

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**R.G.E.I. 72/2025**

Promossa da: **“BCC NPLS 2019 S.R.L.”**  
con Avv. Alessandra Villecco.

**G.E. Dr. Giuliano Ferraro**

**Custode Giudiziario Avv. Apa Mariangela**

**Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 116.700,00**

Crotone lì 19.02.2026

**Udienza del 04/03/2026 ORE 11,30**

L'Esperto  
Ing. Giuseppe PERRI



**IMMOBILI PIGNORATI: IN SCANDALE**

**Unita' negoziale 1: pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà.**

**Proprietà per la quota di 1/1 nel comune di Scandale:**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****LOTTO UNO:**

**Appartamento** sito in Scandale (KR) alla Via Nazionale, n. 128, censito nel N.C.E.U. di detto comune al foglio n. 4 part. n. 956, sub. 19, piano primo, cat. A/2, vani 9,0, cl. 1, rendita euro 381,15 di complessivi mq 245,00 circa.

Vista esterna fabbricato - Via Nazionale



L'immobile posto al piano primo, confina con la via Nazionale a Sud, con la Via Borrelli a Nord, con ~~via Borrelli~~ ad Est, salvo altri.

Risulta composto da una struttura in cemento armato di forma regolare, con telai realizzati mediante travi e pilastri, ortogonali tra di loro.

Le finiture esterne risultano essere completate in tutte le parti ed in buono stato di manutenzione. Gli infissi, in buono stato, sono realizzati mediante strutture in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane esterne alla veneziana.



Catasto fabbricati

**Visura attuale per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/12/2025

**Dati identificativi:** Comune di SCANDALE (I494) (KR)

Foglio 4 Particella 956 Subalterno 19

**Classamento:**

Rendita: Euro 381,15

Categoria A/2<sup>al</sup>, Classe 1, Consistenza 9 vani**Indirizzo:** VIA NAZIONALE n. 128 Piano 1**Dati di superficie:** Totale: 245 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 237 m<sup>2</sup>**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2018 Pratica n. KR0021485 in atti dal 23/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6451.1/2018)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)> **Dati identificativi**Comune di **SCANDALE (I494) (KR)**

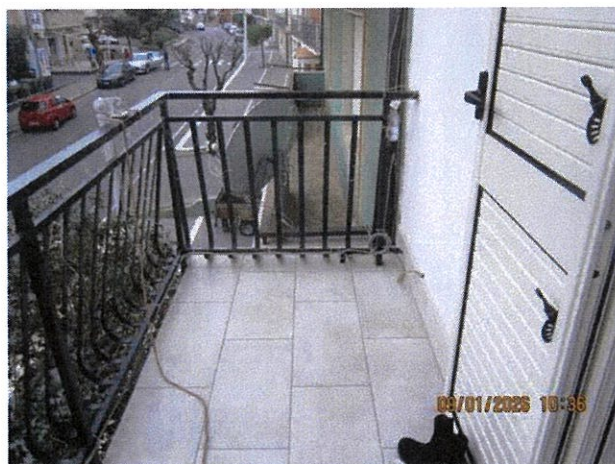
Foglio 4 Particella 956 Subalterno 19

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **SCANDALE (I494 ) (KR)**

Foglio 4 Particella 956

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/05/2017  
Pratica n. KR0017628 in atti dal 23/05/2017 LOCALE  
DI DEPOSITO-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (n.  
3322.1/2017)> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE n. 128 Piano 1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/05/2017  
Pratica n. KR0017628 in atti dal 23/05/2017 LOCALE  
DI DEPOSITO-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (n.  
3322.1/2017)

L'ingresso principale è direttamente raggiungibile mediante una strada comunale dotata di marciapiede (Via Nazionale civico 128).





Entrambi i prospetti sono dotati di balconi in buone di manutenzione. Sono stati riscontrati i luoghi di consegna delle utility principali, quali: Enel ed acqua; inoltre è riscontrabile la presenza di un impianto di ricezione TV terrestre, ed il punto di dell'impianto citofonico.

L'alimentazione gas per la cucina avviene mediante gas cittadino per la fornitura di acqua calda, mentre il riscaldamento e raffreddamento è assicurato da condizionatori d'aria.



## Estratto della mappa catastale fg. n. 4 part. n. 956



## Elaborato planimetrico fg. n. 4 part. n. 956

Data: 09/12/2025 - n. T328368 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Crotone	
Compilato da: Lazzaro Andrea Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Crotone N. 279		Protocollo n. KR0000777 del 11/01/2024 Tipo Mappale n. del	
Comune di Scandale Sezione: Foglio: 4 Particella: 956		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
<b>PIANO TERRA</b> PARTICELLA N. 500 		<b>PIANO PRIMO</b> 	
PARTICELLA N. 333		PARTICELLA N. 364	
VIA NAZIONALE		Foglio 4 Particella 956 >	



Planimetria catastale fg. n. 4 part. n. 956 sub. 19

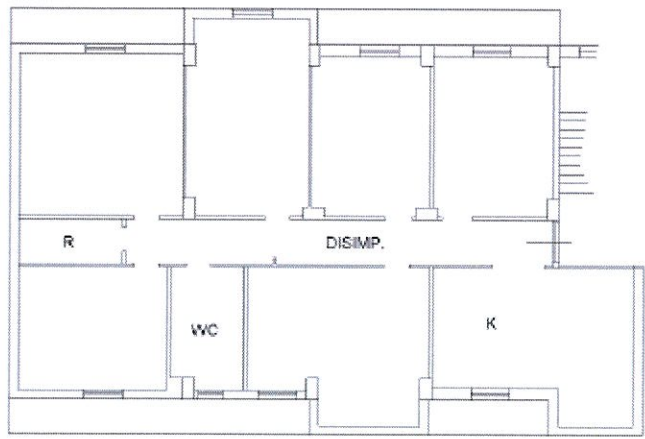
Data: 11/12/2025 - n. T68030 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Crotone**

Dichiarazione protocollo n. KR0017628 del 23/05/2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scandale	
Via Nazionale	civ. 128
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Grande Antonio
Foglio: 4	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 956	Prov. Crotone
Subalterno: 19	N. 132

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO PRIMO**  
H= 2.95 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2025 - Comune di SCANDALE(1494) - < Foglio 4 - Particella 956 - Subalterno 19 >  
VIA NAZIONALE n. 128 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2025 - n. T68030 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<b>Caratteristiche della zona:</b>	centrale residenziale (normale) a traffico normale, con parcheggio
<b>Servizi della zona:</b>	negozi al dettaglio, bar
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	commerciali, il principale centro limitrofo è Crotona
<b>Collegamenti pubblici:</b>	superstrada, autobus, aeroporto

**3. STATO DI POSSESSO:**

Come da verbale del Custode Giudiziario del 09.01.2026

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno****4.2 Risultanze delle visure catastali e gravami :**

- **Ipoteca Volontaria n. 409 del 03/08/2012** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Per euro 287.000,00 di cui euro 190.500,00 per sorte, durata anni 15, atto a rogito Notaio Proto Riccardo di Crotona in data 01/08/2012 rep. 140016/32644 **a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Scandale (KR) – Società Cooperativa con sede in Scandale, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) **contro** ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ **debitore non datore** ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXX~~.
- **Ipoteca della Riscossione n. 441 del 08/06/2016** per euro 72.130,82 di cui euro 36.065,41 per sorte, del Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.a. di Roma in data 06/06/2016 rep. 838/13316 **a favore** di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Via Mediterraneo, 33 Crotona) **contro** ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~.
- **Verbale di Pignoramento immobili n. 3072 del 06/07/2017** del Pubblico Ufficiale Tribunale di Crotona in data 20/06/2017 rep. 438 **a favore** di B.C.C. del Crotonese – Credito Cooperativo S.C. – con sede in Crotona, (richiedente: Sirinform s.r.l. Via J. Kennedy – 114 Rende) **contro** ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~.
- **Pignoramento immobiliare n. 6136 del 25.11.2025** – Pubblico Ufficiale: **UNEP** c/o Tribunale di Crotona del 29/10/2025 rep. 1147 - **a favore** di BCC NPLS 2019 S.r.l. – con sede in Conegliano P.I.: 05033050260 (richiedente: Viseb S.r.l. con Avv. Alessandra Villecco per Dovalue S.p.a. Via G.B. Pontani, 14 Perugia) **contro** ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~.
- **4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**  
*Conformità catastale:*

Dal sopralluogo effettuato in data 09.01.2026, l'immobile risulta essere difforme catastalmente per diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita pertanto di un aggiornamento catastale.



**Conformità Urbanistico-Edilizia:**

Il fabbricato di maggiore consistenza è stato costruito in base alla **Autorizzazione n. 10 del 30/03/1974** per la costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra.

Successiva **Licenza di Costruzione Edilizia n. 65 del 05.11.1975.**

Successiva **Licenza Edilizia per piano di copertura del 23.12.1976.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**N.B.** Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di Edilizia Agevolata di cui alla circolare Ufficio Esecuzioni e Procedure Concorsuali del 31.05.2021.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuali Proprietari:**

~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (CA) il ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per Atto Notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Scornajenghi Riccardo, Notaio in Rende del 22.09.2010 Rep. 94436/33506, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Crotona, il 06.10.2010 al n. 4394 di formalità – **contro** ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**Precedenti Proprietari:**

Originariamente di proprietà del signor ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ per essere ad esso pervenuti in virtù di atto Notaio Aversa del 24.01.1969 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, il 05/02/1969 al n. 2008 di formalità e Atto Notaio Frisenda del 29.12.1973, registrato a Crotona il 18.01.1974 al n. 259 e trascritto a Catanzaro il 24.01.1974 al n. 1896 di formalità.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	non verificabili;
<i>Strutture Verticali:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai:</i>	materiale: solaio misto con travetti pre-fabbricati e completamento in opera condizioni: buone
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a.
<i>Balconi :</i>	materiale: c.a., condizioni buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con persiane, materiale: alluminio;



*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato;  
*Pavim. interna:* materiale: piastrelle in ceramica  
*Portone d'ingresso:* doppia anta a battente, materiale: legno;  
 Impianti:

Antenna collettiva, Citofonico, Elettrico sottotraccia, Fognatura rete comunale, Idrico sottotraccia rete comunale, Termico con condizionatore.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *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 dato più attendibile è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Isola di Scandale, abitazioni civili, residenziale, primo semestre 2025, con valori di mercato contenuti nell'intervallo 495/570 Euro /mq.

**Nel nostro caso specifico sarà utilizzato il valore massimo di Euro 570,00/mq.**

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

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)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	495	570	L	1,4	1,7

### *Fonti di informazione:*

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Scandale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.



Immobile al piano Primo  
di cui al **Lotto Uno**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano Primo Fg. 4 particella n. 956 sub. 19 mq 245,00	Sup. lorda	245,00	1	mq 245,00

### Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

**Totale superficie commerciale equivalente mq 245,00**

**Valore di mercato, utilizzato per abitazioni di tipo Civile = 570,00 €/mq  
in condizioni di ordinarietà:**

**Valore dell'intera proprietà, quota di 1/1 - 570,00 €/mq \* 245,00 mq = € 139.650,00**

### Adeguamento e correzione alla 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	€	20.950,00
- spese tecniche di regolarizzazione Catastale.....	€	<u>2.000,00</u>
Complessivamente.....	€	22.950,00

### Valore del LOTTO UNO a base d'asta:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:.....€ 116.700,00

**Valore del LOTTO 1 a base d'asta in conto tondo:..... € 116.700,00**

