

TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. N. 52/2021

Promossa da:

BCC NPLS 2028

GIUDICE DELEGATO

G.E. Dott. Emmanuele Agostini

ESPERTO C.T.U.

Ing. Giuseppina Cuda

ELABORATO PERITALE

(N° 2 LOTTI)

LOTTO N.1: In conto tondo € 15.000,00

LOTTO N.2: In conto tondo € 13.000,00

Petilia Policastro li, 27 Gennaio 2022

il Ctu
Ing. ~~Giuseppina Cuda~~

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~01461160180~~ ~~83564C3520~~
~~Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329.8106094~~
~~Email: ~~cuda.giuseppina@baitmail.it~~ ~~Peca.giuseppina.cuda@nepac.eu~~~~



PROCEDURA N.R.G.E. 52/2021

LOTTO n. 1

BENI IN SCANDALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

Civile Abitazione sita in Scandale, via Giordano Bruno.



Foto localizzazione del Lotto n.1 dall'alto.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Espresso: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~01101085200~~ ~~01101085200~~
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 ~~01101085200~~
Email: ~~01101085200~~ ~~01101085200~~



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

- **Foglio 11 – particella 684 – subalterno 1** – CTG. A/6 consistenza 2 vani – classe 1 – VIA GIORDANO BRUNO al piano T: l'immobile in oggetto deriva dalla soppressione della particella riportata nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 11, particella 663, subalterno 1 – giusta VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2004 protocollo n. CZ0139750 in atti dal 10/06/2004 (n. 26676.1/2004), si evidenzia che la voltura catastale dell'immobile è stata effettuata senza indicare le generalità dell'intestatario catastale;

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

(Allegato n. 2 – Elaborato planimetrico)

Coerenze: confinante con proprietà eredi ~~Caracciolo~~ strada per due lati e proprietà eredi ~~Caracciolo~~, salvo altri.

(Allegato n. 3 – Estratto di mappa con sovrapposizione google maps)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a due piani fuori terra, più sottotetto, non accatastato e non pignorato.

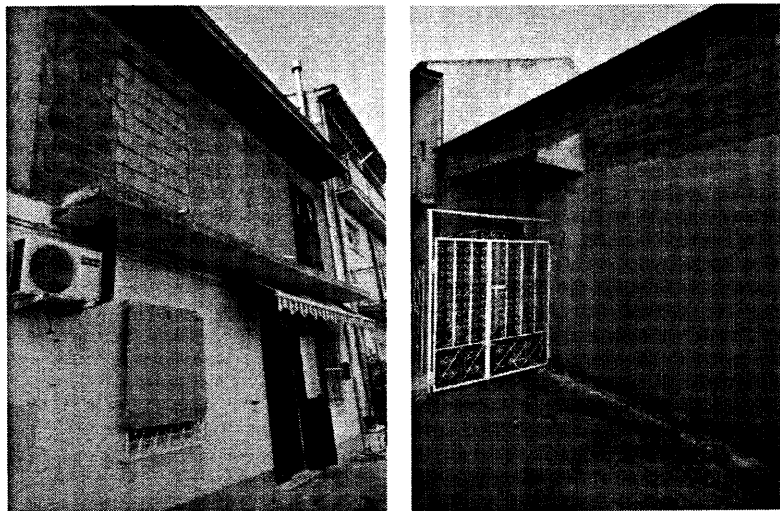


Foto del fabbricato visto dall'esterno.

È ubicato nel Centro storico del Comune di Scandale ed è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi), solai in latero cemento e copertura con struttura portante in legno e manto in lamiera.

Il piano terra, riportato nel N.C.E.U. del comune di Scandale al **Foglio 11 – particella 684 – subalterno 1**, ha accesso principale sulla III traversa di via G. Bruno ed è composto da ingresso-soggiorno, una piccola cucina ed una camera da letto.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~001855641520~~Con Studio Tecnico in Petelia Policastro via Nazionale n.4 ~~0974812699~~Email: ~~001855641520~~ ~~0974812699~~ ~~giuseppina.cuda@ingnec.it~~

All'interno l'immobile si presenta in pessimo stato conservativo: è dotato di impianto elettrico sottotraccia, è collegato alla rete fognante comunale, è dotato di camino e di un condizionatore nella camera da letto. Gli infissi interni sono in PVC a vetro singolo mentre quelli esterni sono avvolgibili in plastica. La pavimentazione è in ceramica.



Foto interno piano terra.

Nota: si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di bagno in quanto come si deduce anche dalla planimetria riportata sotto è composto da soli 3 ambienti, camera da letto, cucina e soggiorno ingresso. Il bagno a servizio dell'immobile è situato nel fabbricato adiacente al quale si accede mediante una porta situata nella zona pranzo – soggiorno.

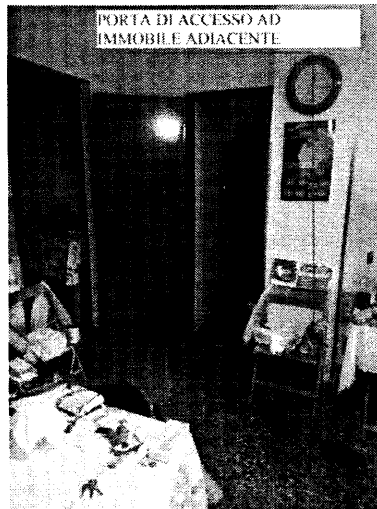


Foto porta accesso immobile adiacente.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~02140185964~~ ~~02140185964~~ ~~02140185964~~
 Con Studio Tecnico in Petelia Policastro via Nazionale n.4 ~~0972981260910~~
 Email: ~~cuda.giuseppina@hotmail.it~~ ~~giuseppina.cuda@ingpedca~~



Registro Generale Esecuzione N. 52/2021

Esso sviluppa una superficie commerciale di circa mq **61,00** ed ha altezza interna pari a **2,99** m .

terrapieno



SUP. COMMERCIALE TOTALE mq circa 61,00 mq

(Allegato n. 4 – Planimetria Lotto n.1)

Lo stato d'uso e di conservazione risulta essere pessimo.**L'immobile all'interno risulta essere adibito a** civile abitazione, ma si evidenzia l'assenza del bagno.**Le finiture** non sono di particolare pregio ed i materiali utilizzati sono di scarsa qualità.**Le pareti** sono tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi in PVC con vetro singolo e le porte in legno tamburato.**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**Caratteristiche zona: Residenziale, centro storico.Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali i principali centri limitrofi sono: Città di Crotona;
le attrazioni storiche presenti sono: Capocolonna, Le CastelleCollegamenti pubblici: Aeroporto S. Anna, Linee urbane – interurbane Autobus, S. Statale 106, PortoServizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**3. STATO DI POSSESSO:**

A seguito del sopralluogo del 08/10/2021 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Rag. Iole Madarena e del successivo sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 03/01/2022, si è accertato che

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~0140795560055104~~
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 ~~01325812697~~
 Email: ~~cuda.giuseppina@hotmail.it~~ Pec: ~~giuseppina.cuda@ingos.eu~~



l'immobile oggetto di pignoramento è tenuto in possesso dal Sig. [REDACTED]
[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:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 5072/1202 DEL 12/03/2003.

Derivante da contratto di Mutuo a rogito Notaio Rizzi Ruggiero Alberto rep. N. 24227 del 19/02/2003 – A favore: Banca di Credito Cooperativo di Vignole s.c.r.l. - Contro: [REDACTED]
[REDACTED] gravante sugli immobili censiti al foglio 11 particella 663 sub.1 e sub.3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

- IPOTECA LEGALE N.141/38 DEL 09/01/2007.

Derivante da Art. 77 D.P.R. 602/73, Get Spa – Agente della riscossione Prov. Pistoia sede, rep. N. 4317 del 20/11/2006 – Capitale di euro 120.291,39 – Ipoteca di euro 240.582,78 - a favore: Get Spa Agente della riscossione per la Prov. Pistoia sede Arezzo C.F. 00141940478 – contro: [REDACTED]
[REDACTED] gravante sugli immobili censito al foglio 11 particella 663 sub.1 e sub 3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 4572/1206 DEL 12/07/2007.

Tribunale di Prato (Po), rep. 2745/2007 del 04/05/2007 – Capitale di euro 20.182,79 – ipoteca di euro 24.000,00 – A favore: Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A. sede Prato (Po) c.f. 00515340974 contro: [REDACTED]
[REDACTED] gravante sugli immobili censito al foglio 11 particella 663 sub.1 e sub 3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~0141940478~~
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. ~~0974/24227~~
Email: ~~guda.giuseppina@hotmail.it~~ Rec: ~~guda.giuseppina@locpac.eu~~



4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 4238/3429 DEL 19/07/2021.**

A FAVORE : Bcc Npls 2018 sede Conegliano, C.F. 04942020266 – Contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili censiti al foglio 11 particella 663 sub.1 e sub.3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

- 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:

All'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.1 risulta conforme in quanto realizzata anteriormente al 1967.

In data 18.10.2021 la sottoscritta CTU ha inviato, per mezzo pec, al Comune di Scandale, richiesta per ottenere copia delle concessioni edilizie, dei certificati di agibilità e di quanto altro concesso per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. In data 11.01.2022 il Comune di Scandale rispondeva asseverando che :

Si comunica che in relazione alla sua richiesta, inerente accertamenti riguardanti atti autorizzativi del fabbricato sito in Scandale alla via G. Bruno, identificato nel NCEU al foglio di mappa n. 11 p.la 684 sub 1,3, in testa al sig. [REDACTED] risulta dagli atti in possesso di questo ente che l'immobile di che trattasi è stato costruito anteriormente al 1967, pertanto, privo di ogni titolo autorizzativo ed abilitativo di cui l'Ente è in possesso.

Distinti Saluti

Istruttore tecnico [REDACTED]

(Allegato n. 5 – Risposta Comune di Scandale)

4.3.2 Conformità catastale:

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

L'unica planimetria, rinvenuta presso l'ufficio del territorio di Crotona – Catasto, è data 5/12/1975.

Confrontando la stessa con lo stato di fatto dell'immobile la sottoscritta ha rilevato che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

L'importo per la regolarizzazione è pari a circa 500,00 euro.

(Allegato n. 6 – Planimetria Catastale).


Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : [REDACTED]
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. [REDACTED]
 Email: [REDACTED] Pec: [REDACTED]



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa 00,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	circa € 0,00

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:**6.1 Attuali proprietari:**

L'immobile è pervenuto al Sig. 

per:

- ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO MARIO FRISENDA IN DATA 23.07.1982, REPERTORIO 53401, TRASCRITTO IL 09/08/1982 AI NUMERI 14067 R.G. – 12490 R.P..

(Allegato n.7 – Atto di Donazione)

7. PRATICHE EDILIZIE:


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


- L'intero fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1967.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture fondazioni:</i>	non verificate
<i>Strutture verticali:</i>	condizioni: C.A.
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde, condizioni: non verificate
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna condizione:buona
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: pareti il laterizio
<i>Pareti interne</i>	Tipologia: in laterizio
<i>Rivestimenti</i>	Tipologia: piastrelle in ceramica in cucina Condizioni: discrete.
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battante, materiale: PVC condizioni: discrete

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : 

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 

Email:  Pec: 



Registro Generale Esecuzione N. 52/2021

Servizi igienici:	NON PRESENTE
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto di smaltimento	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.
Altri Impianti	caminetto, condizionatori

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

Fabbricato				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	61,00	1,00	61,00
	Sup. reale lorda	61,00		61,00

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.

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 2021, in quanto non ci sono quotazioni recenti, 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.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: SCANDALE

Fascia/zona: Costo (PRELIEVO) TERREZIO COMUNALE

Codice di zona: 01

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	400	550	L	1,4	1,7	L

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~CUJ GPR 85664635204~~

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 ~~CUJ 319 8106097~~

Email: ~~cuda.giuseppina@hotmail.it~~ ~~Pea.giuseppina.cuda@ingpcc.it~~



Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia in particolar modo dell'assenza del bagno, 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 300,00.

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

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: al 30 %.

8.2 Fonti di informazione:

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

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

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

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	61,00	€ 300,00	€ 18.300,00
	61,00		€ 18.300,00
- Valore corpo:			€ 18.300,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 18.300,00

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
Lotto n.1	61,00	€ 18.300,00	€ 18.300,00

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~020100808596409520~~
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 ~~0964520080000~~
Email: ~~g.cuda.giuseppina@hotmail.it~~ ~~pec.giuseppina.cuda@unipa.it~~



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:

€ 2.745,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 500,00

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

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni:

€ 15.000,00

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~011060005801008500~~

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. 329-8126097

Email: ~~g.cuda@studioct.it~~ ~~g.cuda@studioct.it~~ Pec: ~~g.cuda@studioct.it~~



PROCEDURA N.R.G.E. 52/2021

LOTTO n. 2

BENI IN SCANDELE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

Immobile in corso di costruzione sito in Scandale, via Giordano Bruno.



Foto localizzazione del Lotto n.2 dall'alto.

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

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~0201200013592~~

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. ~~3392000000~~

Email: ~~cuda.giuseppina@hotmail.it~~ Tec: ~~giuseppina.cuda@ingpca.eu~~



Registro Generale Esecuzione N. 52/2021

- **Foglio 11 – particella 684 – subalterno 3** – CTG. in corso di costruz. – VIA GIORDANO BRUNO al piano 1: l'immobile in oggetto deriva dalla soppressione della particella riportata nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 11, particella 663, subalterno 3 – giusta VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2004 protocollo n. CZ0139753 in atti dal 10/06/2004 (n. 26678.1/2004), in corso di costruzione quale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/11/2002 protocollo n. 352317 in atti dal 21/11/2002.

(Allegato n. 1 – Visura Catastale)

(Allegato n. 2 – Elaborato planimetrico)

Coerenze: confinante con proprietà eredi ██████ strada per due lati e proprietà eredi ██████ salvo altri.

(Allegato n. 3 – Estratto di mappa con sovrapposizione google maps)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato a due piani fuori terra, più sottotetto, non accatastato e non pignorato.

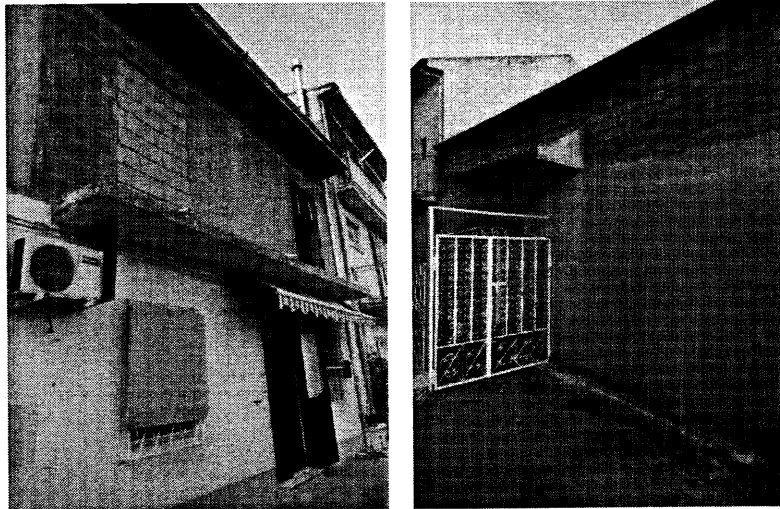


Foto del fabbricato visto dall'esterno.

È ubicato nel Centro storico del Comune di Scandale ed è caratterizzato da struttura portante in cemento armato del tipo a telaio (pilastri – travi), solai solo in latero cemento e copertura con struttura portante in legno e manto in lamiera.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ██████████

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. ██████████

Email: ██████████ Pec: ██████████



Registro Generale Esecuzione N. 52/2021

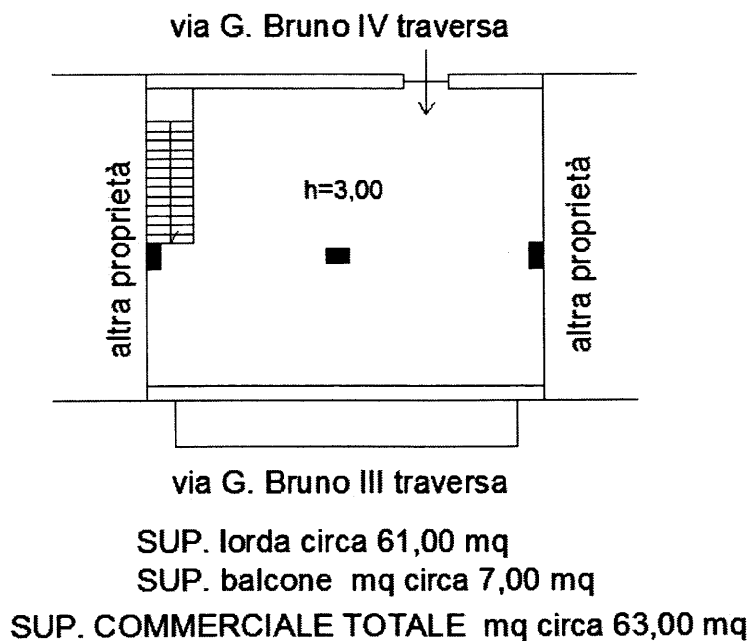
Il piano primo, riportato nel N.C.E.U. del comune di Scandale al **Foglio 11 – particella 684 – subalterno 3**, ha accesso principale sulla IV traversa di via G. Bruno (rispetto alla quale si trova al piano terra) ed è in corso di costruzione. All'interno è presente una scala in cemento amato che consente l'accesso al sotto tetto, non pignorato e non accatastato.

L'intero immobile è allo stato rustico: è stato realizzato solo lo scheletro portante e le tamponature esterne, è privo di ogni rifinitura, tramezzi, intonaci, infissi interni ed esterni, e degli impianti.

Ha una superficie complessiva pari a 63,00 mq.



Foto interno piano primo.



(Allegato n. 8 – Planimetria Lotto n.2)

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~02603100000~~
 Con Studio Tecnico in Petelia Policastro via Nazionale n.4 ~~09652900000~~
 Email: ~~cuda.giuseppina@hotmail.it~~ Pec: ~~giuseppina.cuda@gruppo.eu~~



Lo stato d'uso e di conservazione discreto.

L'immobile all'interno risulta in corso di costruzione.

Le finiture non sono presenti.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Residenziale, centro storico.

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

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

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 08/10/2021 effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Rag. Iole Madarena, e del successivo sopralluogo del 03/01/2022 effettuato dalla sottoscritta, si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è tenuto in possesso dal [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:

4.2.2 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 5072/1202 DEL 12/03/2003.

Derivante da contratto di Mutuo a rogito Notaio Rizzi Ruggiero Alberto rep. N. 24227 del 19/02/2003 – A favore: Banca di Credito Cooperativo di Vignole s.c.r.l. - Contro: [REDACTED]

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : [REDACTED]
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. [REDACTED]
Email: [REDACTED]



[REDACTED] gravante sugli immobili censiti al foglio 11
particella 663 sub.1 e sub.3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

- **IPOTECA LEGALE N.141/38 DEL 09/01/2007.**

Derivante da Art. 77 D.P.R. 602/73, Get Spa – Agente della riscossione Prov. Pistoia sede, rep. N. 4317 del 20/11/2006 – Capitale di euro 120.291,39 – Ipoteca di euro 240.582,78 - a favore: Get Spa Agente della riscossione per la Prov. Pistoia sede Arezzo C.F. 00141940478 – contro: [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili censiti al foglio 11 particella 663 sub.1 e sub.3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 4572/1206 DEL 12/07/2007.**

Tribunale di Prato (Po), rep. 2745/2007 del 04/05/2007 – Capitale di euro 20.182,79 – ipoteca di euro 24.000,00 – A favore: Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A. sede Prato (Po) c.f. 00515340974 contro: [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili censiti al foglio 11 particella 663 sub.1 e sub.3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

4.2.3 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 4238/3429 DEL 19/07/2021.**

A FAVORE : Bcc Npls 2018 sede Conegliano, C.F. 04942020266 – Contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante gravante sugli immobili censiti al foglio 11 particella 663 sub.1 e sub.3 (oggi particella 684 sub.1 e sub.3).

Nota:

Si precisa che nella Relazione Notarile ventennale si fa riferimento al solo bene riportato nel N.C.E.U. del Comune di Scandale al foglio 11 part. 684 sub.1, mentre nell'atto di Pignoramento si fa riferimento anche al bene riportato nel N.C.E.U. del Comune di Scandale al foglio 11 part. 684 sub.3.

4.2.4 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistica – edilizia catastale:

4.3.2 Conformità urbanistica edilizia:

All'esito delle ricerche svolte e dai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n.2 risulta conforme.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : [REDACTED]
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cep. 2988
Email: [REDACTED] Pec: [REDACTED]



In data 18.10.2021 la sottoscritta CTU ha inviato, per mezzo pec, al Comune di Scandale, richiesta per ottenere copia delle concessioni edilizie, dei certificati di agibilità e di quanto altro concesso per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. In data 11.01.2022 il Comune di Scandale rispondeva asseverando che :

Si comunica che in relazione alla sua richiesta, inerente accertamenti riguardanti atti autorizzativi del fabbricato sito in Scandale alla via G. Bruno, identificato nel NCEU al foglio di mappa n. 11 p.la 684 sub 1,3, in testa al sig. [REDACTED] risulta dagli atti in possesso di questo ente che l'immobile di che trattasi è stato costruito anteriormente al 1967, pertanto, privo di ogni titolo autorizzativo ed abilitativo di cui l'Ente è in possesso.

Distinti Saluti

Istruttore tecnico geom. [REDACTED]

(Allegato n. 5 – Risposta Comune di Scandale)

4.3.3 Conformità catastale:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa 00,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	circa € 0,00

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED]

per:

- ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO MARIO FRIENDA IN DATA 23.07.1982, REPERTORIO 53401, TRASCRITTO IL 09/08/1982 AI NUMERI 14067 R.G. – 12490 R.P..

(Allegato n.7 – Atto di Donazione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- L'intero fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967.

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : [REDACTED]

Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. [REDACTED]

Email: [REDACTED] Pec: [REDACTED]



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali:	
Strutture fondazioni:	non verificate
Strutture verticali:	condizioni: C.A.
Copertura	Tipologia: a falde, condizioni: non verificate
Scale	Tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna condizione:buona
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	Tipologia: pareti il laterizio

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde. da rilievo metrico)

Fabbricato				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	61,00	1,00	61,00
	Sup. reale lorda	7,00	0,30	2,1
	Sup. reale lorda	67,00		63,00

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.

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.

Pertanto ritenendo di non discostarsi dalla realtà, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e tenendo conto che ad oggi lo stesso risulta ancora in corso di costruzione, la scrivente perito è

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
 Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : **02020290856**
 Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. **339412647**
 Email: **g.cuda@hotnail.it** Pec: **giuseppina.cuda@ingene.it**



arrivata alla conclusione che il più probabile valore di mercato unitario, riferito al parametro mq di superficie commerciale, è pari a euro 250,00.

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

- interna calpestabile, muri divisorii interni = al 100%;
- muri perimetrali esterni: al 100% fino a 50 cm;
- balconi: al 30 %.

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.

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

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

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.2	63,00	€ 250,00	€ 15.750,00
	63,00		€ 15.750,00
- Valore corpo:			€ 15.750,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 15.750,00

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore totale diritto e quota
Lotto n.2	63,00	€ 15.750,00	€ 15.750,00

Giudice : Dr. Emmanuele Agostini

Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~05018316402516~~
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. ~~39922667~~
Email: ~~cudagiuspina@hottrails.it~~ Pec: ~~giuseppina.cuda@pec.it~~



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:

€ 2.362,00

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

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni:

€ 13.000,00

Petilia Policastro li, 12/01/2022

il Ctu
Ing. Giuseppina Cuda



Giudice : Dr. Emmanuele Agostini
Esperto: Ing. Giuseppina Cuda C.F. : ~~02101830705520~~
Con Studio Tecnico in Petilia Policastro via Nazionale n.4 Cell. ~~33812000~~
Email: ~~g.cuda@studioctc.it~~ Pec: ~~g.cuda@studioctc.it~~

