono presenti alcuni condizionatori.



Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

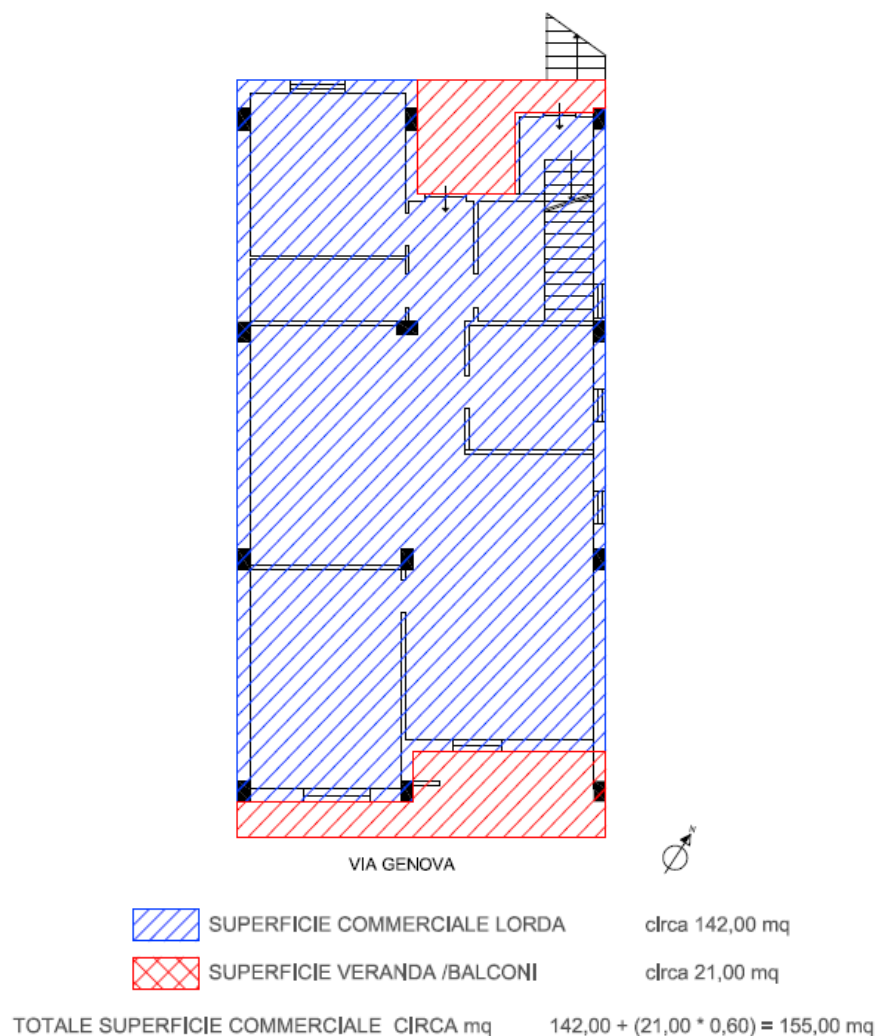


Foto dell'interno del LOTTO N.1.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq **155,00** , per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);
- muri divisorii interni = al 100%;
- veranda: al 60%.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu



(Allegato n. 4 – Planimetria LOTTO N.1- Calcolo superficie commerciale)

Lo stato d'uso e di conservazione risulta essere buono.

L'immobile all'interno risulta essere adibito a civile abitazione.

Le finiture sono discrete ed i materiali utilizzati sono di buona qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi sia interni che esterni in PVC.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Di espansione residenziale caratterizzata da traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotone, le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le Castelle.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Collegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre nell'intorno dell'immobile pignorato e/o a pochi chilometri di distanza dalla stesso è possibile usufruire dei principali servizi come: luoghi di culto, negozi al dettaglio, supermercati ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito dei sopralluoghi del 15/12/2023 e del 10/01/2025 effettuati congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Chiara Zizza si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere tenuto in possesso dalla Sig.ra [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed onere giuridici

- 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: Nessuna

4.2 Gravami:

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE N. 2767/257 DEL 09/07/2020 – IPOTECA DI RINNOVAZIONE** nasce da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/07/2000 numero di repertorio [REDACTED] notaio Capocasale Giulio

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

non donatore di ipoteca

Capitale Euro 77.468,53 Totale 109.772,91

Grava su Scandale Foglio 11 Particella 1392 sub. 1, particella 1392 sub 2, particella 1392 sub. 1101.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

- **ISCRIZIONE N. 2851/257 del 21/05/2013 - IPOTECA LEGALE** nascente da ruolo (a norma art. 77 DPR Num. 602 del 1977) del 14/05/2013 numero di repertorio 2[REDACTED] emessa da EQUITALIA SID S.P.A sede Roma
A favore di: Equitalia SUD S.p.a. sede Roma Codice fiscale 11210661002
Capitale: 32.118,64 Totale 64.237,28
Grava su Scandale Foglio 11 Particella 1392 sub. 1, particella 1392 sub 2, particella 1392 sub. 1101.
- **TRASCRIZIONE NN. 4945/3800 del 09/09/2013 - nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 10/06/2013 rep. 337, emesso dal Tribunale di Crotone sede Crotone
A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDA.LE (Kr) S.c.r.l. sede Scandale (Kr) codice fiscale 00333150795
CONTRO [REDACTED]
Grava su Scandale foglio 11 particella 11392 sub.2, particella 1392 sub. 1101, particella 1392 sub 1.

4.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE NN. 7315/5849 DEL 20/10/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 10/10/2023 numero di repertorio 791 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Crotone sede Crotone
A favore di: Belvedere S.p.v. s.r.l. sede di Milano codice fiscale 10522330967
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio e precisamente:

- Per il locale a piano terra e l'appartamento al primo piano è stata presentata Domanda di Condono Edilizio dal sig. [REDACTED] data 31-10-1986 Prot. n. 4392;
- Per l'appartamento al **secondo** piano è stata presentata Domanda di Condono Edilizio dalla sig.ra [REDACTED] in data 31-10-1986 Prot. n. 4393.

(Allegato n. 5 – Domanda di Condono Edilizio – Prot. 4393 del 31.10.1986)

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Ad oggi, non risulta rilasciata dal Comune di Scandale alcuna licenza edilizia né per il locale a piano terra, né per l'appartamento al primo piano e né per l'appartamento al secondo.

Per ottenere la concessione edilizia in sanatoria (Condono 47/85) di entrambe le pratiche di Condono Edilizio occorre versare al Comune di Scandale gli oneri concessori.

L'immobile pertato risulta non in regola ma regolarizzabile.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 4.000,00 euro.

4.3.2 Conformità catastale:

Dall'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.

La sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

La planimetria catastale dell'appartamento differisce dallo stato attuale per una diversa distribuzione degli spazi interni. È stata inoltre variata l'ubicazione dell'ingresso e dell'infisso della camera L1 e la conformazione della scala esterna.

L'intero fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale del foglio 11.

L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 1.000,00 euro.

(Allegato n. 6 – Planimetria catastale)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	NESSUNA
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	NESSUNA
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	NESSUNA

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile sopra indicato è pervenuto ai Sig.ri R [REDACTED]
per:

- ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA DEL 30/03/2023, [REDACTED] – notaio Scornajenghi Riccardo sede Rende (Cs) trascritto il [REDACTED]

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

N.B. Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 30/03/2023 numero di repertorio 10997944994 - notaio Scornajenghi Riccardo sede Rende, trascritto il 03/04/2023 ai nn. 2559 1806, la Sig.ra [REDACTED] marito [REDACTED]

(Allegato n. 7 – Donazione)

6.2 Precedenti proprietari:

L'immobile sopra indicato è pervenuto alla S. [REDACTED] per:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N.B.:

- in data 31/01/2024 è stata trascritta l'accettazione Tacita dell'eredità - Registro Particolare n. 521 Registro Generale n. 615, pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 51443 del 11/07/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE, a favore di [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Per il locale a piano terra e l'appartamento al primo piano è stata presentata Domanda di Condonio Edilizio dal sig. [REDACTED] in data 31-10-1986 Prot. n. 4392;
- Per l'appartamento al secondo piano è stata presentata Domanda di Condonio Edilizio dalla sig.ra N. [REDACTED]

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali intero subalterno:	
<i>Strutture fondazioni:</i>	non verificate
<i>Strutture verticali:</i>	condizioni: C.A. – NON VERIFICATE
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde, condizioni: NON VERIFICATE
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: pareti in laterizio condizioni: NON VERIFICATE
<i>Pareti interne</i>	Tipologia: in laterizio condizioni: NON VERIFICATE
<i>Rivestimenti</i>	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
<i>Infissi interni/esterni:</i>	tipologia: battente, materiale: PVC condizioni: DISCRETE.
<i>Servizi igienici:</i>	condizioni: BUONE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia
<i>Impianto di smaltimento</i>	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.
<i>Altri impianti</i>	Termocamino

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

APPARTAMENTO N.1				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	142,00	1,00	142,00
VERANDA	Sup. reale lorda	21,00	0,60	12,60
Sup. TOT.				155,00 mq
COMMERCIALAE				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:**8.1 Criterio di Stima**

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
 Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo. A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, della scrivente. Si è inoltre fatto riferimento a quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Scandale per l'anno 2024, fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Provincia: CROTONE

Comune: SCANDALE

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	495	570	L	1,4	1,7	L

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente perito è arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari ad euro 550,00.

Si ribadisce che la superficie commerciale è stata, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata:

- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- parete di confine con altri immobili o locali condominiali = al 50% (calcolo fino a massimo 25 cm);
- muri divisorii interni = al 100%;
- veranda/balconi: al 60%.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici pubblici: Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone e Catanzaro, ufficio Tecnico di Scandale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Archivio Notarile di Catanzaro, Archivio Notarile di Cosenza.

Siti web: www.stimabeni.it, www.Agenziadelterritorio.it, www.Autoritalavoripubblici.it,
www.Borsaimmobiliare.com.

Riviste: consulente immobiliare (il sole 24 ore) quotazioni semestrali.

Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalent e	Valore unitario	valore complessivo
Lotto N.1	155,00	€ 550,00	€ 85.200,00
			€ 82.500,00
- Valore corpo:			€ 82.500,00
- Valore complessivo intero:			€ 82.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 82.500,00

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
Lotto N.1	155,00	€ 82.500,00	€ 82.500,00

8.4 Adeguamento e correzione stima:

Riduzione del valore del 15% 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 (riferito al valore intero medio):

€ 12.787,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 4.000,00

8.5 Valore a base d'asta del lotto in conto tondo:

Valore dell'intero immobile, al netto delle decurtazioni:

€ 67.000,00

Petilia Policastro li, 28/01/2025

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda



Giudice : Dr. Dott. Alfonso Scibona
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : CDU GPP 85S64C 3520
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097
Email: cuda.giuseppina@hotmail.it Pec: giuseppina.cuda@ingpec.eu