
TRIBUNALE DI CROTONE

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL PATRIMONIO
DELLA SIG.RA [REDACTED]**

TRIB. CROTONE. R.L.C. 4/2024

Liquidatore: dott. Enrico PROTO

Giudice: dott. Emmanuele AGOSTINI

RELAZIONE

*Tecnico incaricato: dott. Francesco Rajani
iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 30 iscritto all'Albo del Tribunale
di Crotone al N. 30
C.F. RJNFNC62R18I982V- P. Iva 00910790799
con studio in Ciro' Marina (Crotone) via Grosseto, 11
telefono: 096236368
cellulare: 3382811722
fax: 096236368 pec: francescorajani.kr@libero.it*

**Relazione tecnica di stima dei beni nell'ambito della liquidazione controllata [REDACTED]
[REDACTED] R.L.C. 4/2024**

Premessa- Il sottoscritto dott. Francesco Rajani espone di seguito le risultanze a cui è pervenuto all'esito degli accertamenti relativi all'immobile di seguito indicato:

APPARTAMENTO AL 2° PIANO DI UN FABBRICATO SITO IN COTRONEI (CROTONE) ALLA VIA SALVATORE BAFFA, 135, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 13 MAPPALE 1090 SUBALTERNO 7, CON ANNESSO MAGAZZINO - DEPOSITO A PIANO TERRA, SUB 4.



Tav. 1- Individuazione del fabbricato in comune di Cotronei

Appartamento al secondo piano di un fabbricato, con annesso magazzino a piano terra, dotato di corte pertinenziale ubicato in Cotronei (Crotone) alla via Salvatore Baffa, n.135

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di *appartamento al 2° piano* (3° f.t.) di un fabbricato dotato di corte pertinenziale in Cotronei alla via Salvatore Baffa, n. 135, con annesso *magazzino/garage* al piano terra dello stesso fabbricato, entrambi censiti al Catasto Fabbricati di Cotronei così come di seguito (ALLEGATI N°1 E 2):

Nominativo o denominazione					Codice fiscale		Titolarità	Quota	Altri dati
TALLARICO FORTUNATA nata a CROTONE (KR) il 13/08/1974					TLLFTN74M53D122S		Proprieta'	100/100	
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
13	1090	4	VIA DEI LAGHI SILANI n. 291 Piano T		F03			R.Euro:	
13	1090	7	VIA DEI LAGHI SILANI n. 291 Piano 2		A03	01	6 vani	R.Euro:325,37	



Tav. 2- estratto del fg 13 della mappa catastale di Cotronei

Coerenze (cfr. Tav. 3 posta di seguito): considerato che l'appartamento occupa l'intero 2° piano (3° fuori terra) del fabbricato, il quale a sua volta è compreso nel giardino pertinenziale -individuato in catasto col sub 3- all'intero fabbricato, discende quanto segue;

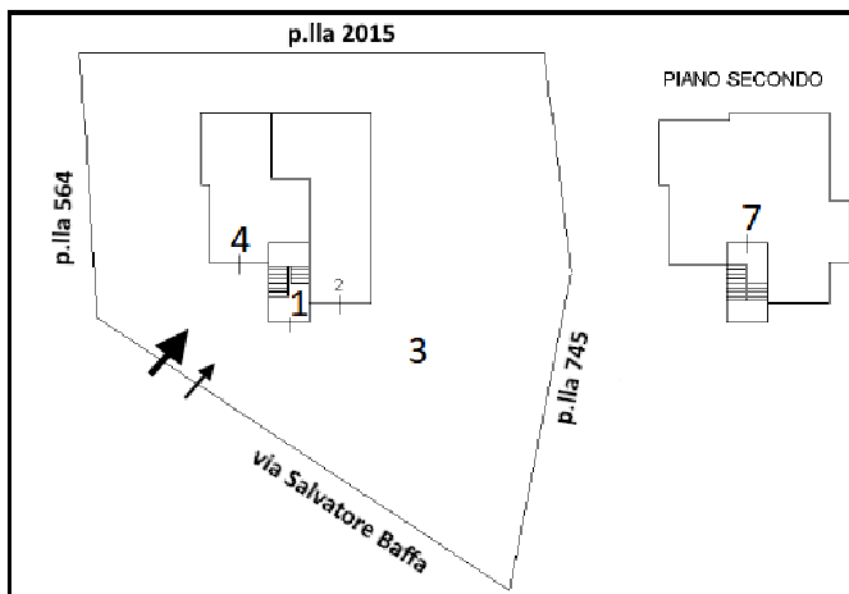
- l'appartamento sub 7 confina per tutti i lati col giardino pertinenziale sub 3 ed in parte col vano scala (sub 1);
- il magazzino/garage sub 4 confina ad est con l'altro magazzino (sub 2), a sud con il vano scala (sub 1) e con il giardino (sub 3) per gli altri lati;
- il lotto di terreno formato dalle particelle 1090 e 1754 del catasto terreni, che comprendono il fabbricato ed il giardino, quest'ultimo di superficie complessiva mq 750 circa, confina ad ovest con via Salvatore Baffa e per tutti gli altri lati con ulteriori fabbricati dotati di giardini pertinenziali, individuati in catasto, da nord ed in senso orario, con particelle 564, 2015 e 745.

Di seguito, la descrizione catastale delle p.lle 1090, 1754 e 1755 del catasto terreni, con la precisazione che quest'ultima particella, che è un reliquato di 5 mq separato dal lotto ed accorpato ad altre proprietà non è di fatto individuabile sui luoghi (ALLEGATI N°3, 4 E 5);

...proseguendo, l'elaborato planimetrico degli immobili oggetto di stima:

Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota
TALLARICO FORTUNATA nata a CROTONE (KR) il 13/08/1974								TLLFTN74M53D122S	Proprieta'	100/100
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
13	1754		SEMIN ARBOR	4	0	1	44	Euro: 0,11	Euro: 0,11	
13	1755		SEMIN ARBOR	4	0	0	5	Euro: 0,01	Euro: 0,01	
13	1090		ENTE URBANO		0	7	70			0000001

Tav. 3- le particelle del catasto terreni che compongono il lotto (eccetto la 1755, reliquato)



Tav. 4- elaborato planimetrico del piano terra e del 2° piano della p.la 1090 del catasto fabbricati

2. DESCRIZIONE:

Caratteristiche della zona- il fabbricato è posto lungo via S. Baffa, tratto della via Laghi Silani, a sua volta tratto della strada provinciale 61 che conduce alla loc. Trepidò, ovvero al lago Ampollino ed ai villaggi turistici, dai quali dista circa 15 km.

Trattasi di una zona di recente urbanizzazione costituita da varie ville o, comunque, da fabbricati plurifamiliari dotati di giardino pertinenziale, posta a quota 600 metri sul livello del mare e dotata di un buon panorama.

Caratteristiche del giardino e del fabbricato- i cespiti pignorati (appartamento + magazzino/deposito pertinenziale) sono compresi in un fabbricato di circa 40 anni d'età (metà degli anni '80), elevato a 3 piani fuori terra e con scala interna, la cui restante parte è di proprietà di familiari della suddetta signora Tallarico.

L'intero edificio, esternamente non tinteggiato e rifinito con strato di intonaco di tipo civile, si presenta in sufficiente stato di manutenzione; è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, i solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi cavi, la tamponatura è in doppia parete in laterizi ed interposta camera d'aria, gli intonaci sono del tipo civile in malta cementizia, la copertura è a tetto, a falde sfalsate.

L'accesso al lotto, interamente recintato con muretto in mattoni e sovrastante inferriata o rete metallica, avviene tramite un cancello pedonale ed uno carrabile comandato elettronicamente che danno accesso ad un ampio cortile, costituente parte comune agli appartamenti ad uso residenziale, il quale, come già detto, ha superficie complessiva circa mq 750 ed è pavimentato in parte con masselli autobloccanti che conducono tra l'altro ai garage/depositi ed al portone d'ingresso al fabbricato; la restante porzione della corte, circostante il fabbricato, è un giardino attrezzato comprendente varie piante ornamentali, barbecue, panchine, ecc.

L'ingresso al fabbricato avviene tramite un portone di vecchia fattura a 2 ante, in vetro e con struttura in alluminio, che dà accesso all'androne ed al vano scala che conduce ai piani superiori, quest'ultima rivestita in granito e dotata di ringhiera e corrimano in legno massello.



Prospetti ovest e nord del fabbricato ed individuazione dei sub 4 e 7 oggetto di valutazione



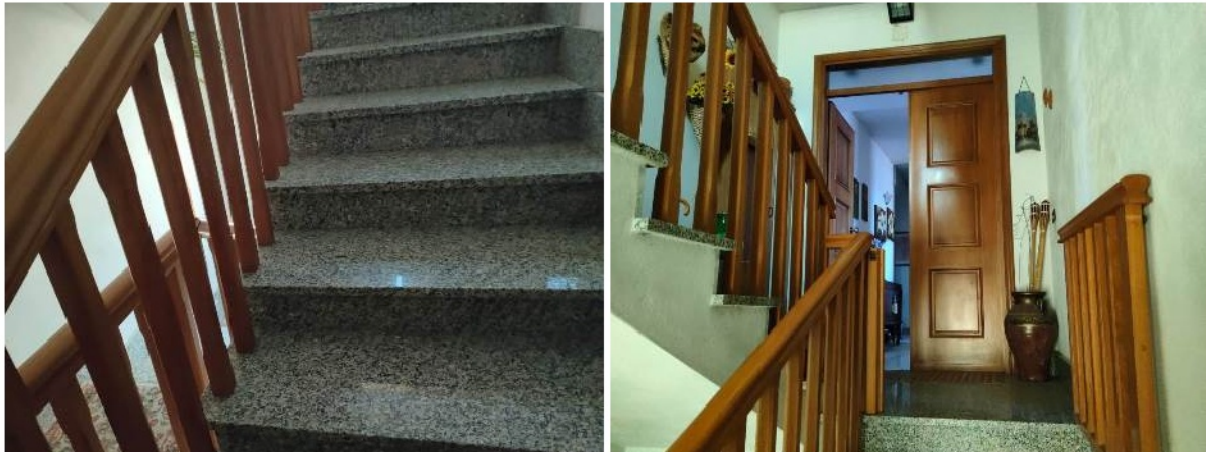
Prospetti ovest e sud del fabbricato



L'ingresso e la corte pavimentata



La p.lla 1754 retrostante il fabbricato



Il vano scala

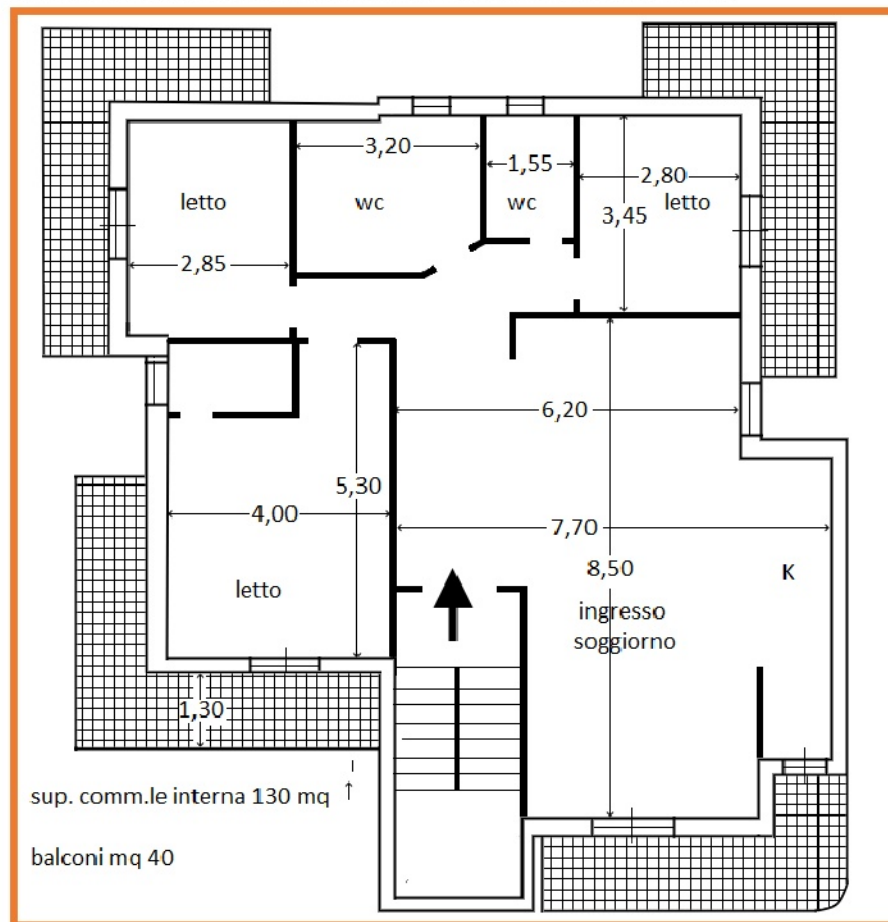
Caratteristiche dell'appartamento sub 7- è composto da ingresso/soggiorno con angolo cucina, 3 bagni, 3 camere da letto e vari balconi.

La superficie lorda interna è pari a circa 130 mq oltre 40 di balconi; quella del deposito 60 mq circa.

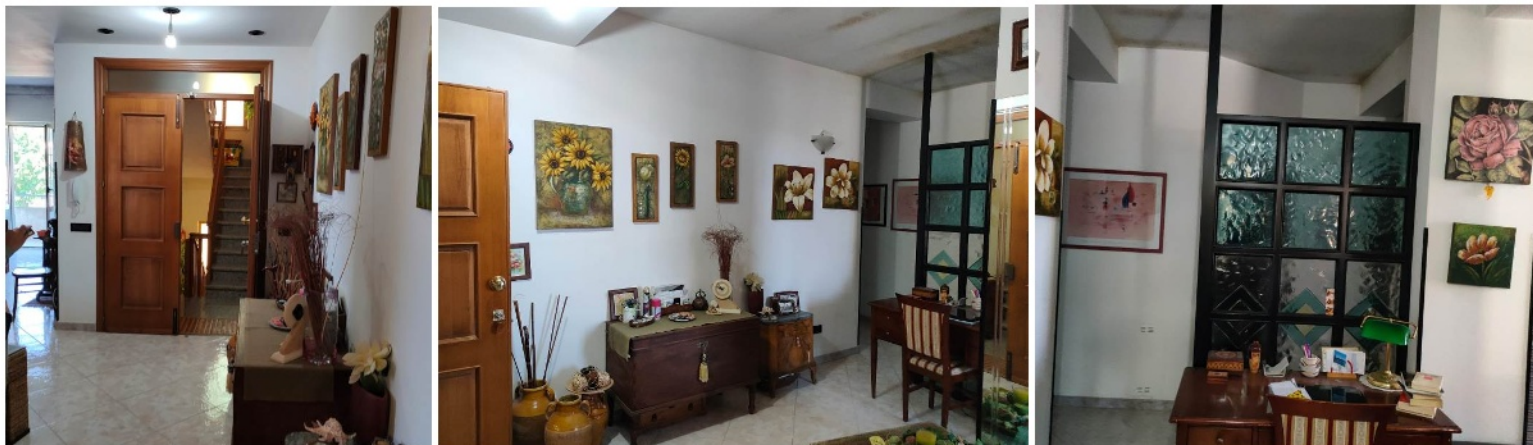
La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 172.

Le caratteristiche interne sono le seguenti: pareti tinteggiate, pavimentazione in grès, infissi esterni in alluminio dotati di persiane, porte interne molto pregevoli ed in legno massello, impianto di riscaldamento, porta d'ingresso in legno massello, bagni e cucina piastrellati.

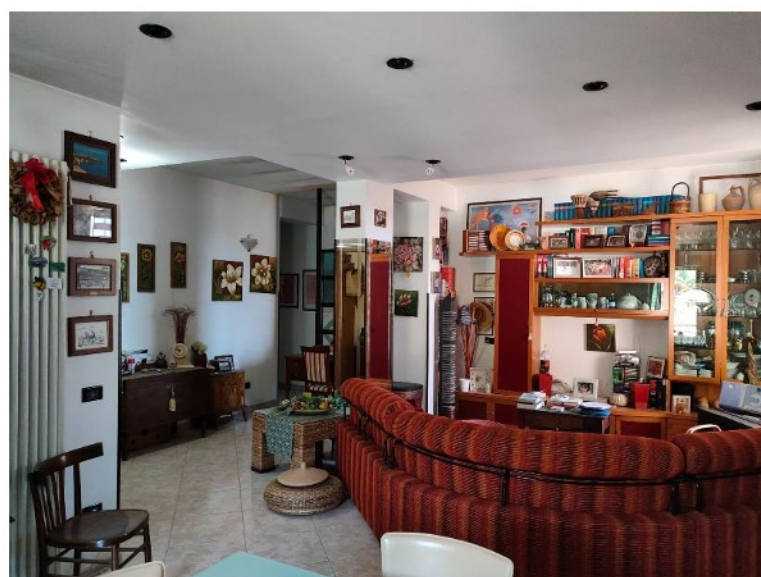
Le condizioni generali di rifinitura, manutenzione e conservazione sono molto buone.



Tav. 5- planimetria appartamento sub 7



La zona ingresso



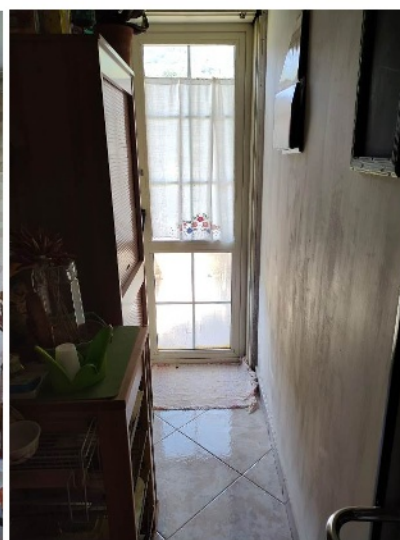
La zona soggiorno



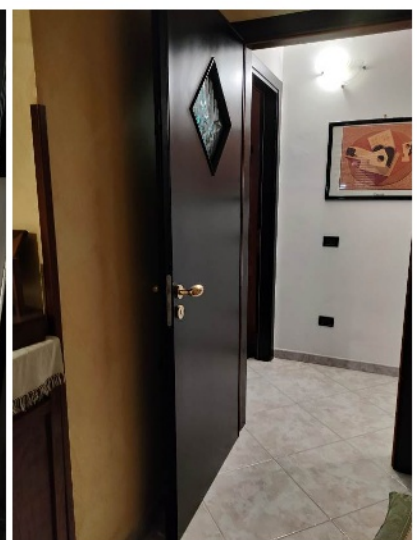
La zona soggiorno e l'angolo cucina



angolo cucina e zona pranzo



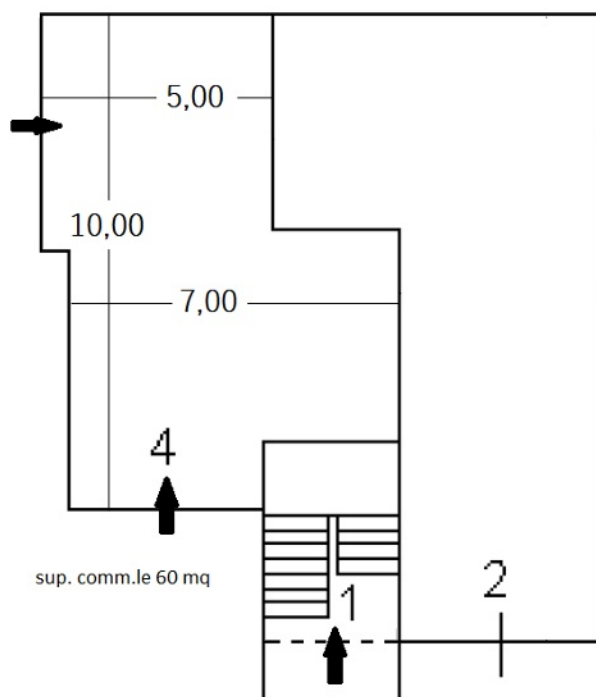
balconcino zona cucina



porta interna



Caratteristiche del deposito/magazzino sub 4- l'accesso avviene dall'esterno a mezzo di 2 serrande metalliche, ha superficie pari a mq 60 circa ed è completamente allo stato rustico in quanto manca la pavimentazione che è in battuto di cemento e le pareti sono solo intonacate.



Tav. 6- planimetria magazzino/garage sub 4



3. STATO DI POSSESSO:

È abitato dalla signora Tallarico.

4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

4.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità.*

4.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità***5. ACQUISTO DEL TERRENO E PRATICHE EDILIZIE:**

Il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato a spese e cura del sig. [REDACTED] genitore della signora [REDACTED], deceduto il 27 maggio 1997, è compreso in un appezzamento di più ampie dimensioni ricevuto da quest'ultimo in donazione dal padre [REDACTED] mediante atto pubblico a firma del notaio Frisenda del 12 maggio 1966, rep. 29394, registrato a Crotone il 16 maggio 1966 n° 943 Vol. 80 Mod. I, trascritto a Catanzaro il 23 maggio 1966 n. 8737 (ALLEGATO N°6).

La costruzione del fabbricato a 3 piani fuori terra è stata autorizzata con concessione edilizia n°28 del 1982 rilasciata dal sindaco di Cotronei su richiesta del genitore della signora [REDACTED] (ALLEGATO N°7).

Descrizione appartamento di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
BALCONI	Sup. reale lorda	40,00	0,30	12,00
BOX/GARAGE	Sup. reale lorda	60,00	0,50	30,00
	Sup. reale lorda	230,00		172,00

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone, rivestimento in granito, ringhiera e corrimano in legno.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a. pavimentati in grès, parapetto in mattoni con sovrastante ringhiera metallica, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente in alluminio, protezione: persiane in alluminio, condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, legno massello; condizioni: ottime
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco non tinteggiato; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	piastrelle di grès.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica smaltata, condizioni: ottime.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime.
<i>Riscaldamento:</i>	a gas.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**6.1. Criterio di Stima**

Preso atto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, il cespite è stato valutato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato determinato per via sintetico-comparativa. A seguito di una accurata indagine di mercato eseguita presso operatori del luogo, tenuto conto dell'ubicazione ma anche della qualità dei materiali e dello stato di manutenzione e conservazione, oltre che della presenza dell'ampio cortile di superficie complessiva circa mq 750, costituente parte comune dei 2 appartamenti ad uso residenziale compresi nel fabbricato, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a 700 €/mq di superficie commerciale.

6.2. Fonti di informazione

Imprenditori locali e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: CROTONE Comune: COTRONEI Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	520	L
Ville e Villini	NORMALE	520	740	L

6.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e box pertinenziale	172,00	€ 120.400,00	€ 120.400,00

6.4. Adeguamenti e correzioni della 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:

€ 18.060,00

6.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 102.340,00