TRIBUNALE DI CROTONE
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

N. Gen. Rep. **000075/2025**

Giudice Dott. Emmanuele Agostini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Roberto Trocino
iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al N. 167
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone al N. 77
CF. TRCRRT66P16C352J – P.IVA 02155060797

Con studio in Crotone (Crotone) Via Ugo Foscolo, 18/b
telefono: 0962-1721647
Cellulare: 338-9626514
Fax: 0962-1721647
e-mail: robertotrocino@libero.it

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189219d07e92c9b4b80b26b6468

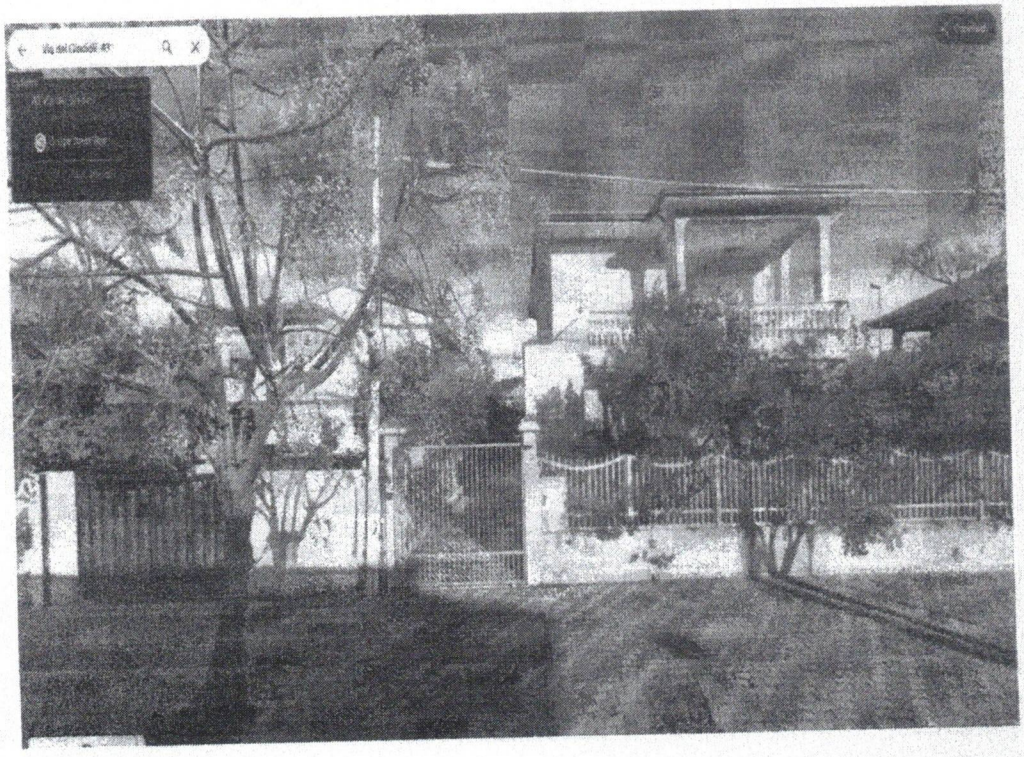
Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

Beni in Cutro (Crotone) Località "Steccato"
Lotto 001

Aermap di ubicazione dell'involucro del fabbricato

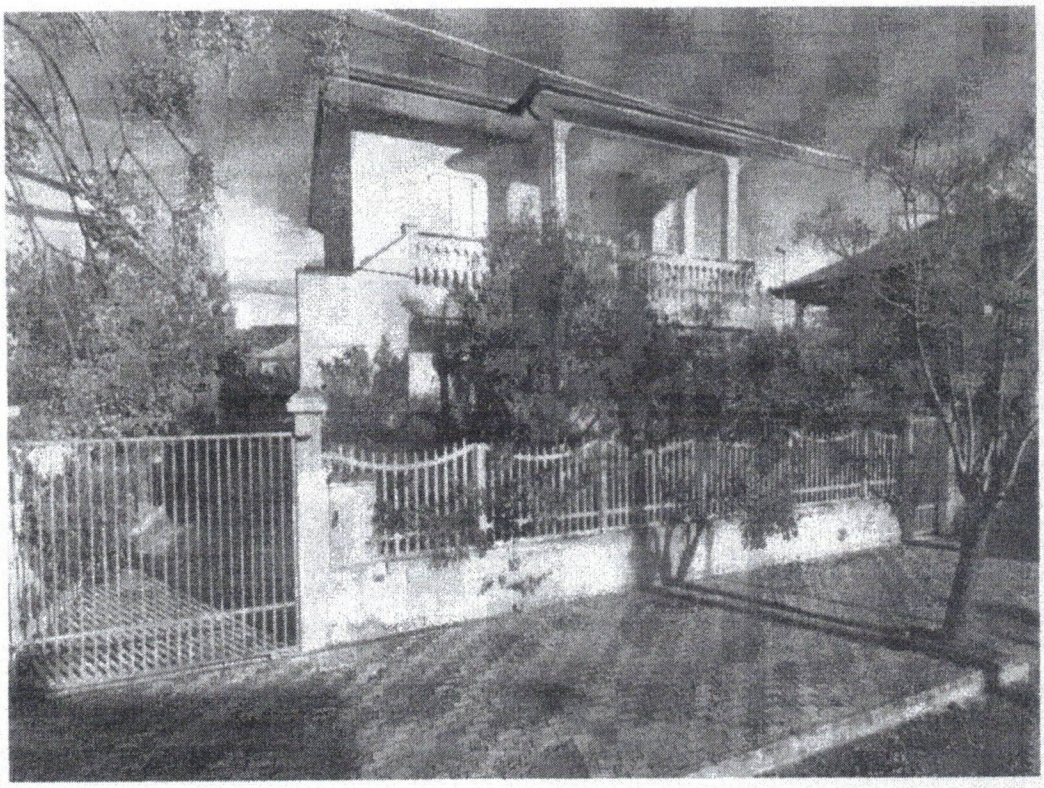


Veduta d'insieme del fabbricato che contiene l'immobile pignorato

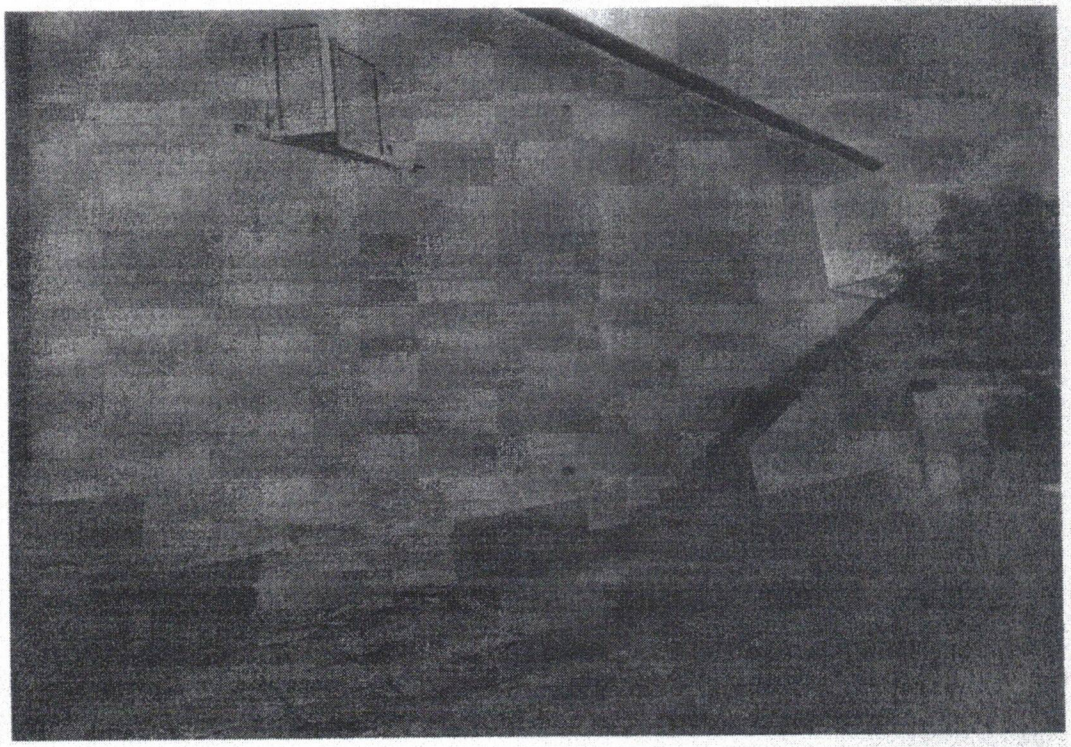


Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b830b26bf468

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

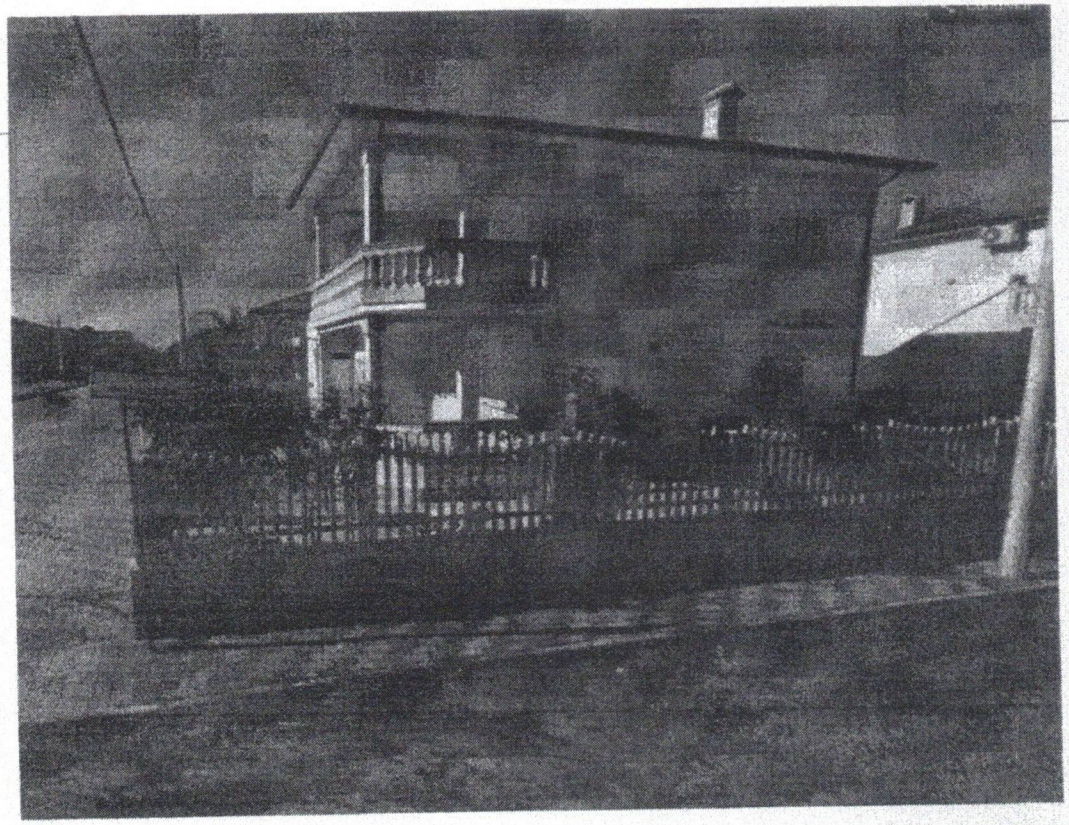


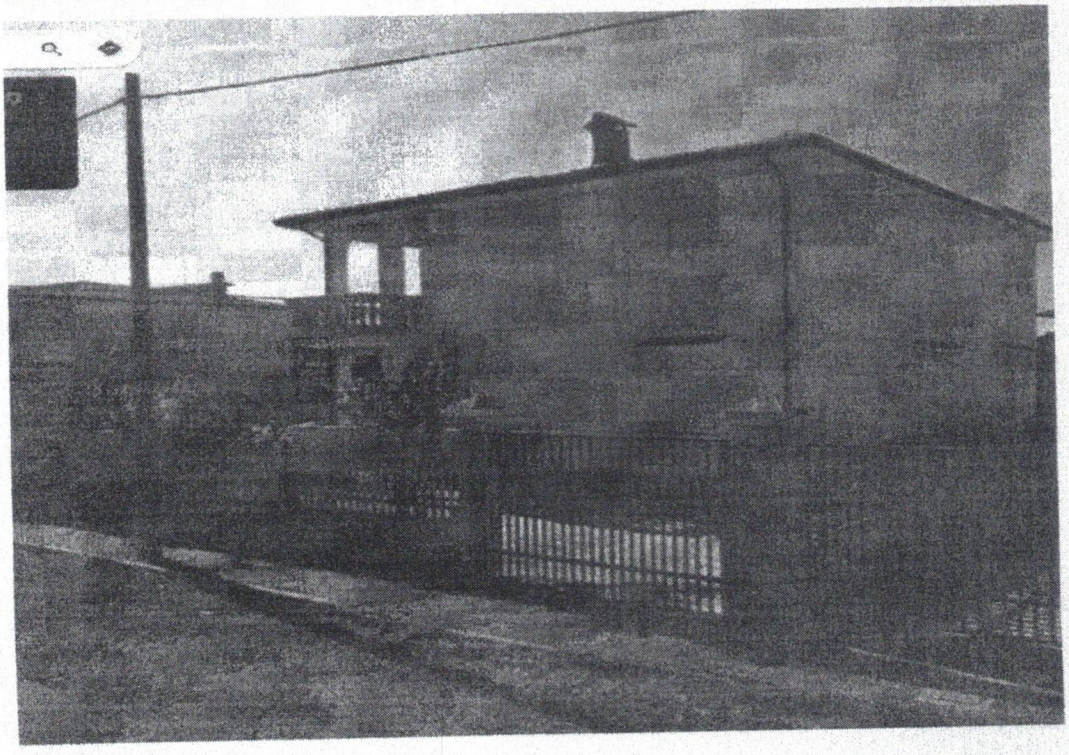
Facciata esposta a nord d'accesso all'unità immobiliare che delimita la corte



Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

Facciate del fabbricato esposte su via dei Gladioli e Via dei Fiordalisi





Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cutro (Crotone) località "Steccato".
Composto da unità immobiliare al piano primo (2 F.T.) contraddistinto con numero civico, 43 facente parte di un corpo di fabbrica ad due piani fuori terra.
Di forma pressochè quadrata comprende una zona giorno con ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura ed una zona notte con tre stanze da letto e bagno.
All'unità immobiliare si accede da cancello carrabile posto su Via dei Gladioli attraversando la corte di stretta pertinenza che delimita la sola facciata del fabbricato esposta a nord.
Dalla corte attraverso un'unica rampa di scale si accede ad una loggia coperta ma aperta dai lati e da qui all'interno dell'abitazione.
Sulla facciata esposta su Via dei Gladioli affaccia una stanza da letto e l'apertura d'accesso all'immobile. Tutte le altre aperture sono disposte sulle altre tre facciate libere del fabbricato di cui su Via Fiordalisi e su spazio d'isolamento con altri fabbricati.
Il sotto scale inoltre è provvisto di comparto doccia e comparto ripostiglio accessibili separatamente.
Si allega planimetria catastale. **All. n° 1**

Considerazioni generali
L'appartamento cosi come l'intero stabile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione generale.
Non si notano lesioni nella muratura. Buona la sua ubicazione in seno al complesso residenziale turistico e la sua esposizione; distribuzione interna razionale ed organica, caratterizzata da un taglio abitativo molto richiesto.
Superfici illuminanti dei vani rapportate alla superficie degli stessi cosi come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libera.
Il fabbricato è con copertura a tetto, ispezionabile attraverso botola posta sulla parte del tetto che copre anche la loggia.

Posto al piano primo sviluppa una superficie commerciale complessiva, di circa **mq. 97,51.**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella località turistica balneare "Steccato" facente parte del Comune di Cutro.
Località costituita per la maggior parte da edifici residenziali a bassa densità con tipologia di case unifamiliari e plurifamiliari con numero di 3 piani massimo in elevazione a due piani fuori terra con annessa corte.
La località dista dal Comune di appartenenza km. 16 mentre dalla località balneare turistica le Castella del Comune di Isola C.R. km. 13 e ben collegato dalle attuali vie di comunicazione.
La località "Steccato" per la maggior parte frequentata nel periodo estivo da abitanti proveniente da tutto il circondario è provvista oltre da tipologie edilizie sparse anche da piccole attività commerciali.
Il fabbricato è ubicato a poca distanza dal mare raggiungibile anche a piedi.
Si allega foglio di mappa catastale di ubicazione del fabbricato in seno al contesto cittadino. **All. n°2**

Ha un'altezza interna di mt. 2.82
L'intero edificio è stato edificato nell'anno 2002
Composto di numero 2 piani
Di cui fuori terra 2 ed interrati 0
Confina: ad ovest Via dei Gladioli; a sud con Via dei Fiordalisi; a nord con corte di pertinenza; ad est spazio d'isolamento altra proprietà.

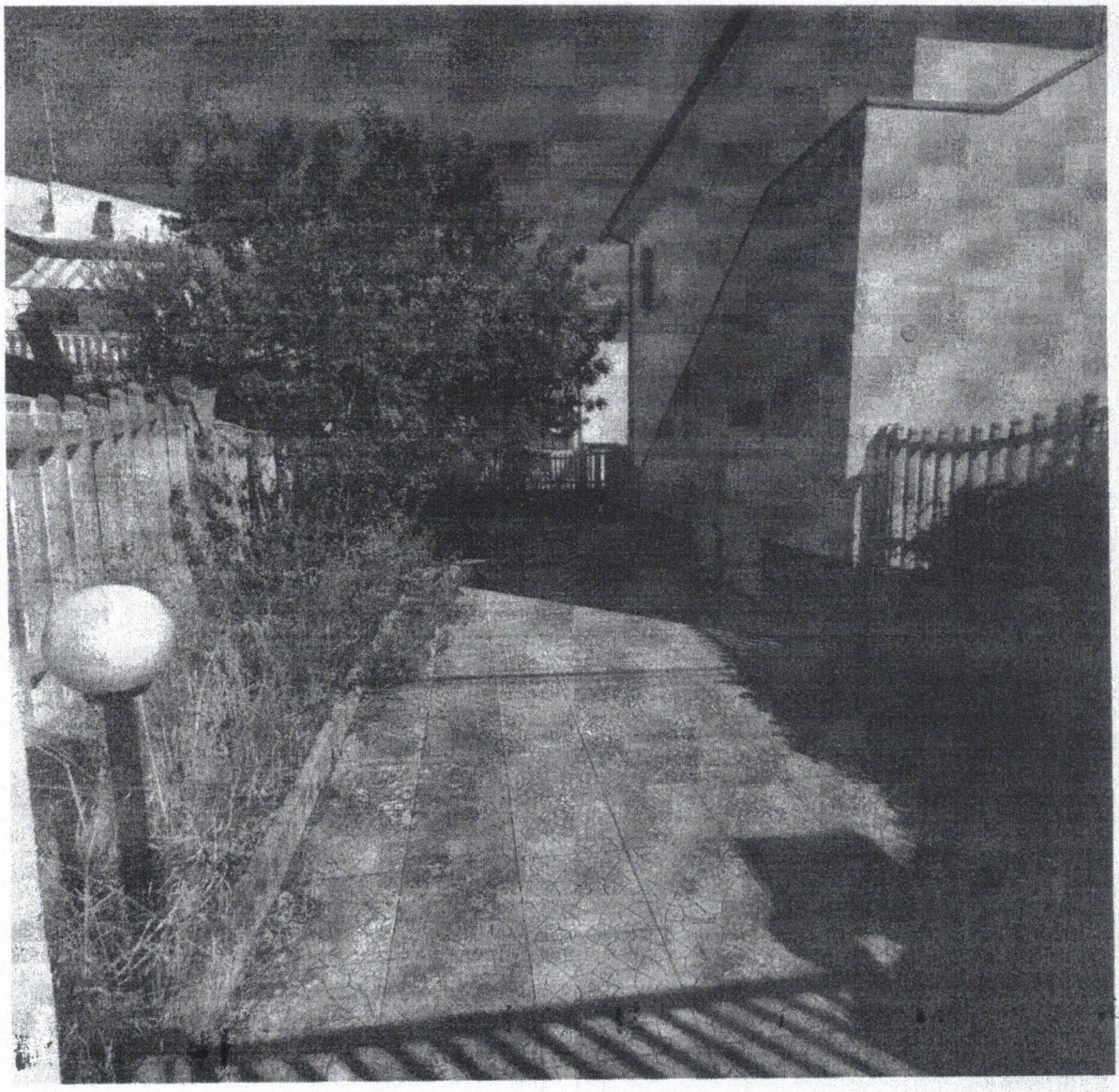
Identificato al catasto
-Fabbricati: Comune di Cutro (KR) intestata a [redacted] nata a [redacted] proprietaria dell'intero in regime di separazione dei beni - foglio 43 mappale 2228 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 91- rendita: € 193,67 Via dei Gladioli, 43 Piano 1° **All. n° 3**
-Terreni
L'immobile, oggetto di valutazione è stato edificato su terreno censito al NCT al foglio 43 particella 1883 giusto frazionamento del 18/04/2003 n° 86460 e part. 2085 giusto frazionamento del 25/10/2004 pratica n. CZ0247891.
All. n° 4

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b60b26bf468

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

A- Accessori dell'unità principale
A1 – Corte di stretta pertinenza
Coerenze: confina con da un lato con strada Via dei Gladioli; da un lato con facciata nord del fabbricato e dagli altri due lati con giardino di pertinenza di altre unità abitative.
Di forma rettangolare si accede da cancello scorrevole posto su strada Via dei Gladioli. Gli altri lati risultano recintati da tralicci in muratura ed aiuole.
E' pavimentata ed provvista di pali di luce.
Si presenta in buono stato di conservazione.
Comprende una superficie reale netta di circa **mq. 85**

Corte di stretta pertinenza del fabbricato



Dalla foto si notano nel sotto scale i due piccoli locali adibiti a doccia e ripostiglio

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

A2 – Loggia coperta
Coerenze: da un alto con corte di stretta pertinenza; da due lati con via dei Gladioli; da due lati con Via dei Fiordalisi; da un lato con facciata d'ingresso al fabbricato.
La loggia di forma esagonale delimita la zona giorno esposta su Via dei Gladioli e su Via dei Fiordalisi.
Pavimentata con parapetto costituita da colonnine in muratura
La copertura è parte integrante della copertura del fabbricato.
Si presenta in buono stato di conservazione.
Comprende una superficie reale netta di circa **mq. 14,52**

A3 – Scala esterna scoperta ad uso esclusivo
Coerenze: da un alto con corte di stretta pertinenza; da un alto con via dei Gladioli.
Scala esterna scoperta a rampa unica posizionata all'interno della corte di stretta pertinenza a ridosso della facciata nord del fabbricato.
Pavimentata con parapetto in muratura
Si presenta in buono stato di conservazione.
Comprende una superficie reale netta di circa **mq. 10,00**

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa

Il giorno 13/01/2026, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Emmanuele Agostini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel processo per la causa iscritta al Tribunale Civile di Crotone Ufficio Esecuzioni Immobiliari al n° 75/2025 avente per oggetto:
"Procedimento Esecutivo Immobiliare" a favore dela BCC NPLS 2020 SRL contro [redacted] sottoscritto Arch. **Roberto Adolfo Trocino** nato a Catanzaro il 16.09.1966, con studio a Crotone Via Ugo Foscolo n° 18/b, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Crotone al n° 167, conferendogli l'incarico di eseguire perizia tecnica.

Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di espletare l'incarico affidatomi, successivamente all'accettazione dell'incarico relativo alla procedura civile menzionata in epigrafe, è stato disposto un piano di lavoro di seguito illustrato.
Il sottoscritto tecnico dava inizio alle attività peritali effettuando ricerche presso le opportune sedi (Agenzia del territorio e Conservatoria dei RR.II). Altre ricerche venivano compiute presso diversi studi notarili in cui sono state registrati gli atti scaturiti dai rilievi.
Seguivano ricerche complicate ed approfondite presso il Comune di Cutro, al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di valutazione nonché presso agenzie immobiliari al fine di appurare il più probabile valore di mercato dell'immobile.
Il sottoscritto C.T.U. acquisiva presso il Comune di [redacted] il certificato di residenza dell'esecutata. **All.n°5**
Inoltre il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile di Catanzaro per acquisire l'atto pubblico di provenienza dell'immobile pignorato. **All. n° 6**
Diversi sono stati i sopralluoghi, che il sottoscritto in presenza del custode giudiziario nominato Avv. Francesco Ferraro ha effettuato sui luoghi. Sopralluoghi andati deserti per l'assenza dell'esecutata sig.ra [redacted]
Durante questi sopralluoghi, il sottoscritto tecnico in presenza del custode giudiziario effettuava un accurata ricognizione dello stato dei luoghi, descrivendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della sola zona su cui insiste l'immobile.
Alla fine il custode giudiziario redigeva verbali di sopralluogo sottoscritti dai presenti.
Il giorno 4 settembre c.a. alle ore 9,25, il sottoscritto alla presenza degli intervenuti, effettuava il primo accesso all'interno dell'immobile, effettuando rilievo planivolumetrico dell'immobile e delle pertinenze ed accessori descrivendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano ed il lotto che lo contiene.
Il tutto si evince dal verbale di primo accesso. **All. n° 7**

Stato dei luoghi

Il bene, oggetto di pignoramento, consiste in una unità immobiliare ad un solo piano posto al piano 1 di un edificio a due piani f.t ubicato nella località "Steccato" del Comune di Cutro.
Il bene si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione così come l'intero stabile che lo contiene.
Caratteristiche della zona: di espansione residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Mancano i servizi secondari.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali turistiche.
I principali centri limitrofi sono il Comune di Isola C.R. e Crotone.

3. STATO DI POSSESSO

Nel sopralluogo effettuato giorno 4 settembre c.a. di primo accesso, l'immobile risultava libero.

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: ***Nessuno***

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

4.2.1. Iscrizioni:
Dalla certificazione ventennale notarile a tutto il 16 dicembre 2025 sono state rinvenute le seguenti formalità:
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova del 14 settembre 2012 repertorio n° 1660 ed iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Crotone il 20/09/2012 ai nn 5112/469 in favore di **Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo società cooperativa con sede in Castel Goffredo (MN)** [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato, per una somma complessiva di € 200.0000,00.

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d1892fd07e92c6b4806266468

4.2.2 – Pignoramenti:

Pignoramento immobili del 25 novembre 2025 repertorio n. 1193 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Crotone in data 16/12/2025 ai nn.7874/6557 emesso dal Tribunale di Crotone a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU foglio 43 particella 2228 subalterno 4.

4.2.3. Altre limitazioni: **Nessuna**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità rilevante**

N.B. La planimetria dell'immobile pignorato risulta allo stato dei luoghi, così come rilevato dal sottoscritto tecnico, pressochè conforme alla planimetria catastale allegata.

Si allega planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U. **All. n° 8**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Nessuna**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita Notaio Ciliberto Gugliermina del [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Crotone in data [redacted] per acquisto dai [redacted] on sede in [redacted] **All.n° 6**

A [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di procedura , già identificato NCT Foglio 43 Particella 2085 NCT Foglio 43 Particella 1883 ,è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ciliberto Guglielmina del 19 aprile 2005 repertorio n. 55857/17547 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 4 maggio 2005 al numero di registro generale 11085 e numero di registro particolare 6341 da [redacted] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. [redacted] in [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Cutro (KR)

7. PRATICHE EDILIZIE

CONCESSIONE EDILIZIA N° 70 del 01/08/2005 rilasciata dal Comune di Cutro al Sig. Fontana Antonio relativamente ad un fabbricato a due piani fuori terra costituito da n° 6 appartamenti e n° 2 box auto.

Si allega copia titolo abilitativo. **All. n° 9**

L'immobile risulta sprovvisto della segnalazione del certificato di agibilita' (SCA)

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d182218f07e9239b4b8b2bb768

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Composto da unità immobiliare al piano primo (2 F.T.) contraddistinto con numero civico, 43 facente parte di un corpo di fabbrica ad due piani fuori terra.
Di forma pressoché quadrata comprende una zona giorno con ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura ed una zona notte con tre stanze da letto e bagno.
All'unità immobiliare si accede da cancello carrabile posto su Via Dei Gladioli attraversando la corte di stretta pertinenza che delimita la sola facciata del fabbricato esposta a nord.
Dalla corte attraverso un'unica rampa di scale si accede ad una loggia coperta ed aperta dai lati e da qui all'interno dell'abitazione.
Sulla facciata esposta su Via dei Gladioli affaccia una stanza da letto e l'apertura d'accesso all'immobile Tutte le altre aperture sono disposte sulle altre tre facciate libere del fabbricato di cui su Via Fiordalisi e su spazio d'isolamento con altri fabbricati.
Il sotto scale inoltre è provvisto di comparto doccia e comparto ripostiglio accessibili separatamente.
Si allega planimetria catastale. **All. n° 1**

Considerazioni generali
L'appartamento così come l'intero stabile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione generale.
Non si notano lesioni nella muratura. Buona la sua ubicazione in seno al complesso residenziale turistico e la sua esposizione; distribuzione interna razionale ed organica, caratterizzata da un taglio abitativo molto richiesto.
Superfici illuminanti dei vani rapportate alla superficie degli stessi così come l'esposizione risulta essere ottimale dal momento che le facciate risultano essere fronte libera.
Il fabbricato è con copertura a tetto, ispezionabile attraverso botola posta sulla parte del tetto che copre anche la loggia.
Posto al piano primo sviluppa una superficie commerciale complessiva, di circa **mq. 97,51.**
Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella località turistica balneare "Steccato" facente parte del Comune di Cutro.
Località costituita per la maggior parte da edifici residenziali a bassa densità con tipologia di case unifamiliari e plurifamiliari con numero di 3 piani massimo in elevazione a due piani fuori terra con annessa corte.
La località dista dal Comune di appartenenza km. 16 mentre dalla località balneare turistica le Castella del Comune di Isola C.R. km. 13 e ben collegato dalle attuali vie di comunicazione.
La località Steccato di Cutro per la maggior parte frequentata nel periodo estivo da abitanti proveniente da tutto il circondario ed è provvista oltre da tipologie edilizie sparse anche da piccole attività commerciali.
Il fabbricato è ubicato a poca distanza dal mare raggiungibile anche a piedi.
Si allega foglio di mappa catastale di ubicazione del fabbricato in seno al contesto cittadino. **All. n°2**
Ha un'altezza interna di mt. 2.82
L'intero edificio è stato edificato nell'anno 2002
Composto di numero 2 piani
Di cui fuori terra 2 ed interrati 0
Confina: ad ovest Via dei Gladioli; a sud con Via dei Fiordalisi; a nord con corte di pertinenza; ad est spazio d'isolamento altra proprietà.

Identificato al catastro
- Fabbricati: Comune di Cutro (KR) intestata a [redacted] proprietaria dell'intero in regime di separazione dei beni - foglio 43 mappale 2228 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 91- rendita: € 193,67 Via dei Gladioli, 43 Piano 1° **All. n° 3**

-Terreni
L'immobile, oggetto di valutazione è stato edificato su terreno censito al NCT al foglio 43 particella 1883 giusto frazionamento del 18/04/2003 n° 86460 e part. 2085 giusto frazionamento del 25/10/2004 pratica n. CZ0247891.
All. n° 4

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d18d07e92c9b4b80b26bf68

Destinazione urbanistica
Strumento urbanistico vigente

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P. dell'anno 1999 l'immobile è identificato nella zona "BEE3 di completamento a bassa densità. In queste zone di completamento sono compresi dei lotti in aree parzialmente edificate in cui è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:
lotto minimo: mq 5,00
altezza massima h: 7,50
If: 1,50
Superficie massima coperta: 0,50
Distacco dai confini ml: 5,00
Si allega stralcio PRG di ubicazione del fabbricato. **All. n° 10**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/ POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Soggiorno/Pranzo	Sup. reale netta	18,40	1,00	18,40
	Volume reale	51,89		
Letto 1	Sup. reale netta	14,06	1,00	14,06
	Volume reale	39,65		
Letto 2	Sup. reale netta	8,48	1,00	8,48
	Volume reale	23,91		
Letto 3	Sup. reale netta	9,86	1,00	9,86
	Volume reale	27,81		
Riposiglio	Sup. reale netta	2,68	1,00	2,68
	Volume reale	7,56		
Bagno	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
	Volume reale	16,92		
Loggia coperta	Sup. reale netta	14,52	0,50	7,26
Scala esterna ad uso esclusivo	Sup.reale netta	10,00	0,15	1,50
Corte esclusiva	Sup.reale netta	85,00	0,15	12,75
SUPERFICIE REALE NETTA MQ		**169,00**		**80,99**
VOLUME REALE MC:		**167,74**		

Vedi planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto. **All. n° 8**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio in c.a in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: portoncino d'ingresso a battente a due ante, materiale: alluminio; condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta e singola a battente, materiale: alluminio di colore bianco, protezione: persiane materiale protezione: alluminio di colore bianco; condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente ad un'anta e a soffietto; materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: a doppia fodera, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone. Pareti da cm. 30 di spessore.
Tinteggiatura esterna: a quarzo

Pavim. Esterna: materiale: cotto antiscivolo, condizioni: buone. Pavimentazione loggia e gradini scala.

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

Pavim.
Interna: materiale: piastrelle di ceramica smaltata condizioni: buone uguale in tutte le stanze.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone. Altezza m. 1,60
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica bianche, condizioni: buone. Altezza m. 2,00
Tinteggiatura
interna: pittura lavabile; condizioni buone.

Impianti:
Fognario: tipologia: sotto traccia collegata alla rete comunale.
condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,
condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, senza certificato di conformità.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto utilizzando come criterio di stima, il "*valore di mercato*". Tale valore è desunto dalla valutazione tra la domanda e l'offerta del bene su cui intervengono ipotesi da parte del perito. Si costruisce una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e per mezzo di adeguate comparazioni si riesce a pervenire a un prezzo, che rappresenta il *più probabile valore di mercato*, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto. Tale valore scaturito da un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte dal perito, non è dato certo ed inconfutabile, per questo motivo viene classificato come il valore più probabile.
Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.
La superficie commerciale di alcuni ambienti sarà calcolata utilizzando coefficienti correttivi da applicare alle singole superfici lorde secondo il seguente schema:
- Loggia coperta viene calcolata al 50% della superficie lorda
- Corte esclusiva viene calcolata al 15% della superficie lorda.
- Scala esterna scoperta ad uso esclusivo al 15% della superficie lorda

Il sottoscritto Arch. Roberto Trocino con studio in Crotone Via Ugo Foscolo n° 18/b dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi per esaminare ogni circostanza relativa al valore della proprietà in argomento, qui di seguito esprime le risultanze della propria indagine in merito ai prezzi di mercato dei beni consimili. Si tratta di considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è stimato di modo che la stima risulti equilibrata e aderente alla realtà. Bisogna basare la stima quindi sulle normali capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo le sue condizioni attuali.
Il sottoscritto ha tenuto conto tra l'altro che:
- l'immobile costituente il lotto si trova in zona "residenziale turistica" e le modalità d'intervento sono in parte interventi conservativi ed in parte ristrutturazioni ed nuove edificazioni;
- l'immobile è ubicato nelle vicinanze del Comune di Isola di Capo Rizzuto e delle principali località balneari e turistiche della zona (Capo Rizzuto, Le Castella, Valtur, ecc)
- l'immobile facente parte del Villaggio turistico " Steccato" del Comune di Cutro è costituito da tipologie edilizie unifamiliari o plurifamiliari con un massimo di tre piani fuori terra la cui distribuzione planimetrica ed altimetrica, la rete viaria sono state studiate tenendo presente l'ambiente naturale esistente che si presta alla realizzazione di una architettura del tipo mediterranea;
- che l'immobile rientra tra le tipologie adibiti a residenza estiva e quindi abitata pochi mesi all'anno;
- che gli immobili si prestano molto bene ad essere locati durante il periodo estivo;
- le condizioni di manutenzione generali attuali dell'immobile e del fabbricato che lo contiene risultano buone;

In considerazione degli aspetti sopra riportati e visto che nel comune di ubicazione degli immobili non esiste un mercato immobiliare e che il mercato oggi presenta segni di stagnazione su trattative di questo tipo, è scaturito un prezzo di mercato per immobili simili adibiti a residenza estiva di tipo civile ubicati lungo la fascia litoranea di
€ 800,00/mq.

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9f7b80b2f0f68

Tipologia	Superficie lorda (mq)	Coefficienti correttivi	Superficie reale (mq.)
appartamento	76,00	100%	76,00
Loggia coperta	27,64	50%	7,26
Scala esterna ad uso esclusivo	10,00	15%	1,50
Corte esclusiva	85,00	15%	12,75
Superficie commerciale totale			**Totale 97,51 mq**

8.2 Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Cutro. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Cutro e Crotone, compravendite similari avvenute su altri immobili nella stessa località turistica.

8.3 - Valutazione Corpi:
-appartamento
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso Ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale	Mq. 97,51	€/mq. 800,00	€ 78.000,00
	Mq. 97,51		**€ 78.000,00**

- Valore corpo: **€ 78.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 78.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 78.000,00**

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento posto al 1 Piano (2 f.t.) Loc. "Steccato di Cutro" Foglio 43 mappale 2228 sub. 4	**Mq. 97,51**	**€ 78.000,00**	**€ 78.000,00**

8.4. 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: **€ 11.700,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Giudizio di comoda divisibilità: **Non è opportuno procedere al frazionamento del lotto in questione.**

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

8.5 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 della procedura:	**€ 66.300,00**
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:	**€ 66.300,00**

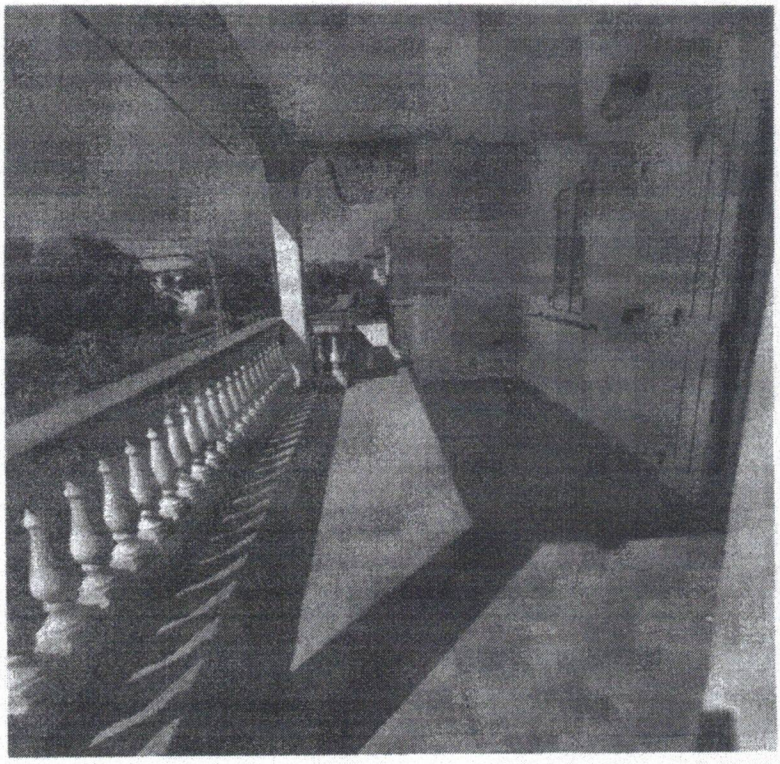
Relazione lotto 001 creata in data 19/09/2026
Codice documento: C042-43-000006-001

Il C.T.U.

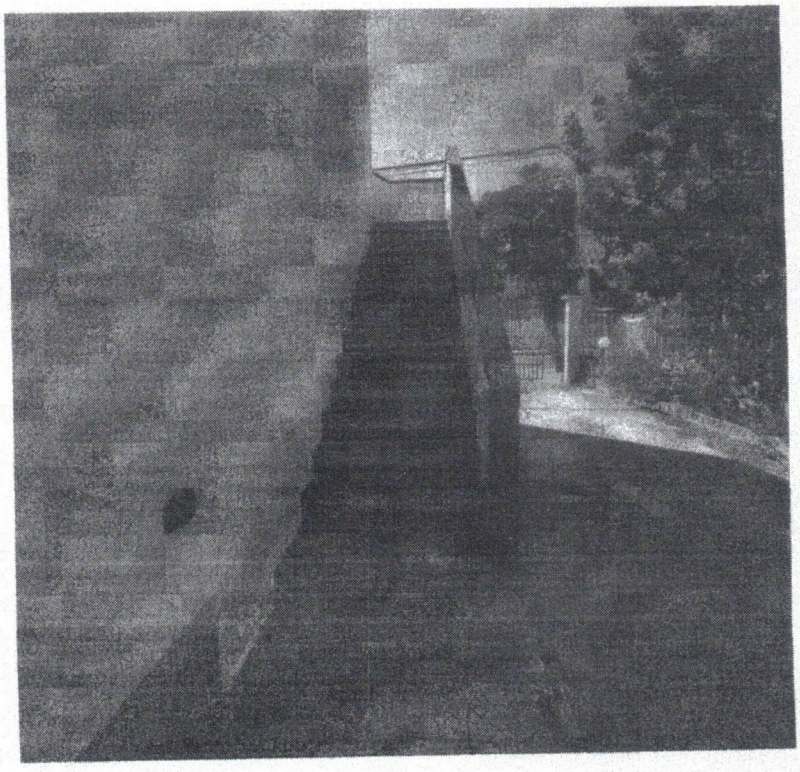
Arch. Roberto A. Trocino

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

Loggia Coperta



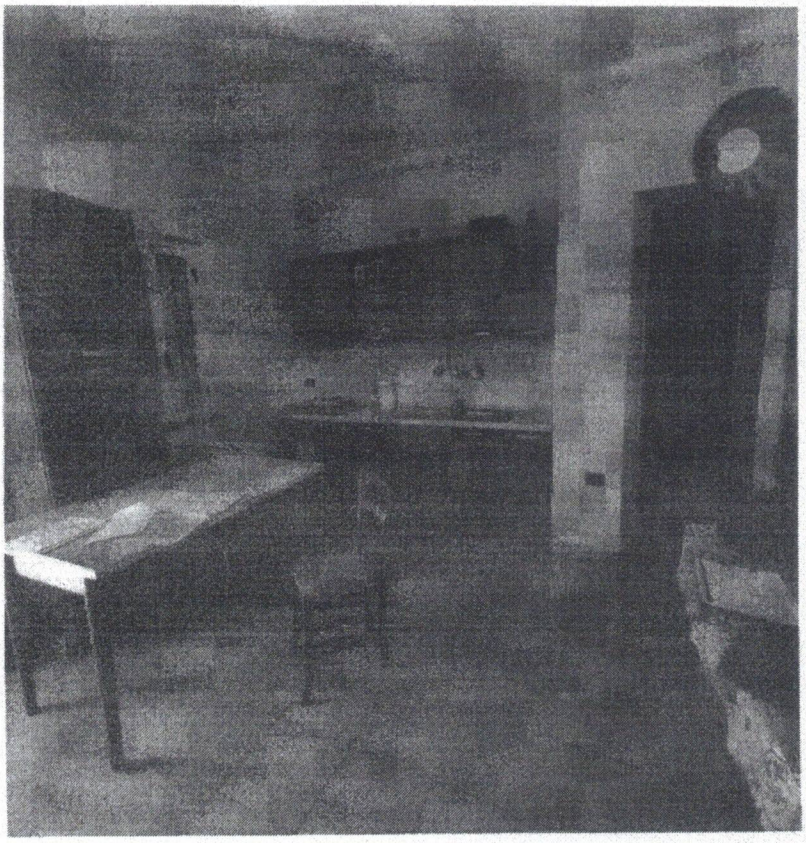
Scala esterna d'accesso all'immobile



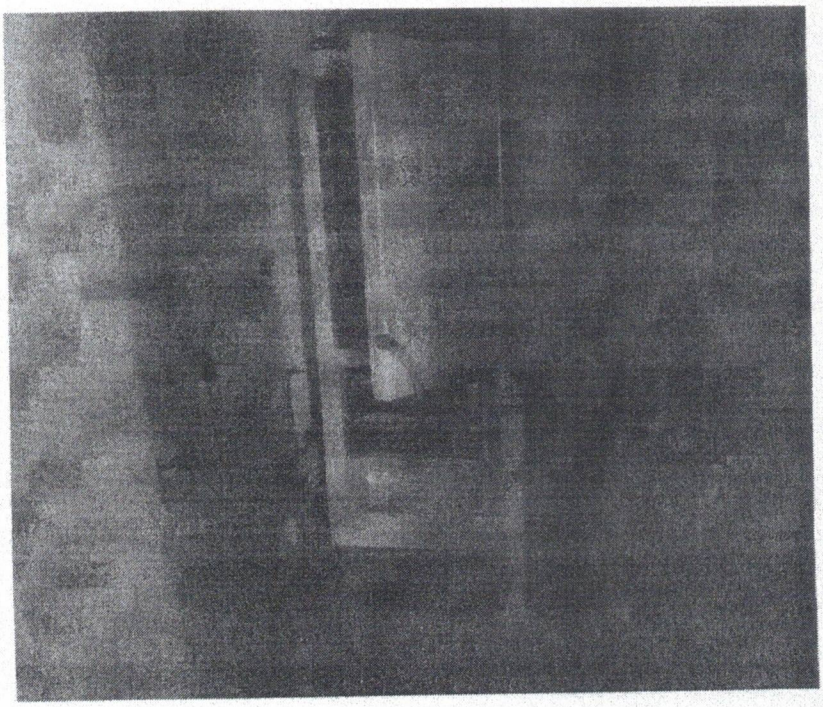
Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

Soggiorno/Pranzo



Ripostiglio



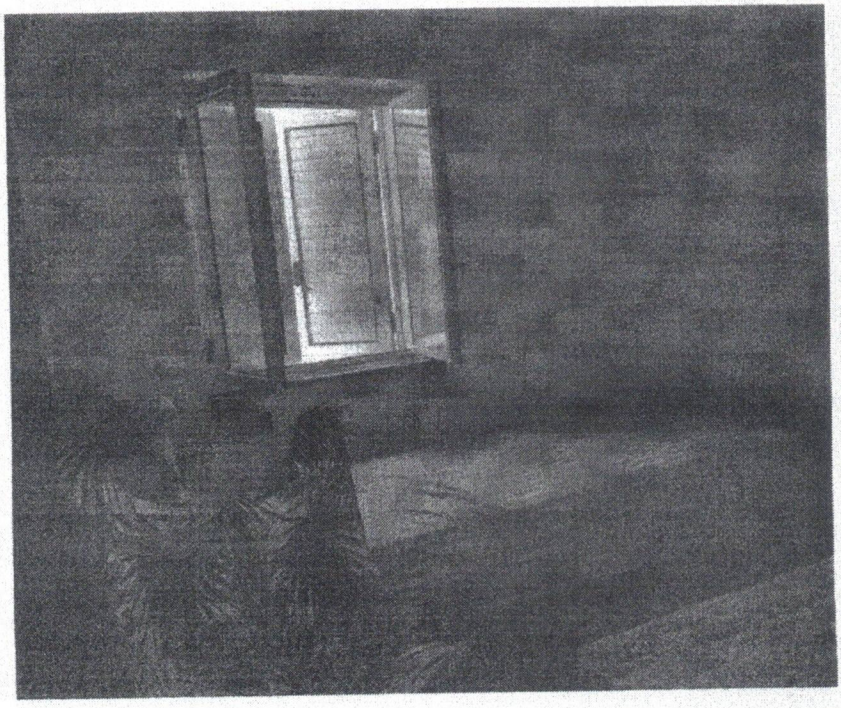
Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b46b60b26bf486

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

Letto 1



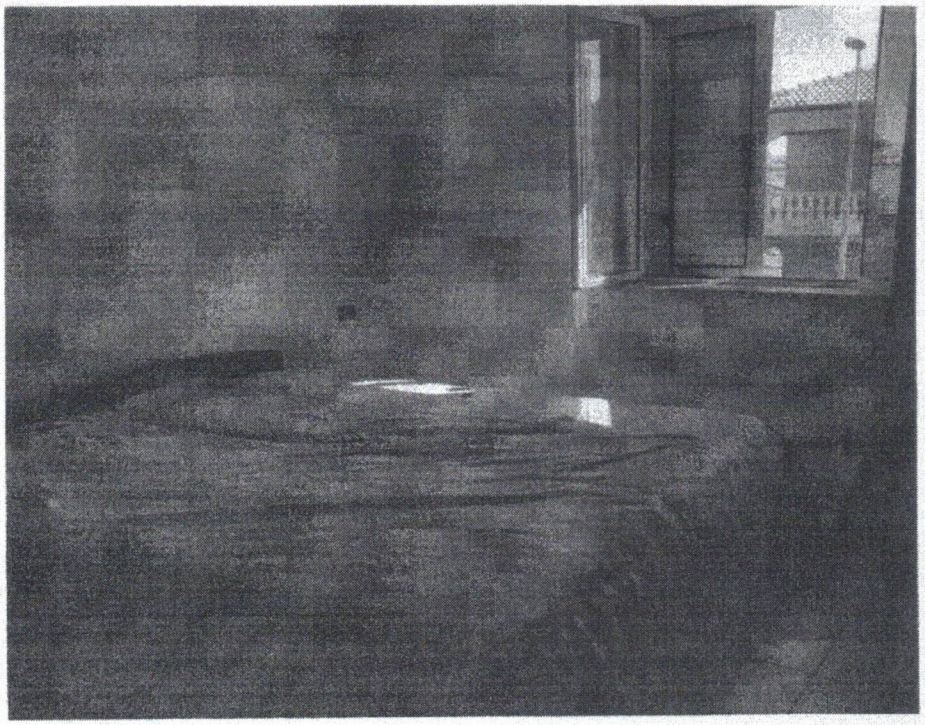
Letto 2



Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189216d07e92c9b4b80b26bf468

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

Letto 3



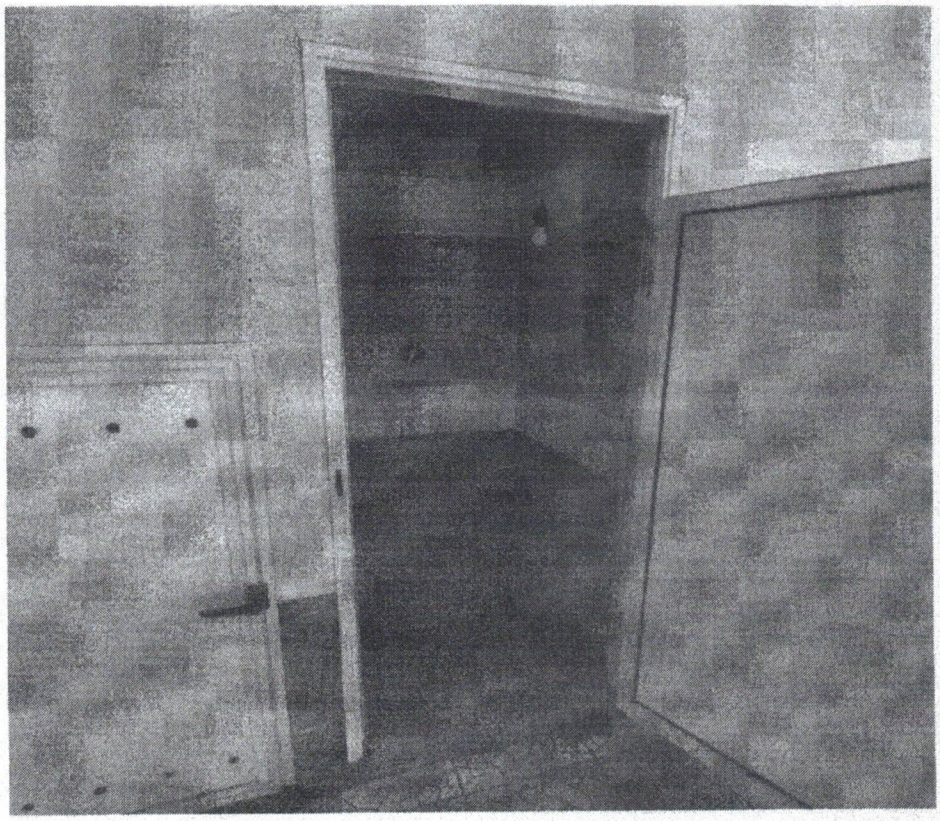
Bagno



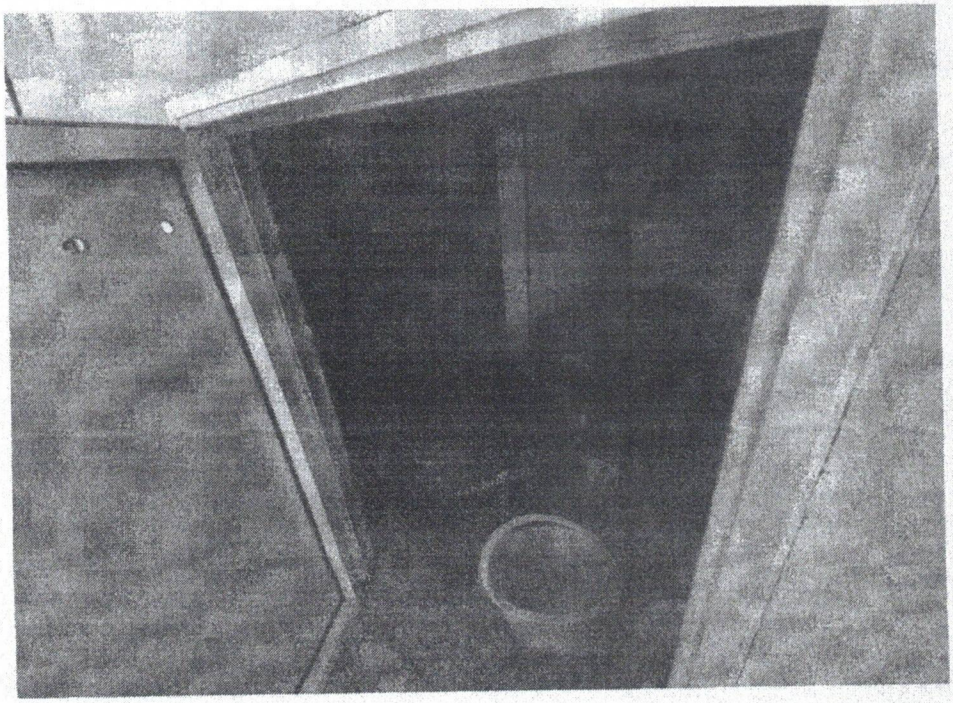
Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf466

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

Comparto doccia ubicato nel sotto scala



Ripostiglio ubicato nel sotto scala



Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

ALL. N° 1
PLANIMETRIA CATASTALE

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d1892218d07e92c9b4b80b26bf468

Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Crotone

Dichiarazione protocollo n. KR0048016 del 14/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cutro

Via Dei Gladioli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 2228
Subalterno: 4

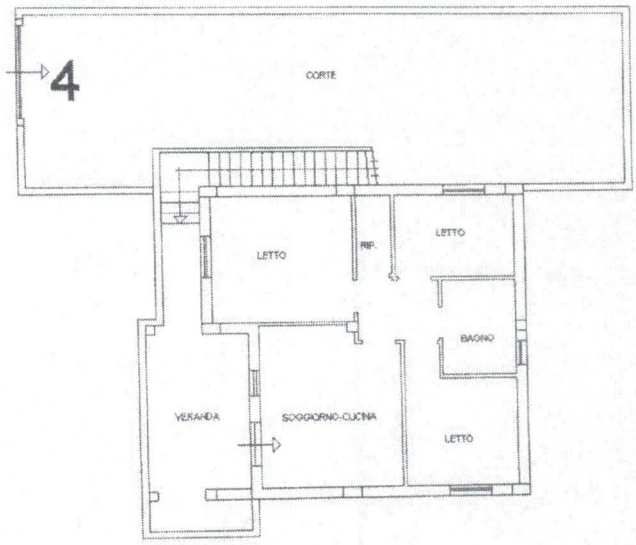
Compilata da:
Ciampa' Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Crotone N. 99

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO
H=2,80



N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2026 - Comune di CUTRO(D236) - < Foglio 43 - Particella 2228 - Subalterno 4 >
Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468

ALL. N° 2
FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b60b26bf468



Ist. n. 13 dep. 21/09/2026

Firmato Da: ROBERTO ADOLFO TROCINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d2d189218d07e92c9b4b80b26bf468