



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENCE 03 DEL VILLAGGIO PALUMBO

DEBITORE:
.....OMISSIS.....

GIUDICE:
EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:
AVV. CINZIA FILIPPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Saverio Catrambone

CF:CTRSVR72C15D122V
con studio in CROTONE (KR) VIA N. La Piccola,2
telefono: 3484004516
email: 72saverio.catrambone@libero.it
PEC: catrambonesaverio@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a COTRONEI VIA BILOTTI - RESIDENCE 3 - VILLAGGIO PALUMBO - COTRONEI (KR) 3 per la quota di 1/1 di piena proprietàOMISSIS....)

L'unità immobiliare pignorata posta al I° piano di un fabbricato composto da più piani. È situata in una zona residenziale del comune di Cotronei, presso Villaggio Palumbo, Residence n 3.

Questa unità immobiliare pignorata è composta da ingresso corridoio, cucina soggiorno, n 1 bagno e due camere da letto, e tanto la camera da letto quanto il soggiorno sono stanze balconate il cui affaccio e sul portone di ingresso dello stabile.

L'unità immobiliare si presenta in precarie condizioni di manutenzione ed è visibilmente inutilizzato da svariati anni.

Nello specifico l'immobile esternamente si presenta con facciate composte da mattoni a faccia vista e con struttura mista in laterocemento. Internamente la porta di accesso è in legno, come gli infissi interni dotati di scuretti e di avvolgibile ai balconi. Le pareti sono rifinite in intonaco civile per interni di colore bianco bucciardato (tipico delle zone montane). La maggior parte della muratura interna risulta rivestita da doghe in legno come rivestimento. Il bagno è dotato dei pezzi igienico sanitari, piccola vasca, rivestimenti in ceramica monocottura di colore azzurro lucide. La cucina è dotata nella zona cottura di rivestimento in mattonelle di monocottura opache. I pavimenti generali sono di mattonelle di gres con trama a composizione di colore beige. L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 12, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 515 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 290,51 Euro, piano: 1, intestato aOMISSIS....

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Data della valutazione:	20/05/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sono state consegnate le chiavi al custode giudiziario del compendio in data 7 maggio 2024 in sede di secondo sopralluogo essendo il primo andato deserto (vedi relazione sullo stato di occupazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'u.i.u è gravata da IPOTECA GIUDIZIALE DI € 13.773,16 derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Crotona 11/04/2016 al n. 273 di formalità a favore di " CONDOMINIO RESIDENCE 3 - VILLAGGIO PALUMBO", con sede in Cotronei a garanzia dell'originaria somma di € 10.323,16 in dipendenza di atto giudiziario del tribunale di Crotona del 02/02/2016 n. 2288/2015 di Rep. e contro il proprietarioOMISSIS....., per la quota di proprietà 1/1;

Verbale di pignoramento trascritto a Crotona il 30/01/2024 n. 496 di formalità a favore del " Condominio Residence 03 del Villaggio Palumbo", con sede in Cotronei, in dipendenza di atto giudiziario dell'UNEP Crotona del 22/12/2023 n. 1104 di Rep. e contro il proprietarioOMISSIS....., per la quota di proprietà 1/1.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 24.875,01

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Il proprietario dell'immobile pignorato sigOMISSIS...è pieno proprietario dell'immobile per acquisto fattone a mezzo di atto di compravendita del 20.02.1984 per atto di notaio Raffaele Pugliese in Sapri e registrato in Vallo della Lucania il 12.03.1984 repertorio n. 1157 raccolta 348 trascritto presso la conservatoria dei RR II di Catanzaro il 04 marzo 1984 al n RP 5302.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'u.i.u è stato dichiarato al U.T.E. con scheda n. 862 del 30/04/1975.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COTRONEI VIA BILOTTI - RESIDENCE 3 - VILLAGGIO PALUMBO -
COTRONEI (KR) 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COTRONEI VIA BILOTTI - RESIDENCE 3 - VILLAGGIO PALUMBO - COTRONEI (KR) 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....OMISSIS....)

L'unità immobiliare pignorata posta al 1° piano di un fabbricato composto da più piani. È situata in una zona residenziale del comune di Cotronei, presso Villaggio Palumbo, Residence n 3.

Questa unità immobiliare pignorata è composta da ingresso corridoio, cucina soggiorno, n 1 bagno e due camere da letto, e tanto la camera da letto quanto il soggiorno sono stanze balconate il cui affaccio e sul portone di ingresso dello stabile.

L'unità immobiliare si presenta in precarie condizioni di manutenzione ed è visibilmente inutilizzato da svariati anni.

Nello specifico l'immobile esternamente si presenta con facciate composte da mattoni a faccia vista e con struttura mista in laterocemento. Internamente la porta di accesso è in legno, come gli infissi interni dotati di scuretti e di avvolgibile ai balconi. Le pareti sono rifinite in intonaco civile per interni di colore bianco bucciardato (tipico delle zone montane). La maggiorparte della muratura interna risulta rivestita da doghe in legno come rivestimento. Il bagno è dotato dei pezzi igienico sanitari, piccola vasca, rivestimenti in ceramica monocottura di colore azzurro lucide. La cucina è dotata nella zona cottura di rivestimento in mattonelle di monocottura opache. I pavimenti generali sono di mattonelle di gres con trama a composizione di colore beige. L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 12, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 515 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 290,51 Euro, piano: 1, intestato aOMISSIS....

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare pignorata posta al I° piano di un fabbricato composto da più piani. È situata in una zona residenziale del comune di Cotronei, presso Villaggio Palumbo, Residence n 3.

Questa unità immobiliare pignorata è composta da ingresso corridoio , cucina soggiorno, n 1 bagno e due camere da letto, e tanto la camera da letto quanto il soggiorno sono stanze balconate il cui affaccio e sul portone di ingresso dello stabile.

L'unità immobiliare si presenta in precarie condizioni di manutenzione ed è visibilmente inutilizzato da svariati anni.

Nello specifico l'immobile esternamente si presenta con facciate composte da mattoni a faccia vista e con struttura mista in laterocemento. Internamente la porta di accesso è in legno, come gli infissi interni dotati di scuretti e di avvolgibile ai balconi. Le pareti sono rifinite in intonaco civile per interni di colore bianco bucciardato (tipico delle zone montane). La maggiorparte della muratura interna risulta rivestita da doghe in legno come rivestimento. Il bagno è dotato dei pezzi igienico sanitari, piccola vasca, rivestimenti in ceramica monocottura di colore azzurro lucide. La cucina è dotata nella zona cottura di rivestimento in mattonelle di monocottura opache. I pavimenti generali sono di mattonelle di gres con trama a composizione di colore beige. L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



decurtazione prudenziale	-12.000,00
--------------------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 28.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 28.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto concerne il metodo di stima che si adotterà, terrò conto dei principi logici e metodologici che consentono una oggettiva e valida determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni. Secondo la metodologia matematico / finanziaria il metodo in utilizzo è sintetico - comparativo. Tale metodo sintetico di comparazione, ha le basi nel reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili al nostro bene, hanno raggiunto in libere trattative di compravendite al momento della stima. All'uopo sono state effettuate indagini presso uffici pubblici, enti ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto altresì dei dati riportati

in pubblicazioni specifiche e secondo la cognizione del sottoscritto del mercato immobiliare di riferimento. Inoltre si è inteso trarre spunto da quanto contenuto nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al II^ Semestre anno 2023 in zona suburbana/VILLAGGIO PALUMBO PROVINCIA DI CROTONE.

(vedi scheda OMI negli allegati)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotone, ufficio del registro di Crotone, conservatoria dei registri immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cotronei (KR), agenzie: Cotronei (KR), osservatori del mercato immobiliare Cotronei (KR), ed inoltre: Esperti nel settore immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	28.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

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:

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 **€. 28.000,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/05/2024

il tecnico incaricato
Saverio Catrambone



PROCEDURA N° 14/2024 R.G.E.



TRIBUNALE DI CROTONE

C.T.U.

Geometra Saverio CATRAMBONE

G.E.: Dott. EMMANUELE AGOSTINI

RELAZIONE SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

DEFINITIVO

Crotone, lì 16/05/2024

Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotone – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379



RELAZIONE SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

PREMESSA:

Con provvedimento del 22/03/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott. EMMANUELE AGOSTINI, del Tribunale di Crotona, ha nominato il sottoscritto Geometra Saverio Catrambone, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Crotona al n. 379, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa iscritta al Ruolo Generale delle Esecuzioni al n. 14/2024.

Il sottoscritto CTU, ha effettuato il sopralluogo in data 16/04/2024 per come comunicato con lettera raccomandata A/R trasmessa in data 27/03/2024 dal Custode Giudiziario Avv. Cinzia Filippone all'esecutato:

- **Sig.**OMISSIS.....;

per l'immobile:

- **Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano;**
- **Classe/tipologia: Abitazione di tipo popolare Villaggio Palumbo Cotronei (KR);**
- **Dati catastali: foglio: 3, partic.: 515, subalterno: 11;**
- **Debitore:OMISSIS..... (C.F.OMISSIS.....) Proprieta` - quota: 1/1**

Alla data concordata e sopraggiunti sui luoghi ove ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione **non era presente alcun soggetto**, oltre al sottoscritto C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario della procedura Avv. Cinzia Filippone.

Per tale circostanza **non si è potuto accedere all'immobile indagato**, ma è stato possibile solo fare foto esterne che si allegano in uno al presente. Si rimane in attesa di comunicazioni da parte del Custode Giudiziario per nuovo sopralluogo e di conseguenza redigere in seguito la completa RELAZIONE SULLO STATO DI OCCUPAZIONE **che al momento risulta non occupato**.

DI SEGUITO LA INTEGRAZIONE CON SECONDO SOPRALLUOGO ED ACCESSO AI LOCALI

Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotona – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo quanto premesso, il custode delegato, contattava il creditore precedente dott. Biagio Lombardi, n.q. di Amministratore del Condominio Residence 3 di Villaggio Palumbo, il quale riferiva che le chiavi di accesso dell'immobile del sig.OMISSIS....erano possedute da taleOMISSIS....pure incaricata alla gestione del Villaggio Palumbo. Il custode contattava per le vie brevi la sig.raOMISSIS.... che confermava il possesso delle chiavi di accesso, si rendeva disponibile a consentire l'accesso al sottoscritto CTU ed al custode giudiziario Avv. Filippone Cinzia e si fissava per il 7 maggio 2024 ore 10.30 ulteriore sopralluogo.

In data 07 maggio 2024 il sottoscritto effettuava, unitamente al custode giudiziario Avv. Filippone Cinzia, il sopralluogo preannunciato presso l'immobile staggito e, direttamente sul posto, alla presenza della sig.raOMISSIS.... procedeva all'ingresso all'immobile.

La signoraOMISSIS.... prima di permettere l'accesso ai locali, dichiara di essere in possesso delle chiavi di accesso dell'immobile del sig.OMISSIS....quale incaricata dell'amministratore del Condominio e che inoltre possiede le chiavi di accesso di molte unità immobiliari presenti nel Villaggio Palumbo e ciò al fine di poter prontamente intervenire ove si dovessero verificare situazioni urgenti di interventi di manutenzione. La sig.raOMISSIS....consegna la chiave di ingresso dell'immobile pignorato al custode giudiziario che quindi si immette nel possesso del bene.

In seguito all'accesso si descrive in modo sintetico quanto riscontrato e che sarà meglio specificato in perizia:

- L'u.i. pignorata consiste in un appartamento posto al 1° piano di un immobile di maggiore consistenza tipicamente sistemato ad appartamento di montagna. L'immobile si presenta in condizione di inutilizzo da diversi anni. Questa unità immobiliare pignorata è composta da ingresso corridoio, cucina soggiorno, n 1 bagno e due camere da letto, e tanto la camera da letto quanto il soggiorno sono stanze balconate il cui affaccio e sul portone di ingresso dello stabile. L'unità immobiliare si presenta in precarie condizioni di manutenzione ed è visibilmente in stato di inutilizzo da molto tempo.

Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotone – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379

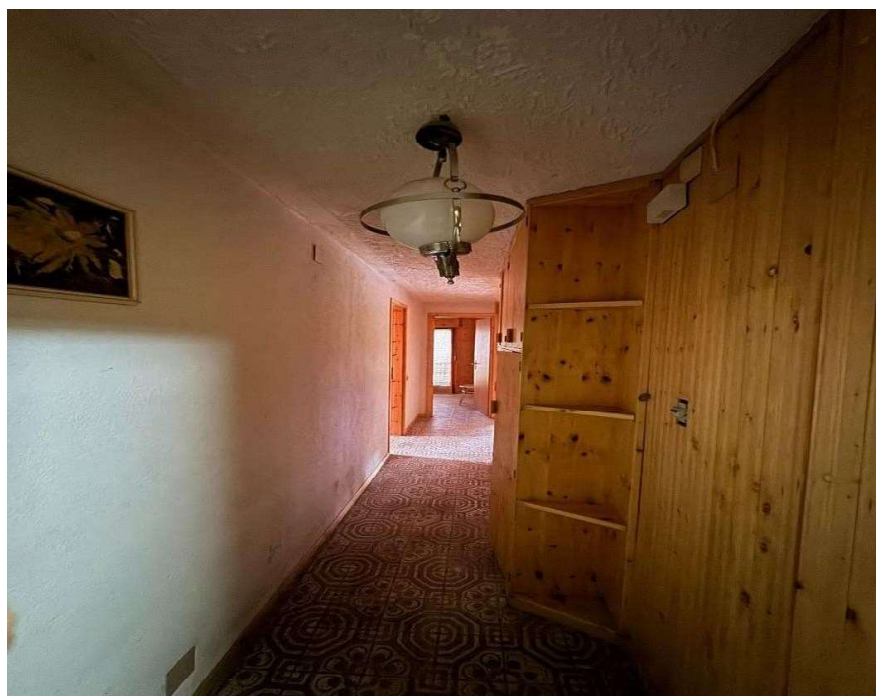
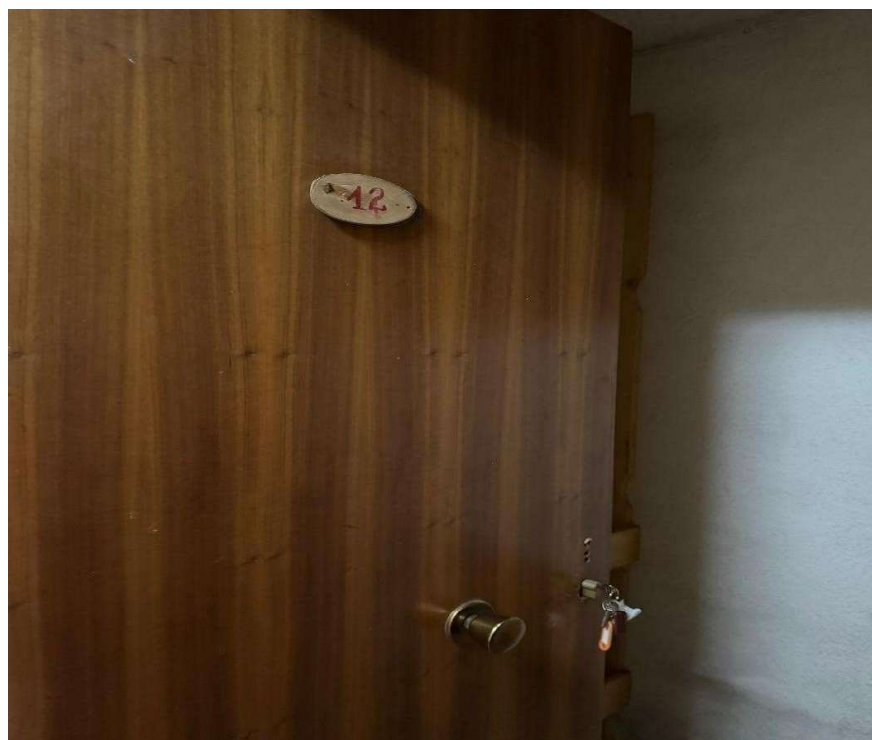


REPORT FOTOGRAFICO



Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotone – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379





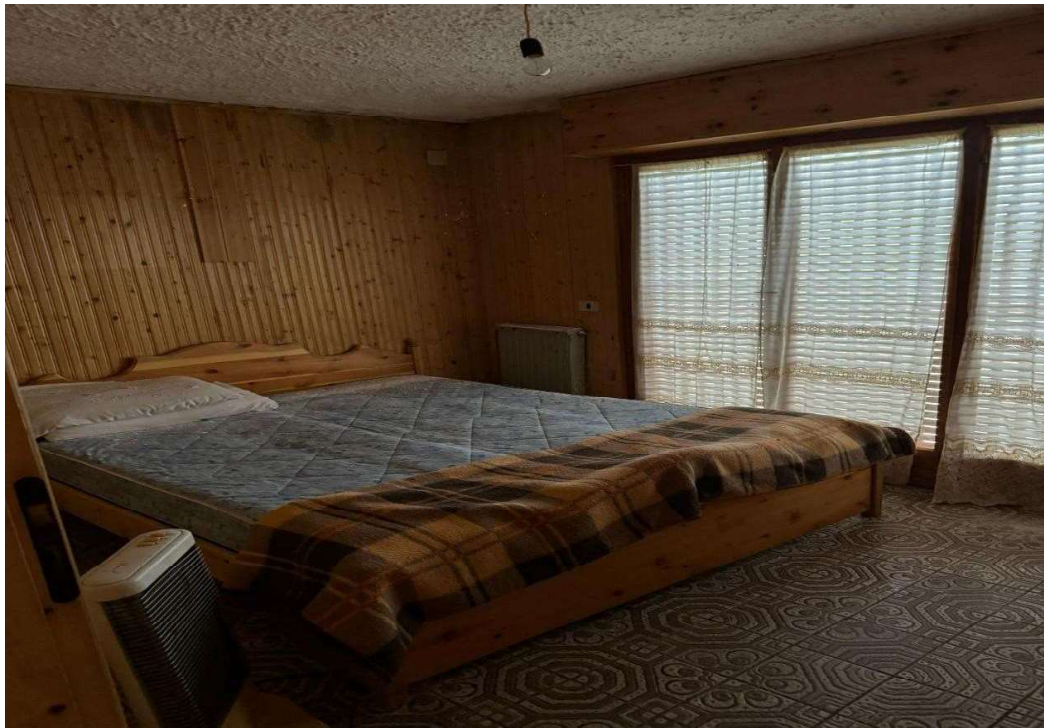
Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotone – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379





Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotone – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379





Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotona – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379





Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotona – cell 3484004516 –
e-mail: 72saverio.catrambone@libero.it – catrambonesaverio@pec.it
P.iva 03116920798 – Iscr. Albo n. 379

