



# TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 90/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JUNO 1 SRL

DEBITORE:

... OMISSIS....

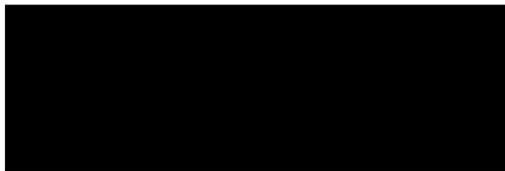
GIUDICE:

DOTT . EMMANUELE AGOSTINI

CUSTODE:

AVV. CINZIA FILIPPONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



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 90/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a STRONGOLI LOCALITA' BRUCHETTO DELLA MENSA SNC, frazione STRONGOLI (KR)

LA TIPOLOGIA EDILIZIA E' QUELLA DI VILLA RURALE PADRONALE, COMPOSTA DA N.2 PIANI (3 FUORI TERRA). ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE RISULTA CHIUSO (COMPRESSE LE IMPOSTE OSTRUITE DA TAVOLE DI COMPENSATO). L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' E' GARANTITO MEDIANTE CANCELLO IN FERRO, ATTRAVERSANDO ALTRA PROPRIETA' DEDITA A FRANTOIO OLEARIO, CON PORTALE IN MURATURA QUALE COMPLETAMENTO DI MURO DI RECINZIONE TIPICO DELLA ZONA. L'ESTERNO E' SISTEMATO A GIARDINO CON QUALCHE ALBERATURA NEL COMPLESSO ALLO STATO ATTUALE IN ABBANDONATO E QUINDI POCO CURATO. IL FABBRICATO E' COSTRUITO TIPOLOGICAMENTE MISTO CON CEMENTO ARMATO PER LE STRUTTURE PORTANTI E LATERIZIO PER LE MURATURE. L'INTERNO DEL MANUFATTO SI PRESENTA CON EVIDENTI E DIFFUSE INFILTRAZIONI DI ACQUA CHE NE DETURPANO GLI AMBIENTI. I VARI PIANI SONO COLLEGATI MEDIANTE SCALA IN MARMO CON RINGHIERA E CORRIMANO IN LEGNO. LA COMPOSIZIONE E' PIANO TERRA - PIANO PRIMO E MANSARDA (VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA). SONO PRESENTI TUTTI GLI IMPIANTI PRINCIPALI (ELETTRICO - IDRICO - FOGNARIO - CONDIZIONAMENTO E RISCLADAMENTO ETC.) ALLO STATO ATTUALE IN DISUSO E/O NON FUNZIONANTI. I BAGNI SONO AMPI E CON PIASTRELLATURA DI PREGIO ANCHE SE DETERIORATI DALLE INFILTRAZIONI). LE MURATURE SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE CON DIFFUSE LESIONI E MACCHIE DI UMIDO. LA PAVIMENTAZIONE GENERALE RISULTA IN GRES, GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO. NEL COMPLESSO SI PUO' DEFINIRE UNO STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1-2, ha un'altezza interna di P.TERRA E PRIMO: H 3,05m - P.2 MANSARDA H.2:00 M. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 87 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 399 mq, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: LOC. BRUCHETTO DELLA MENSA, piano: PT-1-2, intestato a ... OMISSIS... (USUFRUTTUARIO)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

Data di conclusione della relazione: 07/03/2025

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
al momento del sopralluogo di primo accessosi accertava il ompleto abbandono dell'immobile le cui imposte erano completamente chiuse con pannelli in compensato. L'accesso veniva garantito solo tramite una finestra del bagno posto al piano terra dalla quale scavalcando si poteva effettuare l'ingresso nell'immobile.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

si rimanda alla certificazione ipotecaria allegata

#### **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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si precisa che il cespite in oggetto (Comune di Strongoli (KR) , Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 19, Particella: 87) proviene dai seguenti identificativi:

2. Comune di Strongoli (KR) , Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 19, Particella: 61

3. Comune di Strongoli (KR) , Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 19, Particella: 56

4. Comune di Strongoli (KR) , Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 19, Particella: 108

Pertanto, gli atti di provenienza che coprono il ventennio risultano essere i seguenti:

TRASCRIZIONE ENTRAMBE 27/01/1978 1996 1861

TRASCRIZIONE ENTRAMBE 03/02/1983 2323 2094

TRASCRIZIONE FAVORE 05/03/1988 4845 4085

ISCRIZIONE CONTRO 17/02/1995 3252 282

TRASCRIZIONE CONTRO 03/08/1996 13940 11419

Si allega il certificato ipotecario prodotto ai fini della continuità.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/02/1989, prot. n. 85

## **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 STRONGOLI LOCALITA' BRUCHETTO DELLA MENSA SNC, FRAZIONE STRONGOLI (KR)

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a STRONGOLI LOCALITA' BRUCHETTO DELLA MENSA SNC, frazione STRONGOLI (KR)

LA TIPOLOGIA EDILIZIA E' QUELLA DI VILLA RURALE PADRONALE, COMPOSTA DA N.2 PIANI (3 FUORI TERRA). ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE RISULTA CHIUSO (COMPRESSE LE IMPOSTE OSTRUITE DA TAVOLE DI COMPENSATO). L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' E' GARANTITO MEDIANTE CANCELLO IN FERRO, ATTRAVERSANDO ALTRA PROPRIETA' DEDITA A FRANTOIO OLEARIO, CON PORTALE IN MURATURA QUALE COMPLETAMENTO DI MURO DI RECINZIONE TIPICO DELLA ZONA. L'ESTERNO E' SISTEMATO A GIARDINO CON QUALCHE ALBERATURA NEL COMPLESSO ALLO STATO ATTUALE IN ABBANDONATO E QUINDI POCO CURATO. IL FABBRICATO E' COSTRUITO TIPOLOGICAMENTE MISTO CON CEMENTO ARMATO PER LE STRUTTURE PORTANTI E LATERIZIO PER LE MURATURE. L'INTERNO DEL MANUFATTO SI PRESENTA CON EVIDENTI E DIFFUSE INFILTRAZIONI DI ACQUA CHE NE DETURPANO GLI AMBIENTI. I VBARI PIANI SONO COLLEGATI MEDIANTE SCALA IN MARMO CON RINGHIERA E CORRIMANO IN LEGNO. LA COMPOSIZIONE E' PIANO TERRA - PIANO PRIMO E MANSARDA (VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA). SONO PRESENTI TUTTI GLI IMPIANTI PRINCIPALI (ELETTRICO - IDRICO - FOGNARIO - CONDIZIONAMENTO E RISCLADAMENTO ETC.) ALLO STATO ATTUALE IN DISUSO E/O NON FUNZIONANTI. I BAGNI SONO AMPI E CON PIASTRELLATURA DI PREGIO ANCHE SE DETERIORATI DALLE INFILTRAZIONI). LE MURATURE SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE CON DIFFUSE LESIONI E MACCHIE DI UMIDO. LA PAVIMENTAZIONE GENERALE RISULTA IN GRES, GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO. NEL COMPLESSO SI PUO' DEFINIRE UNO STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1-2, ha un'altezza interna di P.TERRA E PRIMO: H 3,05m - P.2 MANSARDA H.2:00 M. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 87 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 399 mq, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: LOC. BRUCHETTO DELLA MENSA, piano: PT-1-2, intestato a ... OMISSIS.... (USUFRUTTUARIO)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (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, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA TIPOLOGIA EDILIZIA E' QUELLA DI VILLA RURALE PADRONALE, COMPOSTA DA N.2 PIANI (3 FUORI TERRA). ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE RISULTA CHIUSO (COMPRESSE LE IMPOSTE OSTRUITE DA TAVOLE DI COMPENSATO). L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' E' GARANTITO MEDIANTE CANCELLO IN FERRO, ATTRAVERSANDO ALTRA PROPRIETA' DEDITA A FRANTOIO OLEARIO, CON PORTALE IN MURATURA QUALE COMPLETAMENTO DI MURO DI RECINZIONE TIPICO DELLA ZONA. L'ESTERNO E' SISTEMATO A GIARDINO CON QUALCHE ALBERATURA NEL COMPLESSO ALLO STATO ATTUALE IN ABBANDONATO E QUINDI POCO CURATO. IL FABBRICATO E' COSTRUITO TIPOLOGICAMENTE MISTO CON CEMENTO ARMATO PER LE STRUTTURE PORTANTI E LATERIZIO PER LE MURATURE. L'INTERNO DEL MANUFATTO SI PRESENTA CON EVIDENTI E DIFFUSE INFILTRAZIONI DI ACQUA CHE NE DETURPANO GLI AMBIENTI. I VARI PIANI SONO COLLEGATI MEDIANTE SCALA IN MARMO CON RINGHIERA E CORRIMANO IN LEGNO. LA COMPOSIZIONE E' PIANO TERRA - PIANO PRIMO E MANSARDA (VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA). SONO PRESENTI TUTTI GLI IMPIANTI PRINCIPALI (ELETTRICO - IDRICO - FOGNARIO - CONDIZIONAMENTO E RISCLADAMENTO ETC.) ALLO STATO ATTUALE IN DISUSO E/O NON FUNZIONANTI. I BAGNI SONO AMPI E CON PIASTRELLATURA DI PREGIO ANCHE SE DETERIORATI DALLE INFILTRAZIONI). LE MURATURE SONO RIFINITE AD INTONACO CIVILE CON DIFFUSE LESIONI E MACCHIE DI UMIDO. LA PAVIMENTAZIONE GENERALE RISULTA IN GRES, GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO. NEL COMPLESSO SI PUO' DEFINIRE UNO STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 I° Semestre anno 2024 in zona R1 EXTRAURBANA/ RURALE ED AGRICOLA COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **148.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

DECURTAZIONE PRUDENZIALE		-29.600,00
VALORE USUFRUTTO VITALIZIO - ETA' DI ANNI 66 DELL'USUFRUTTUARIO - COEFFICIENTE MULTIPLICATORE 2,50%		-59.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.200,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00****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 metodolgia 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 I<sup>o</sup> Semestre anno 2024 in zona R1 EXTRAURBANA/RURALE ED AGRICOLA. COMUNE DI STRONGOLI PROVINCIA DI CROTONE. (vedi scheda OMI negli allegati).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di Strongoli, agenzie: strongoli, osservatori del mercato immobiliare strongoli, 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	villa singola	0,00	0,00	59.200,00	0,00
				<b>59.200,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
trattandosi di usufrutto vitalizio ed in riferimento all'età di riferimento dell'usufruttuario di 66 anni si determina il valore di	-60%	0,00
		<b>0,00 €</b>

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: €. 0,00

**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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

data 07/03/2025

il tecnico incaricato  
Saverio Catrambone



## **TRIBUNALE DI CROTONE**

**C.T.U.**

Geometra Saverio CATRAMBONE

**G.E.: Dott. EMMANUELE AGOSTINI**

## **RELAZIONE SULLO STATO DI OCCUPAZIONE**

Crotone, lì 11/02/2025

Il C.T.U.

Geometra Saverio Catrambone

# RELAZIONE SULLO STATO DI OCCUPAZIONE

## PREMESSA

Con provvedimento del \_17/01/2025\_ il Giudice dell'esecuzione, Dott. EMMANUELE AGOSTINI, del Tribunale di Crotone, ha nominato il sottoscritto Geometra Saverio Catrambone, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Crotone al n. 379, come Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa iscritta al Ruolo Generale delle Esecuzioni al n. 90/2024.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, ha effettuato il sopralluogo in data \_10/02/2025\_\_avvisando gli esecutati:

- Sig. ... OMISSIS.... nato a STRONGOLI (KR) ...omissis... con Cod.fisc.: ...omissis---- e residente in omissis.....

a mezzo di Raccomandata trasmessa dal Custode Giudiziario AVV. CINZIA FILIPPONE in data 21/01/2025 (allegata alla presente).

Alla data concordata presso l'immobile oggetto dell'esecuzione era presente, oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode Giudiziario della procedura Avv. Cincia Filippone, la Sig.ra...omissis... per accesso al fabbricato di che trattasi. Tuttavia non potendo entrare da porta principale si è dovuto scavalcare mediante la finestra del vano bagno posto al piano terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione è il seguente:

- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI STRONGOLI (KR) LOC. BRUCHETTO DELLA MENSA IDENTIFICATO NEL NCEU DEL COMUNE DI STRONGOLI AL FG. 19 PART. 87 P.T-1-2 – DIRITTO DI USUFRUTTO.

L'accesso in sito avviene mediante l'attraversamento di un frantoio oleario di terzi soggetti posto su strada provinciale n. 16. L'ingresso è tramite portale in muratura e tegole con cancello in ferro. L'esterno è chiuso da cinta muraria ed all'interno insiste un giardino non curato ed i cui arredi sono stati vandalizzati. La struttura del fabbricato è in laterocemento ed è tipica villetta rurale con evidenti segni di infiltrazioni per scarsa manutenzione. Le imposte sono chiuse da fogli di legno compensato ed è posta su tre livelli. I livelli (PT-P1 e P2) sono completamente in stato di abbandono come si evidenzia nel report fotografico che segue.

# REPORT FOTOGRAFICO





---

Via N. Lapiccola n. 2 – 88900 Crotona – cell 3484004516 –  
e-mail: [72saverio.catrambone@libero.it](mailto:72saverio.catrambone@libero.it) – [catrambonesaverio@pec.it](mailto: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](mailto:72saverio.catrambone@libero.it) – [catrambonesaverio@pec.it](mailto: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](mailto:72saverio.catrambone@libero.it) – [catrambonesaverio@pec.it](mailto: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](mailto:72saverio.catrambone@libero.it) – [catrambonesaverio@pec.it](mailto: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](mailto:72saverio.catrambone@libero.it) – [catrambonesaverio@pec.it](mailto: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



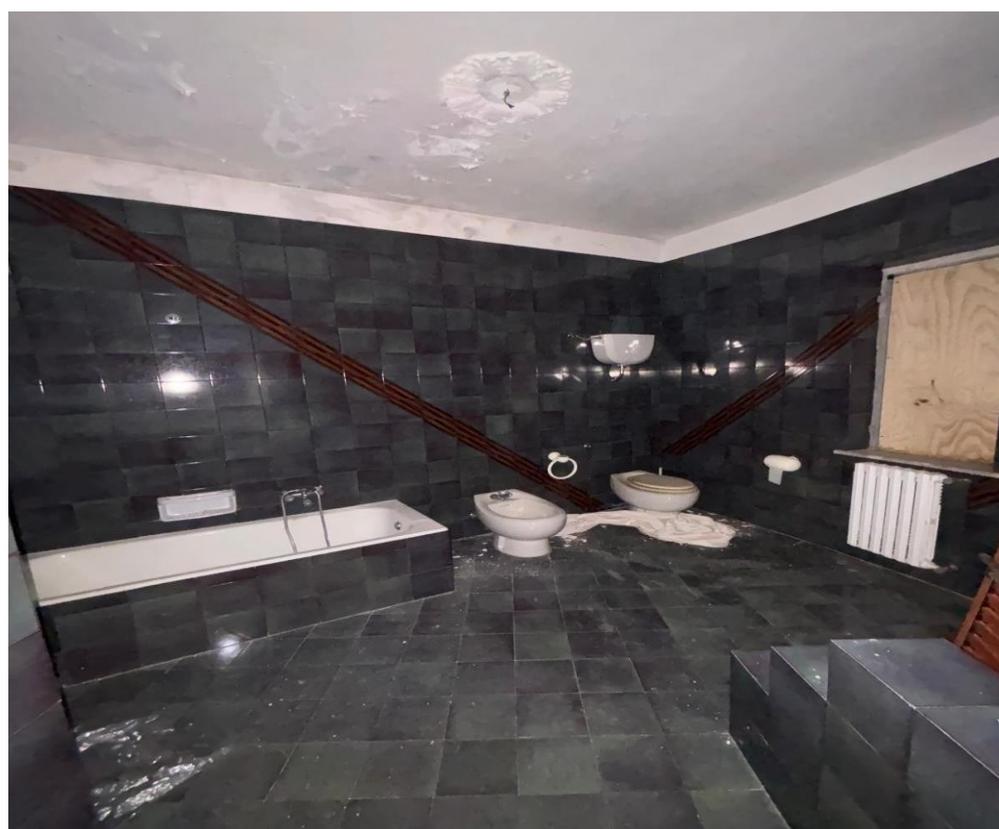
---

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



Il C.T.U.

Geometra Saverio Catrambone

---

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

ALLEGATO A.

N.90/2024 R.G.E.



TRIBUNALE DI CROTONE  
CANCELLERIA ESECUZIONI

**AVVISO**

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da: Junio 1 srl (cessionaria dei crediti della B.N.L. SpA rappresentata da Prelios Credit Solution S.p.A.” e, per essa, rappresentata e difesa dall’Avv. Marco Torelli)  
Nei confronti di: Sig. ... OMISSIS....

Il Cancelliere della Sezione Esecuzioni comunica ad ogni effetto e conseguenza di legge, l'allegato provvedimento.

Si notifichi a:

**CREDITORE PROCEDENTE:**

- Junio 1 srl (cessionaria dei crediti della B.N.L. SpA rappresentata da Prelios Credit Solution S.p.A.” e, per essa, rappresentata e difesa dall’Avv. Marco Torelli)

**DEBITORI:**

- Sig. ... OMISSIS.... nato a STRONGOLI (KR) il ... OMISSIS.... con Cod.fisc.: ... OMISSIS.... e residente in ... OMISSIS....

**CREDITORI INTERVENUTI:**

NESSUNO

**CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:**

NESSUNO

**COMPROPRIETARI:**

NESSUNO

Crotone, \_\_\_\_12/02/2025\_\_\_\_

ALLEGATO B



TRIBUNALE DI CROTONE

*Sezioni Esecuzioni Immobiliari*

N. 90/2024 RGE

G.E. Dott. EMMANUELE AGOSTINI

ESPERTO

Geom. Saverio Catrambone

## CREDITORE PROCEDENTE

- Juno 1 srl (cessionaria dei crediti della B.N.L. SpA rappresentata da Prelios Credit Solution S.p.A.) e, per essa, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Torelli)

## DEBITORE

- Sig. ... OMISSIS.... nato a STRONGOLI (KR) il ... OMISSIS.... con Cod.fisc.: ... OMISSIS.... e residente in ... OMISSIS....

## DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO

- 06/11/2024

## DATA TRASCRIZIONE

*Registro generale n. 7019  
Registro particolare n. 5878*

*Presentazione n. 2 del 27/11/2024*

## IMMOBILI PIGNORATI

---

- **IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI STRONGOLI (KR) LOC. BRUCHETTO DELLA MENSA IDENTIFICATO NEL NCEU DEL COMUNE DI STRONGOLI AL FG. 19 PART. 87 P.T-1-2 – DIRITTO DI USUFRUTTO.**
- 

### DOCUMENTI

1. Nota di trascrizione pignoramento	<b>SI X</b>	NO
2-. Estratto di mappa catastale	<b>SI X</b>	NO
3. Certificato catastale attuale	<b>SI X</b>	NO
4. Visura catastale storica	<b>SI X</b>	NO
s. Certificato notarile	SI	<b>NO X</b>
6. Certificato di destinazione urbanistica	SI	<b>NO X</b>
7. Certificato ipocatastale ventennale contro ed a favore debitore e danti causa	<b>SI X</b>	NO
8. Certificato ipocatastale ventennale Contro ed a favore comproprietari e danti causa	SI	<b>NO X</b>
9. Affissione albo del Tribunale	<b>SI X</b>	NO
10. Pubblicazione sul F.A.L.	<b>SI X</b>	NO
11. Avviso ai creditori iscritti	<b>SI X</b>	NO
12. Avviso ai comproprietari	<b>SI X</b>	NO

## ALTRE ANNOTAZIONI

### CREDITORI ISCRITTI

Intervenuti

No

- 1. Juno 1 srl (cessionaria dei crediti della B.N.L. SpA rappresentata da Prelios Credit Solution S.p.A.) e, per essa, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Torelli)

CREDITORE PROCEDENTE

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

7. \_\_\_\_\_

8. \_\_\_\_\_

### ALTRI INTERVENUTI.

(SEGUONO VERBALE DI SOPRALLUOGO ED ALLEGATI).

UN GIARDINO NON CURATO SISTEMATO CON  
ILLUMINAZIONE E FONTANE (VANDALIZZATI). LA  
SINTOMA ALL'ESTERNO SI PRESENTA IN MEDIOCRE  
STATO DI MANUTENZIONE E CON LE INPOSTE  
SIGILLATE DA PANNELLI IN LEGNO. L'INTERNO  
RISULTA OGGETTO DI COPIONE INFILTRAZIONI DI  
ACQUA CHE NEL COMPLESSO HANNO DETERMINATO  
IL COMPLESSIVO DEGLI AMBIENTI. I PIANI SONO  
COLLEGATI MEDIANTE SCALA IN MARMO E PARAPETTO  
IN LEGNO. SI COMPONE DI UN P.T. - UN P.I. O  
P.M.T. E SECONDO PENSAMENTO. RISULTANO  
PRESENTI GLI IMPIANTI CIVILI E ANCHE TERMICO  
E DI CONDIZIONE MORTUO (IMPIANTI IN DISUGO E IN  
CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE). FINITURA DELLE  
PARETI E' AD INTONACO CIVILE IN TINTA CHIARA OGGETTO  
DI INFILTRAZIONI. INFATTI SI POSSONO NOTARE  
VAMIE LESIONI E SUPERSTIZIONE AGLI INTONACI  
I PAVIMENTI ~~DEI~~ COMPLESSI DI SOLI O CEMENTI  
DI COLORI ROSA E GRIGIO. GLI INTIPI INTERNO ED  
ESTERNO SONO IN LEGNO VANDALIZZATI E CHIUSI  
CON PANNELLI IN LEGNO. <sup>IN POSTO FURTO</sup> LO STATO COMPLESSIVO  
DELLA STRUTTURA E' DEFILIBILE MEDIOCRE.

