

TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

MARTE SPV S.R.L.

Contro

FRACCOMIO MICHELE + 1

R.G.E.I. 83/2024

Giudice Dr. A. Scibona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Commodari

Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 



SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
Premessa.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:	7
3. STATO DI POSSESSO:.....	8
3.1 Stato di occupazione.....	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	8
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	8
4.3. Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	9
6.1 Attuali proprietari:.....	9
6.2 Precedenti proprietari:.....	9
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	10
Descrizione appartamento al piano terzo: cat. A/3:.....	10
Caratteristiche descrittive:.....	11
Descrizione della zona.....	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	12
8.1. Criterio di Stima	12
8.2. Valutazione corpo	12
RIEPILOGO VALORI CORPO:.....	13
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:	13
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	13
Allegato fotografico del 22.11.2024.....	14
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	20

Bene in Cotronei (KR), loc. Caprara, Villaggio Palumbo, residence Seggiovia

LOTTO A - 1

Appartamento al piano terzo (A/3)

Foglio 2, part.IIa 22 sub 78



MAPPA AEREA

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE – Cotronei (KR), loc. Caprara, Villaggio Palumbo, residence Seggiovia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Premessa.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito di un fabbricato a cinque piani fuori terra oltre locale interrato destinato a box, sito nel comune di Cotronei, loc. San Gennaro, presso il *Villaggio Palumbo*, facente parte del residence *Seggiovia*, scala "E", piano terzo.

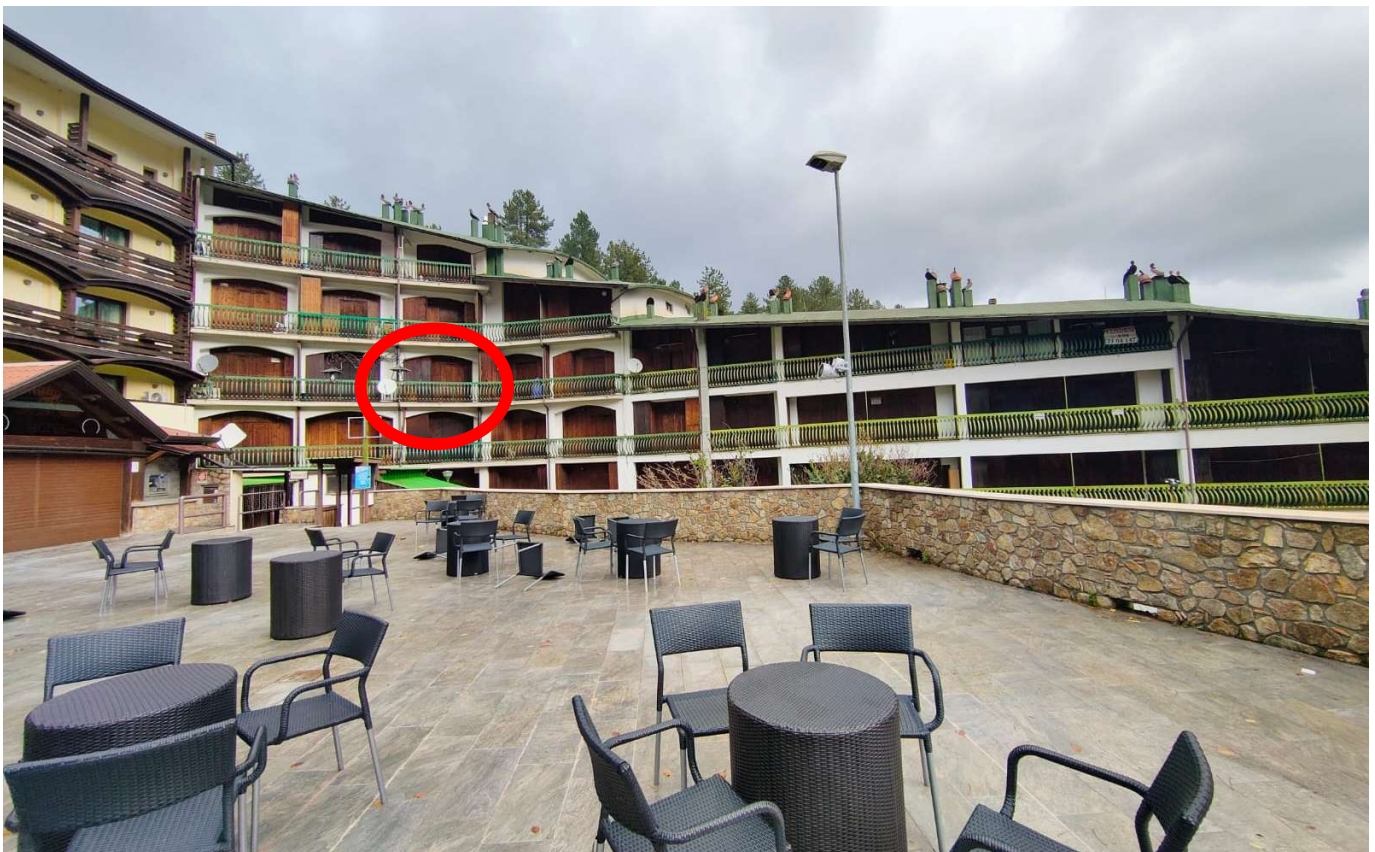
Adagiato sulle sponde meridionali del Lago Ampollino a 1.320 metri di altitudine sulle montagne della Sila, il "*Villaggio Palumbo*" è l'ultimo dei grandi villaggi turistici nati nell'altopiano silano.

La località, conosciuta anche col nome di "*Palumbosila*", è frazione del comune di Cotronei, dal quale dista poco meno di 18 chilometri, ed insieme ai contigui villaggi di Belcastro e Trepidò, costituisce uno dei centri più attrezzati in Calabria per le vacanze in montagna. Il Villaggio Palumbo vanta moderni ed efficienti

impianti di risalita per praticare gli sport invernali, le piste sono tutte dislocate sul versante orientale del monte Scorciavuoi, la cui cima si trova a 1.754 metri di altitudine.



Immagine del residence visto dall'impianto sciistico di risalita (fonte Google)



Vista dalla piazzetta sul fabbricato "Residence Soggiovia" con in evidenza il prospetto dell'appartamento al 3° piano

L'immobile in questione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cotronei al:

- Foglio 2 Particella 22 sub 78, cat. A/3, piano 3, zona censuaria I, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale: 53 m², Totale escluse aree scoperte: 51 m², rendita euro 225,95, piano 3° – interno 44.

Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di:

Appartamento “**lotto A - 1**” posto al piano terzo, scala E, interno 44, con androne di ingresso posto sulla piazzetta ad uso comune, collegato verticalmente da rampa di scale condominiale, suddiviso in:

- ingresso, disimpegno, angolo cottura – pranzo, soggiorno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, per una superficie lorda commerciale di mq. 60, sup. utile di mq. 51, oltre balcone coperto di mq. 6.00, ed un'altezza netta di mt. 2,60;

Intestato a:

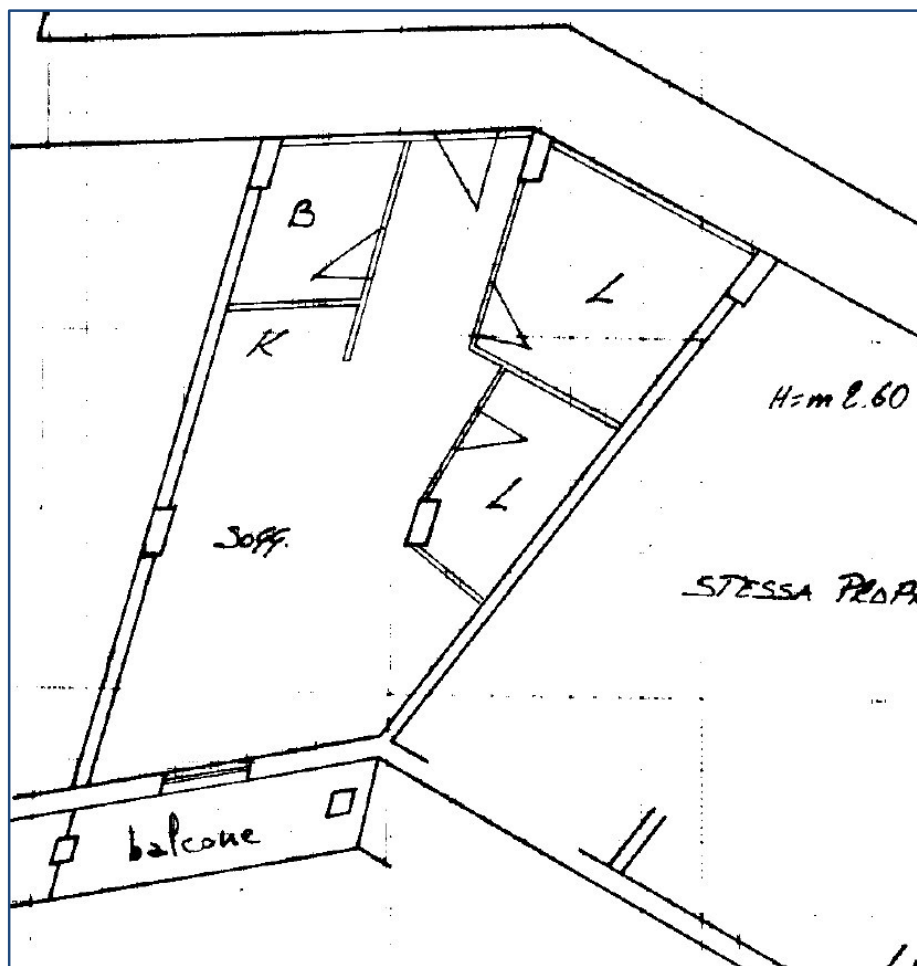
- [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Di seguito sono illustrati:

- Foglio di mappa catastale, con evidenziata la particella del fabbricato;
- Planimetria (in atti) catastale del piano terzo – part. 22 sub 78:



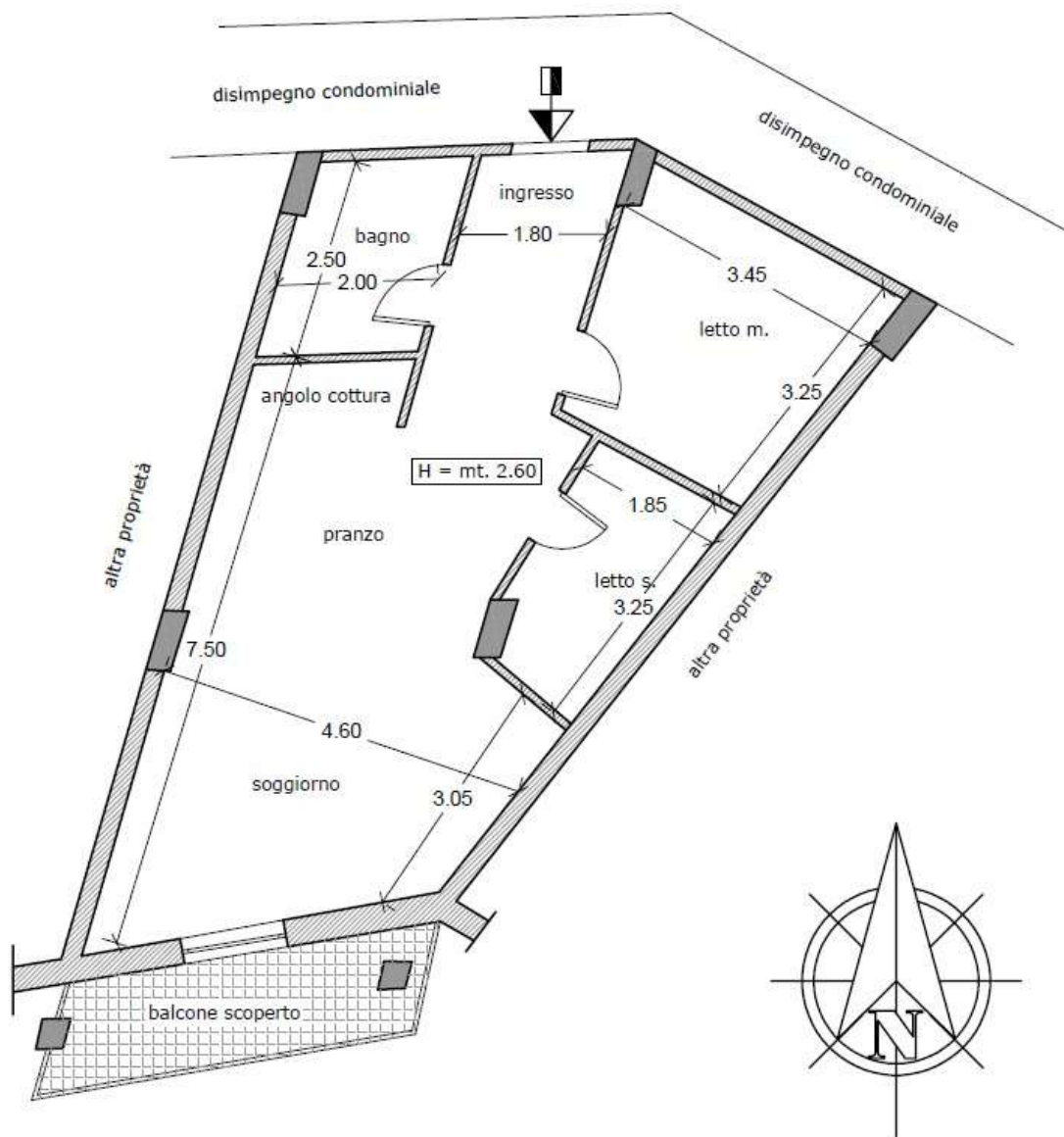
Estratto di mappa catastale – Comune di Cotronei, foglio 2, part. 22, sub 78



Estratto Planimetria catastale part. 22, sub 78 – Scala E - Piano terzo

Di seguito è illustrata la planimetria dell'appartamento al piano terzo, scala E, int. 44, relativa allo stato attuale, rilevata durante il sopralluogo:

PLANIMETRIA ATTUALE QUOTATA - scala 1:100



Planimetria stato attuale quotata (part. 22 sub 78) piano terzo

Coerenze: l'appartamento confina a nord con corridoio comune, ad est con altra proprietà, a sud con area pertinenziale comune, ad ovest con altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: m² **61,98**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.987,00**

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area mista residenziale e turistico-commerciale, con impianto sciistico di risalita nelle immediate vicinanze.

Il traffico, relativo all'area di parcheggio comune è scarso; i parcheggi sono localizzati all'esterno della citata area. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

I principali centri limitrofi sono Cotronei, Cerenzia, Caccuri, San Giovanni in Fiore (CS), Camigliatello (CS).

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5), superstrada (20), porto (60), ferrovia (60) aeroporto (70).

3. STATO DI POSSESSO:

Premessa:

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ricerche catastali e ipocatastali presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria di Crotona.

Ha effettuato le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cotronei per verificare la conformità dell'immobile alle autorizzazioni previste dal testo unico 380/2001.

3.1 Stato di occupazione

Previo avviso di sopralluogo presso l'immobile pignorato, il CTU ha effettuato l'accesso in data 13.12.2024 all'interno e all'esterno dell'immobile effettuando il rilievo metrico e fotografico, attraverso l'accesso forzoso, autorizzato dal Giudice, mediante fabbro, a causa dell'assenza degli esecutati. Al sopralluogo erano presenti dunque il custode giudiziario ed il fabbro che ha permesso l'accesso all'interno dell'appartamento.

Appartamento ad uso residenziale a carattere stagionale (Foglio 2 Part. 22 sub 78) – LIBERO (l'appartamento è allo stato attuale disabitato, in quanto ad uso a carattere stagionale-vacanziero).

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: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo O Cautelare, trascritto il 23.10.2024 ai nn. RP 5234 RG 6236, nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.09.2024, rep. n° 11869/2024, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a PALERMO ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED], avente per oggetto - Abitazione di tipo economico (A3) in Cotronei, Loc. Caprara Vill. Palumbo-Seggiovia, foglio 2 particella 22 sub. 78.

4.2.3. Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica: **Conforme**

Il fabbricato, in seguito anche a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cotronei, è stato autorizzato con le seguenti concessioni edilizie:

Concessione Edilizia n° **100** del **22.02.1984** a nome di “

”;
Certificato di Agibilità prot. n.**2744** del **06.05.1994**, per i corpi di fabbrica E ed F del fabbricato denominato “La Seggiovia”.

4.3.2. Conformità edilizia: **Conforme**

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta privo di lesioni, macchie ed infiltrazioni.

4.3.3. Conformità catastale: **Conforme**

L'appartamento, dal confronto tra la planimetria catastale (in atti) e il rilievo dello stato attuale risulta conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 713,63**;

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: **€ 2.622,77**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

, nato a C.F. , per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con , nata il a , C.F. .

L'immobile è pervenuto a nato a il C.F. , per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni da (nato a) il , per Atto di Compravendita del 21.07.2004 (N. Rep. 10686/3861) di , trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro il 03.08.2004 ai nn. 15946/10428.

6.2 Precedenti proprietari:

L'immobile è pervenuto a , nato a) il , per la piena proprietà con Atto di Compravendita del 08/09/1994 Notaio) Repertorio n. 150263 da , C.F. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, in seguito a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cotronei, è stato autorizzato con le seguenti concessioni edilizie:

Concessione Edilizia n° 100 del 22.02.1984 a nome di

Certificato di Agibilità prot. n.2744 del **06.05.1994**, per i corpi di fabbrica E ed F del fabbricato denominato "La Seggiovia".

Descrizione immobile di cui al punto A - 1
Appartamento ad uso abitativo al p. Terzo – scala E – int. 44
 Foglio 2, part.IIa 22, sub 78

Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di:

- Appartamento "**lotto A - 1**" posto al piano terzo, scala E, interno 44, con androne di ingresso posto sulla piazzetta ad uso comune, collegato verticalmente da rampa di scale condominiale, suddiviso in:
 - ingresso, disimpegno, angolo cottura – pranzo, soggiorno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, per una superficie lorda commerciale di mq. **60**, sup. utile di mq. **51** oltre balcone coperto di mq. **6.00**; l'altezza utile è di mt. 2,60.

Intestato a:

- , nato a C.F. , per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con , nata il , C.F. .

Descrizione appartamento al piano terzo: cat. A/3:

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento ad uso stagionale-vacanziero posto in un fabbricato a cinque piani fuori terra oltre interrato, con struttura in c.a. e manto di copertura a falde inclinate, posto al piano terzo, interno 44.

L'immobile è servito da area con portone di ingresso, posto sulla scala "E", adiacente ad una area con piazzetta, in aderenza con una struttura turistico-alberghiera.

Il condominio è servito da ampia area di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze dell'ingresso.

Il fabbricato, dotato di impianto citofonico, con rampe di accesso in c.a., è assente l'impianto di ascensore.

L'appartamento è così suddiviso:

- ingresso disimpegno di mq. 6.00, bagno principale di mq. 4.60, camera da letto matrimoniale (cieca) di mq. 9.85, camera da letto singola (cieca) di mq. 5.25, piccolo angolo-cottura, area pranzo annessa all'area soggiorno di mq. 29.00, con balcone coperto di mq. 6.00; la superficie lorda commerciale è di mq. **60**, e sup. utile di mq. **51**; l'altezza utile interna è di mt. 2.60.

L'interno dell'appartamento, nello specifico le camere da letto ed il soggiorno, sono rivestite con perline di legno a tutt'altezza di colore noce; la parte restante è rivestita con intonaco bianco.

Le camere da letto, non essendo dotate di finestre, sono illuminate da feritoie in legno che permettono l'ingresso della luce dall'infisso esterno.

Di seguito si elencano le seguenti rifiniture:

- Il portoncino di ingresso a battente in legno.

- infissi in buono stato in legno dotati di vetro a camera d'aria con scuri esterni in legno massello;
- pavimentazione interna in listoni di parquet di color mogano in ottime condizioni e della zona cucina in mattonelle rettangolari color cotto; pareti verticali con vernice di colore giallo oca e soffitti bianchi;
- La pavimentazione interna è in mattonelle di ceramica di colore chiaro in buone condizioni;
- il bagno è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica colore chiaro in buone condizioni;
- L'impianto igienico-sanitario è composto da piatto doccia, bidet, lavabo in vetro china bianca, in buone condizioni.
- la pavimentazione del balcone è con mattonelle di gres porcellanato di colore mogano, in buone condizioni;
- le porte interne sono a battente in legno massello colore mogano di buona qualità;
- caminetto in muratura presente nella parete che dà sull'esterno.

Sul balcone esterno sono presenti dei piccoli ripostigli in legno, compreso apposita legnaia.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e riscaldato con radiatori in alluminio elettrici.

In seguito al sopralluogo effettuato l'appartamento si trova in buone condizioni, sufficientemente luminoso ed arieggiato, privo di lesioni, macchie di umidità e distacchi di pittura.

È presente l'impianto idrico e fognario, regolarmente allacciati alla rete comunale.

L'immobile in questione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cotronei al:

- Foglio 2 Particella 22 sub 78, cat. A/3, piano 3, zona censuaria I, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale: 53 m², Totale escluse aree scoperte: 51 m², rendita euro 225,95, piano 3° – interno 44.

Coerenze: l'appartamento confina a nord con corridoio comune, ad est con altra proprietà, a sud con area pertinenziale comune, ad ovest con altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel:

Il fabbricato, in seguito a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cotronei, è stato autorizzato con le seguenti concessioni edilizie:

Concessione Edilizia n° 100 del 22.02.1984 a nome di “

Certificato di Agibilità prot. n.2744 del 06.05.1994, per i corpi di fabbrica E ed F del fabbricato denominato “La Seggiovia”.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Appartamento posto al piano 3°	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Balcone	Sup. reale lorda	6,00	0,33	1,98
TOTALE				61,98
	Volume reale	156,00	/	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: telai in c.a., condizioni: ottime.

Travi: materiale: telai in c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso: porta appartamento in legno. Condizioni: buone;

Infissi: in legno con vetri a camera d'aria, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: tamponatura in laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pareti interne: rivestimento in perline di legno colore noce; intonaco bianco, condizioni buone.

Pavimentazione interna appartamento: mattonelle in ceramica colore chiaro, condizioni: buone.

Pavimentazione balcone: pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato colore rosso tenue, condizioni: buone.

Pavimentazione e rivestimento bagno: pavimentazione in piastrelle di ceramica chiara, condizioni: buone.

Impianto igienico-sanitario: piatto doccia, bidet, lavabo in vetro china bianca, condizioni buone.

Vano scala: pavimentazione in marmo nelle pedate e alzate e mattonelle di ceramica nei pianerottoli condizioni: ottime.

Impianto citofonico; condizioni: buone;

Ascensore: assente.

Descrizione della zona

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area mista residenziale e turistico-commerciale, con impianto sciistico di risalita nelle immediate vicinanze.

Il traffico, relativo all'area di parcheggio comune è scarso; i parcheggi sono localizzati all'esterno della citata area. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

I principali centri limitrofi sono Cotronei, Cerenzia, Caccuri, San Giovanni in Fiore (CS), Camigliatello (CS).

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5), superstrada (20), porto (60), ferrovia (60) aeroporto (70).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In funzione di quanto emerso e considerato, si ritiene di dover procedere alla stima dei beni pignorati, attraverso i seguenti criteri:

- Ricerche di mercato presso Agenzie immobiliari e siti on-line di vendita immobiliare;

N.B. Si è preso in considerazione che l'appartamento, facente parte di un fabbricato appartenente al residence *Seggiovia*, è localizzato nel "Villaggio Palumbo", ultimo dei grandi villaggi turistici nati nell'altopiano silano, costituisce uno dei centri più attrezzati in Calabria per le vacanze in montagna in quanto vanta impianti di risalita per praticare gli sport invernali, per cui risulta appetibile per il turismo sciistico invernale ed estivo anche in quanto adiacente al lago, dotato di pista ciclabile ed attrezzature turistico ricettive. L'appartamento è in buone condizioni, rifinito e privo di lesioni, crepe, macchie di umidità e infiltrazioni.

Valore scelto: 600,00 €/mq.

8.2. Valutazione corpo

A - 1: foglio 2 part. 22 sub 78 – appartamento ad uso residenziale-turistico.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.*

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**DEFINIZIONI:** Procedimento di stima: *comparativo*.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Appartamento al piano 3°	Mq. 61,98	€ 600,00	€ 37.188,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:**Valore di mercato** (1/1 di piena proprietà): **€ 37.188,00****Valore di mercato** (1/1 di piena proprietà) al netto delle regolarizzazioni delle difformità pari ad € 0.00 – punto 4.3): **€ 37.188,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.188,00****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 VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.578,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 2.622,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.987,00

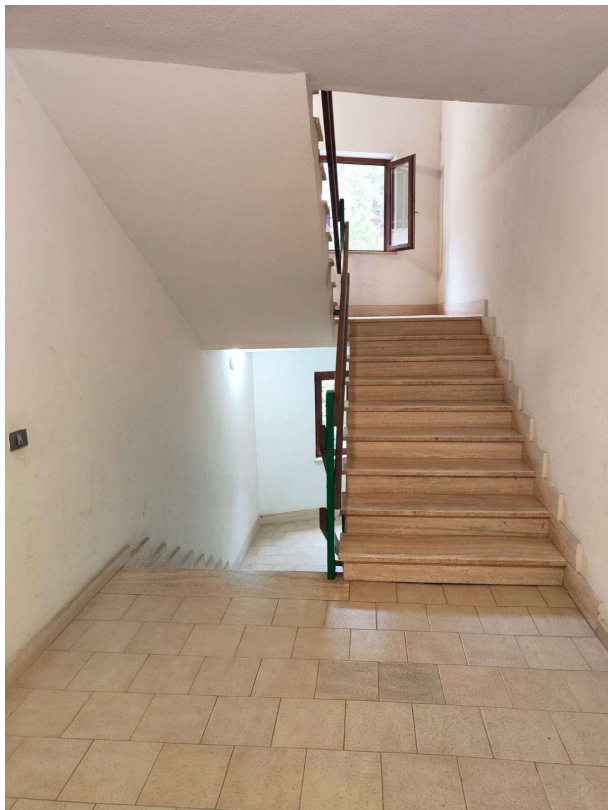
IL CTU

Arch. Paolo Commodari

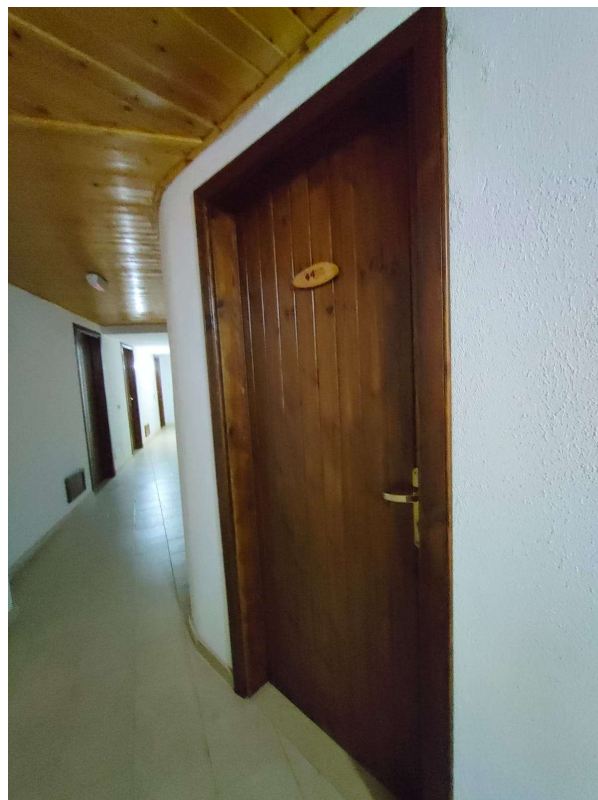
Allegato fotografico del 22.11.2024



Vista dalla piazzetta sul fabbricato "Residence Seggiovia" con in evidenza il prospetto dell'appartamento al 3° piano



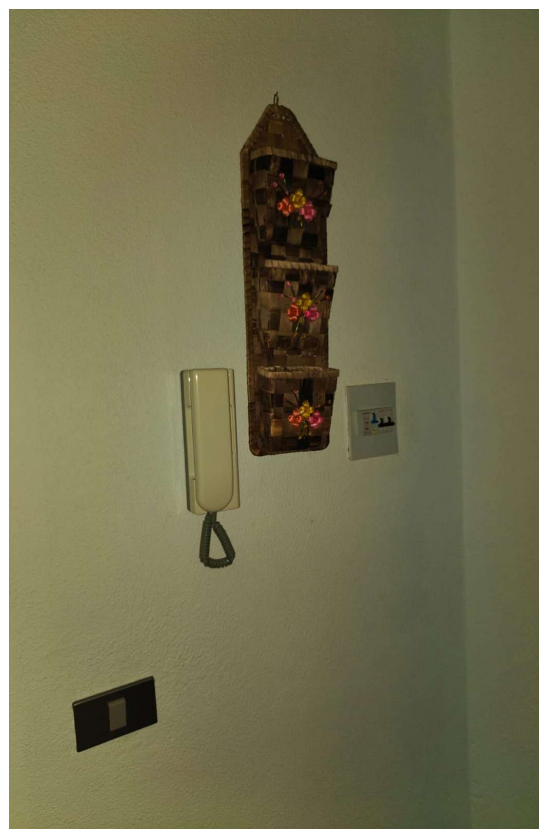
Particolare scala condominiale



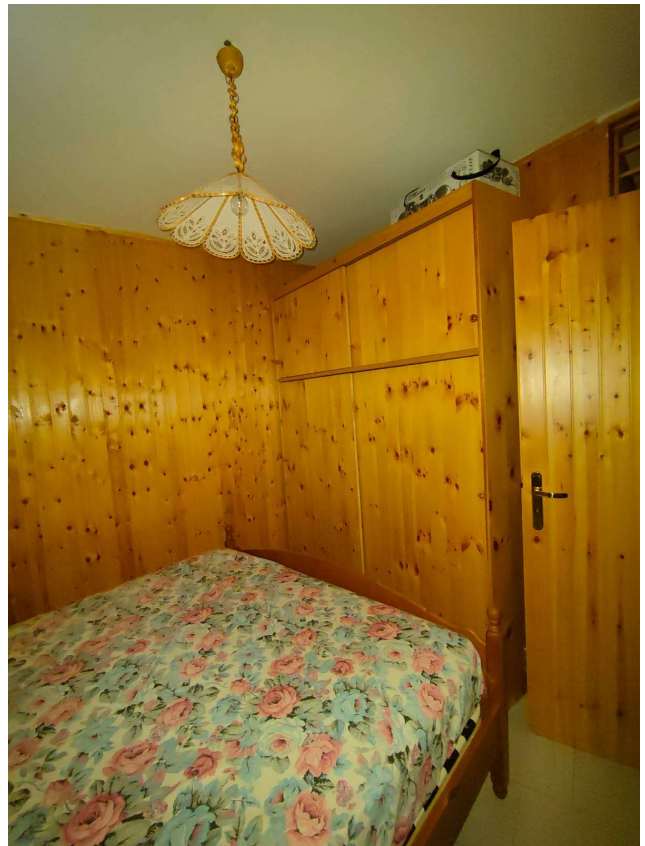
*Porta di ingresso all'appartamento
(interno 44) 3° piano*



Vista sul disimpegno di ingresso



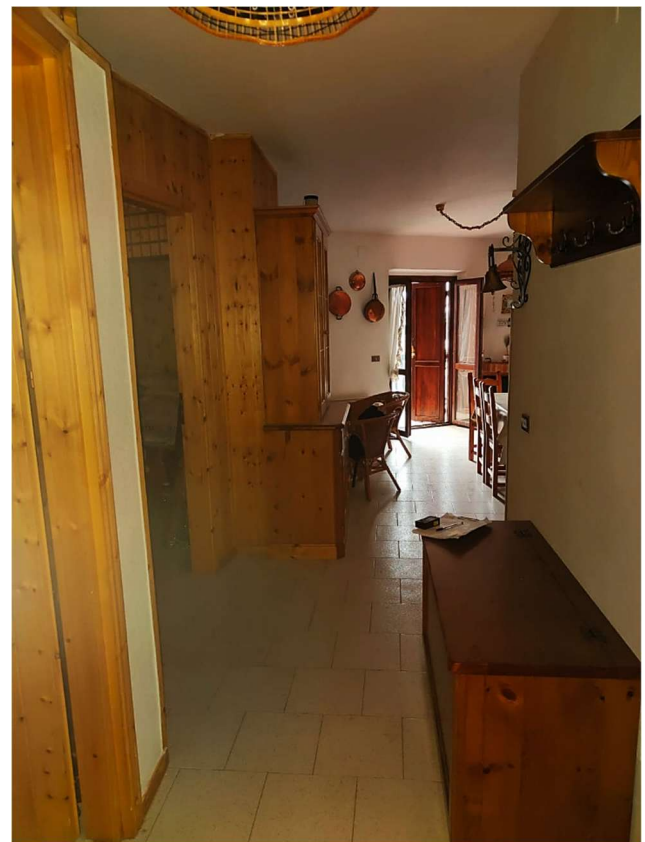
Particolare del citofono all'ingresso



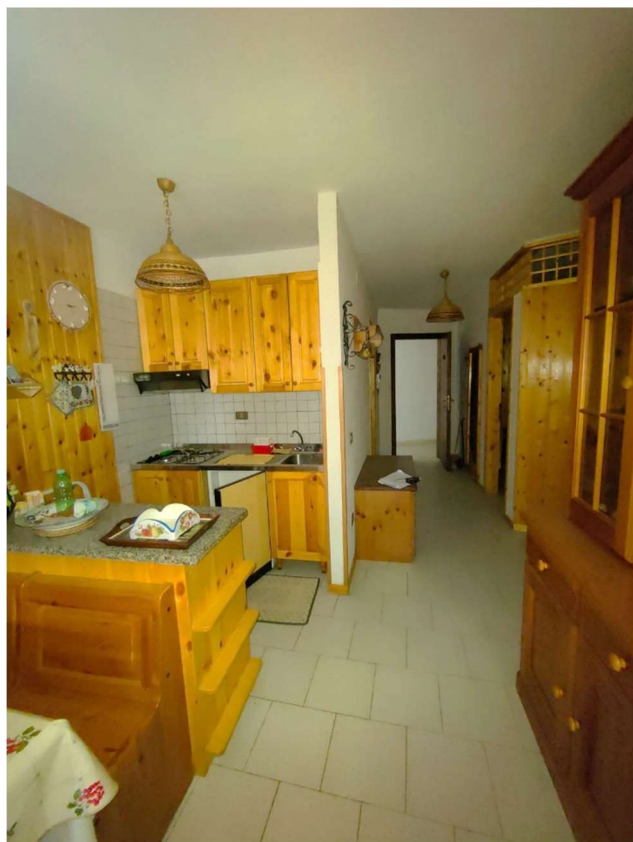
Camera da letto matrimoniale



Camera da letto singola



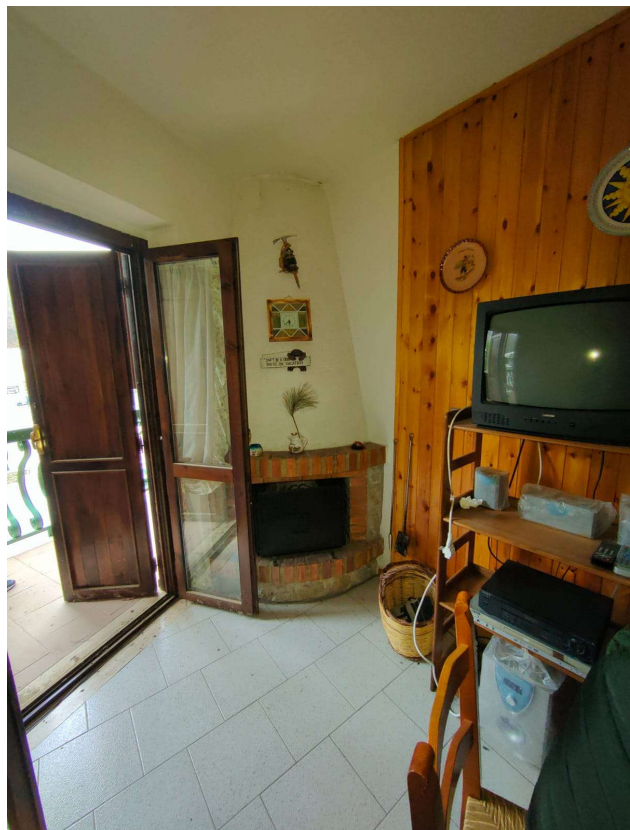
Vista dall'ingresso



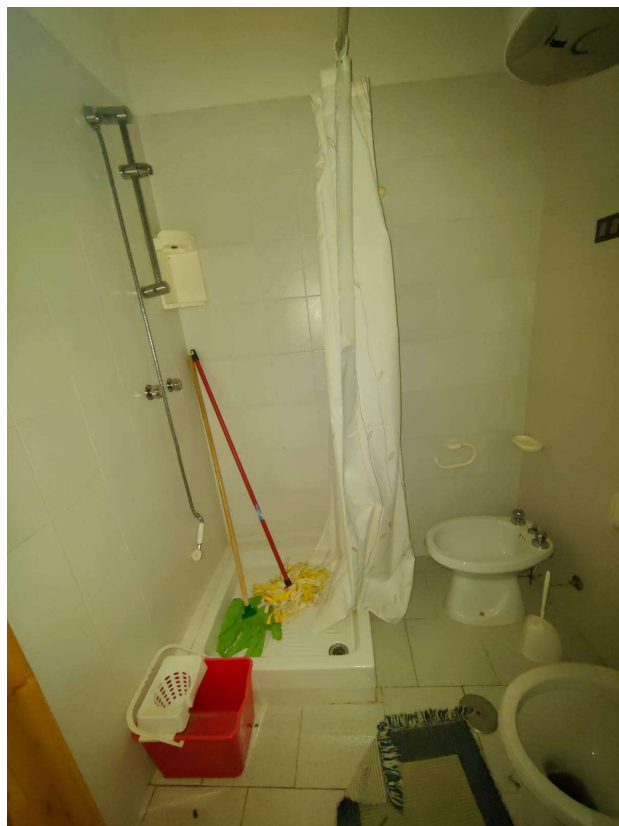
Vista sull'angolo cottura



Vista sul soggiorno



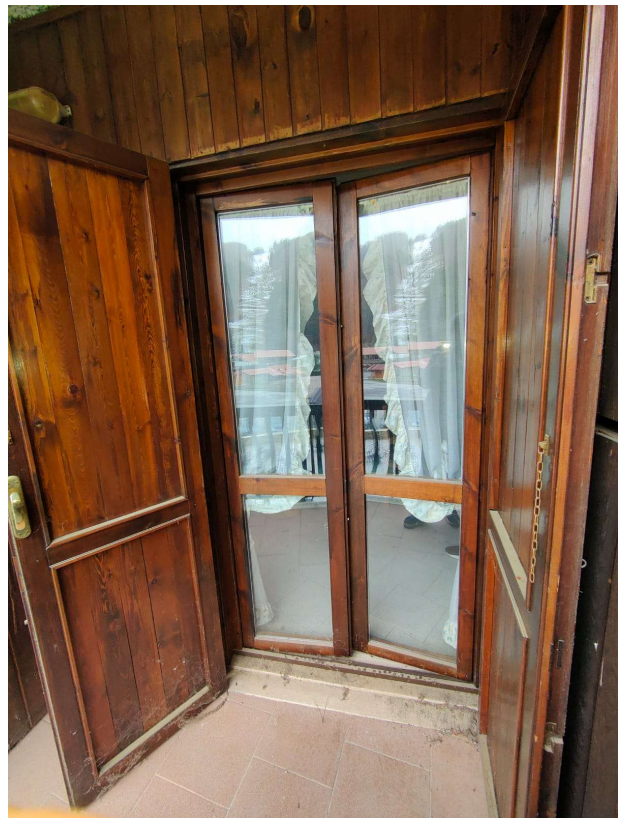
Vista sul caminetto



Interno del bagno con piatto doccia



Particolare bagno e del lavabo



Vista sull'infisso esterno



Vista sul balcone



Vista panoramica dall'interno sulla piazzetta e sull'impianto di risalita

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

N°.	Titolo	Descrizione
1	Verbale delle operazioni peritali	Verbali di sopralluogo n° 1 e n° 2
2	Foglio di mappa catastale	Foglio 2 part. 22 Cotronei
3	Planimetria catastale	Rappresentazione planimetrica denunciata al NCEU – fg. 2 part.22 sub 78
4	Elaborato planimetrico catastale	Elaborato planimetrico fg. 2 part.22
5	Visura catastale storica	Fg. 2 part. 22 sub 78
6	Ispezioni ipotecarie ventennali per soggetto	
7	Ispezioni ipotecarie ventennali per soggetto	
8	Ispezioni ipotecarie ventennali per immobile	Fg. 2, part. 22 sub 78
9	Trascrizione Pignoramento	Pignoramento del 24.03.2024
10	Atto di compravendita immobile	Atto del 21.07.2004
11	Nota Trascrizione compravendita	Fraccomio-Monterosso Trascrizione del 03.08.2004
12	Nota Trascrizione compravendita	Monterosso-Palumbo Trascrizione del 19.09.1994
13	Pianta planimetrica immobile stato Attuale	Rappresentazione in scala 1:100
14	Concessioni edilizie immobile	C.E. n. 100/84 e Agibilità
15	Istanza accesso agli atti	Istanza al Comune di Cotronei
16	Risposta Ufficio tecnico accesso agli atti	Trasmissione risposta accesso agli atti
17	Prospetto spese condominiali	Risposta dell'amministratore sulle spese condominiali immobile