



TRIBUNALE DI CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2025

GIUDICE:

dott. Emmanuele Agostini

CUSTODE:

dott.ssa commercialista Concetta Piperis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA AURELIA VERTERAME

CF: VRTRLA82A56D122K
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27
Cellulare: 3206875864
email: aurelia.verterame@geopec.it

A.	Premessa.....
A.1	Assunzione dell’incarico.....
A.2	Svolgimento operazioni peritali.....
B.	Paragrafo riguardante legge 178/2022 commi 376-377-378-379.....
C.	Risposta ai quesiti.....
C.1	(quesito 1) : verifica della documentazione.....
C.2	(quesito 2) : primo sopralluogo.....
1.	Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita (quesito 3).....
2.	Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....
3.	Vincoli ed oneri giuridici (quesito 4).....
4.	Attuali e precedenti proprietari (quesito 5).....
5.	Stato di possesso al momento del sopralluogo
5.1.	-accertamento della conformità della descrizione attuale dell’immobile (quesito 6)-.....
5.2.	-variazione per l’aggiornamento del catasto stato di possesso al momento del sopralluogo (quesito 7)-.....
6.	Altre informazioni per l’acquirente (quesito 16).....
7.	Pratiche edilizie e situazione urbanistica- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico (quesito 8)-
8.	Giudizio di conformità- conformità attuale dell’immobile alle autorizzazioni o concessioni (quesito 9)-
9.	Valutazione complessiva del lotto.....
•	(quesito 10) -: divisibilità in lotti.....
•	(quesito 11) -: divisibilità in natura.....
•	(quesito 12) -: accertamento dell’occupazione dell’immobile.....
•	(quesito 13) -: eventuale titolo di assegnazione se l’immobile fosse occupato.....
•	(quesito 14) -: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene
•	(quesito 15) -: stima dell’immobile.....

Geom. Aurelia VERTERAME, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone al n.290 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotone, si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal dott. Giuliano Ferraro, nominata esperto nel procedimento in data 16 dicembre 2025.

=====

A. PREMESSA

Il G.E. ha nominato la scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con gli art. 568 c.p.c. e 172bis disp. att. c.p.c. affidandomi il seguente incarico:

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)**segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei**; in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all.B).

- nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20gg. il perito deve depositare la **bozza degli avvisi (all.A)** già compilata nel n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2)entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

3)descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie(calpestabile)in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

4) predisponga, previa ispezione ipotecaria presso la conservatoria componenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie:

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis** (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la rinuncia di successione, sarebbe trascritta, non costituisce titolo all'acquisto dell'eredità);

5) verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

6) accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7) proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co.6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, co.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**(art.173 bis co.1 n.7);

10)dica, se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini (e solo previa autorizzazione dal giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11)dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota*, se esso è divisibile in natura e , proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti(procedendo ove necessario dell'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegato alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale)indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. , dall'art. del 5 bis del g. lgs 18 maggio 2001, n.228 e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

12)accerti, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica

sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

13)ove possibile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14)indichi l'esistenza sui beni pignorati eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se sia stata affrancazione da tali pesi(art. 173 bis, co.1 n.8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15)determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute(art.568 co.2 c.p.c.);

16)informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali

spese straordinarie già deliberato anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art.173 bis co.1, n.9, disp. att. c.p.c.);

17)restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

18)invii, a mezzo **posta elettronica certificata** o, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato(sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

19)intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;

20)depositi, nel fascicolo telematico almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, esclusivamente in forma elettronica: **in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;**

21)allegghi, alla relazione documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazza, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

22)allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario

supporto alla vendita;

23)provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

A.1 Assunzione dell'incarico

L'incarico al CTU veniva conferito alla sottoscritta Geom. Aurelia VERTERAME, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone al n.290 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Crotone, in data 16 dicembre 2025, seguiva giuramento telematico. L'anno 2026, Il giorno 22 del mese di gennaio alle ore 10.30, come da comunicazione inviata, il giorno 09.01.2024 con Raccomandata 1 A/R al Sig.re [REDACTED] in CUTRO (KR), ritualmente ricevuta dallo stesso, e successivo rinvio, causa allerta meteo della Protezione Civile, la sottoscritta CTU geom. Aurelia Verterame è sopraggiunta insieme al Custode Giudiziario nella procedura Piperis Concetta, presso gli immobili pignorati.

A.2 Svolgimento operazioni peritali

Dopo aver reperito telematicamente, visura estratto di mappa dei terreni e fabbricati oggetto di pignoramento, il giorno 22 del mese di gennaio 2026 insieme al custode nominato dott.ssa Concetta Piperis si è effettuato il primo sopralluogo, ci siamo recati nel comune di Cutro alla via George Stephenson n.6 dove si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Sul luogo abbiamo trovato l'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Ci siamo recati prima sull'immobile e poi sui terreni oggetto di pignoramento. Abbiamo visitato i locali, ho effettuato rilevamento fotografico dell'immobile e dei terreni.

B. Legge 178/2022 commi 376-377-378-379

Gli immobili pignorati non sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale sociale, quesito estraneo con il caso in specie.

C. Risposta ai quesiti

C.1 (Quesito 1): *verifica della documentazione*

Secondo l'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente dichiarazione ventennale del notaio incaricato. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dell'art.567 cpc dal giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto per la stima.

C.2 (Quesito 2): *primo sopralluogo*

Giorno 22 del mese di gennaio 2026 insieme al custode nominato dott.ssa Concetta Piperis si è effettuato il primo sopralluogo, ci siamo recati nel comune di Cutro alla via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dove si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento e poi in località Rosito. Le unità immobiliari:

- Via Giorg Stephenson n.6 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 10 p.lla 1009 sub. 1;
- Via Giorg Stephenson n.6 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 10 p.lla 1009 sub. 3;
- Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 63;
- Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 65;
- Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 68;
- Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 31 p.lla 59;
- Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 31 p.lla 149;

L'immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 10A p.lla 1009 sub. 1-3, è un palazzotto a tre piani fuori terra al cui interno vi sono le unità immobiliari, al piano terra vi è il magazzino (Catasto Fabbricati al foglio 10A p.lla 1009 sub. 1) e al secondo piano vi è l'appartamento (Catasto Fabbricati al foglio 10A p.lla 1009 sub. 3).



Il fabbricato confina con tre lati, via Thomas Alva Edison via Albert Einstein e via Giorg Stephenton con strada comunale. Un lato dell'edificio è costruito in aderenza con altro fabbricato, sono costruiti a schiera con fabbricato proprietà.



Da premettere che l'edificio è tutti i subalterni al suo interno sono in corso di costruzione, di conseguenza non hanno rendita catastale.

Per quanto riguarda la definizione dei LOTTI in merito all'edificio visto gli accessi separati e cioè che il magazzino oltre ad avere l'accesso pedonale fornito dal vano scale, bene comune non censibile, ha il passo carrabile su via Albert Einstein, e l'appartamento posto al secondo piano l'accesso è garantito dal vano scala posto su via via Giorg Stephenton.

- LOTTO 1 Via Giorg Stephenson n.6 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 10 p.lla 1009 sub. 1;
- LOTTO 2 Via Giorg Stephenson n.6 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 10 p.lla 1009 sub. 3;
- LOTTO 3 Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 63;
- LOTTO 4 Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 65;
- LOTTO 5 Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 68;
- LOTTO 6 Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 31 p.lla 59;
- LOTTO 7 Località Rosito distinto in Catasto Terreni al foglio 31 p.lla 149;

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI
PROCEDURA(Quesito 3):**

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 1

1 Magazzino sito nel comune di Cutro (KR) alla via Giorg Stephenson n. SNC piano T. Il fabbricato, dove si trovano i beni oggetto di pignoramento, e a tre piani fuori terra. Il bene così identificato consiste in un unico lotto per la vendita. Il LOTTO 1 è il piano terra magazzino con accesso carrabile e accesso pedonale collegato al vano scala.

Il magazzino sito in Cutro, distinto in Catasto Fabbricati piano terra al foglio 10 particella 1009 subalterni 1 IN CORSO DI COSTRUZIONE Categoria F/3 – diritto di proprietà per ½.

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la proprietà di ½ a:

- [REDACTED]
[REDACTED]



TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 2

2 Appartamento sito nel comune di Cutro (KR) alla via Giorg Stephenson n. SNC piano 2. Il fabbricato, dove si trovano i beni oggetto di pignoramento, e a tre piani fuori terra. Il bene così identificato consiste in un unico lotto per la vendita. Il LOTTO 2 l'appartamento posto al secondo piano con unico accesso fornito dal vano scala, bene comune non censibile.

L'appartamento sito in Cutro, distinto in Catasto Fabbricati piano terra al foglio 10 particella 1009 subalterni 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE Categoria F/3 – diritto di proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la proprietà di 1/1 a:

- [REDACTED]

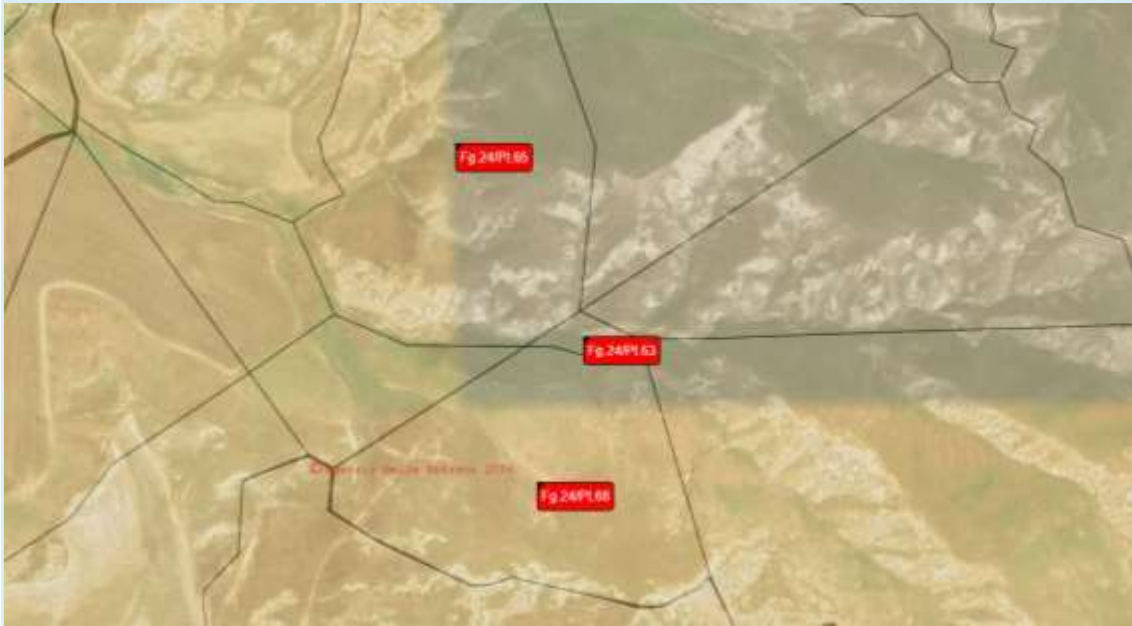
Il giorno del sopralluogo io stessa ho rilevato tutto l'appartamento, composta dalla zona giorno e dalla zona notte, la zona giorno è composta da ingresso dove vi è un bagno e l'accesso al soggiorno ampio aperto con angolo cucina a vista, la zona notte è composta da disimpegno dove affacciano tre camere da letto un bagno e un ripostiglio. Gli infissi esterni sono in alluminio quelli interni sono in legno, la pavimentazione dell'intera zona giorno è realizzata in mattonelle gres porcellanato, anche i bagni e la parete della cucina che sono piastrellati con mattonelle in gres porcellanato.



TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 3

1 Terreno sita nel comune di Cutro (KR) località Rosito. Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 3 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 63, località Rosito Dati identificativi: Comune di CUTRO (Codice: D236) (KR) Foglio: 24 Particella: 63. Classamento:

- Porz. AA Qualità Pascolo 1 Superficie mq 190.000 = ha are ca 00.19.61 Reddito Domenicale Euro 3,04 Reddito Agrario Euro 1,72;
- Porz. AB Qualità Pascolo Arborio U Superficie mq ha are ca 00.01.99 Reddito Domenicale Euro 0,31 Reddito Agrario Euro 0,17.

Intestati catastalmente a:

- [REDACTED]

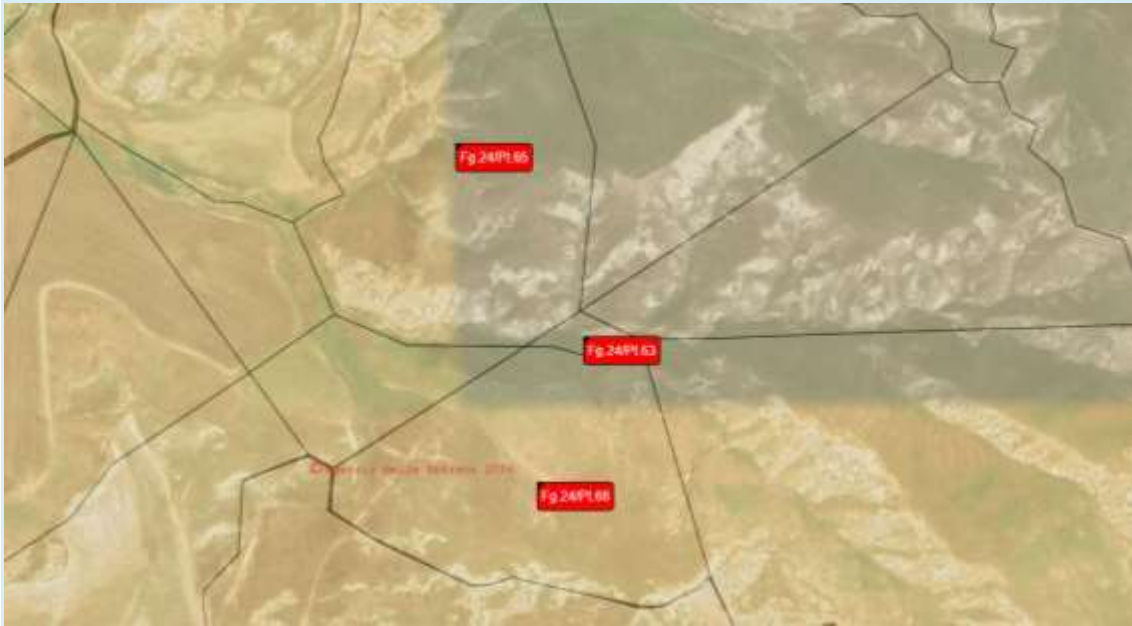
Pericolosità idrogeologica

- Pericolosità frane Assente
- Pericolosità alluvioni Pericolosità idraulica elevata

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 4

1 Terreno sita nel comune di Cutro (KR) località Rosito. Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 4 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 65, località Rosito Dati identificativi: Comune di CUTRO (Codice: D236) (KR) Foglio: 24 Particella: 65. Classamento:

- Seminativo classamento 4 ha are ca 06.93.80 Reddito Domenicale Euro 125,41 Reddito Agrario Euro 89,58.

Intestati catastralmente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

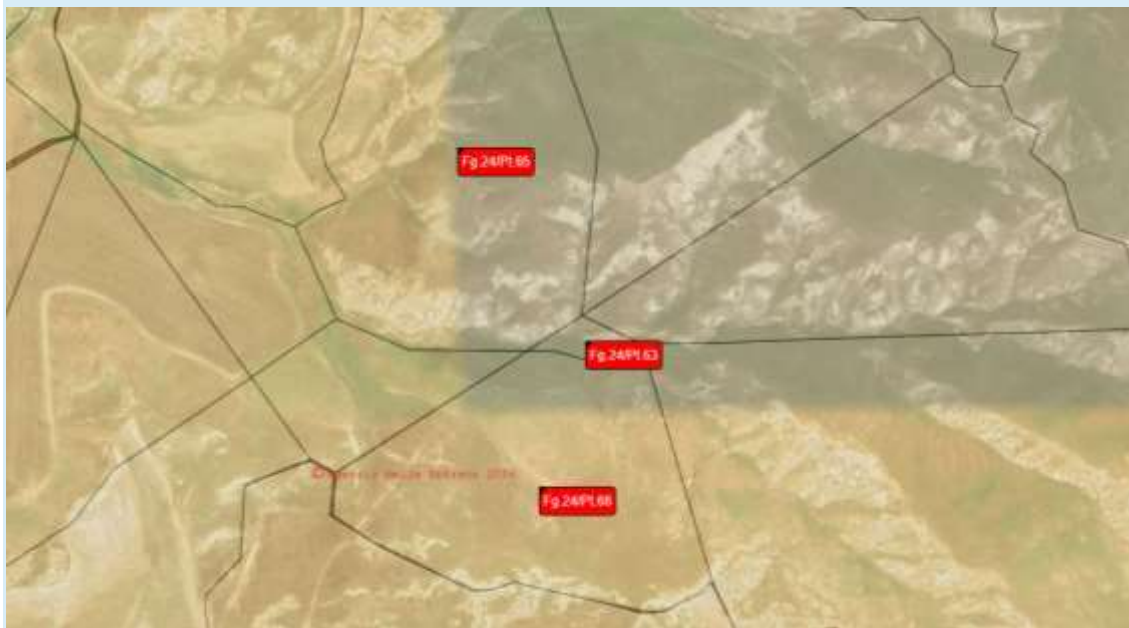
Pericolosità idrogeologica

- Pericolosità frane Assente
- Pericolosità alluvioni Pericolosità idraulica elevata

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 5

1 Terreno sita nel comune di Cutro (KR) località Rosito. Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 5 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 68, località Rosito Dati identificativi: Comune di CUTRO (Codice: D236) (KR) Foglio: 24 Particella: 68. Classamento:

- Porz. AA Seminativo classamento 1 ha are ca 00.27.51 Reddito Domenicale Euro 19,18 Reddito Agrario Euro 7,10;
- Porz. AB Pascolo cl.1 ha are ca 04.60.69 Reddito Domenicale Euro 340,38 Reddito Agrario Euro 126,07.

Intestati catastalmente a:

- [REDACTED]

Pericolosità idrogeologica

Pericolosità frane Assente - Pericolosità alluvioni Pericolosità idraulica elevata

Tecnico incaricato: AURELIA VERTERAME

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 6

1 Terreno sita nel comune di Cutro (KR) località Rosito. Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 6 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 31 p.lla 59, località Rosito Dati identificativi: Comune di CUTRO (Codice: D236) (KR) Foglio: 31

Particella: 59. Classamento:

- Porz. AA Seminativo cl. 1 ha are ca 05.06.24 Reddito Domenicale Euro 352,96 Reddito Agrario Euro 130,73;
- Porz. AB Uliveto cl.2 ha are ca 00.44.06 Reddito Domenicale Euro 15,57 Reddito Agrario Euro 14,46.

Intestati catastalmente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Pericolosità idrogeologica frane Assente - Pericolosità alluvioni idraulica elevata

Tecnico incaricato: AURELIA VERTERAME

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 7

1 Terreno sita nel comune di Cutro (KR) località Rosito. Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 7 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 31 p.lla 149, località Rosito Dati identificativi: Comune di CUTRO (Codice: D236) (KR) Foglio: 31

Particella: 149. Classamento:

- Seminativo cl.1 ha are ca 05.07.70 Reddito Domenicale Euro 353,98 Reddito Agrario Euro 131,10.

Intestati catastalmente a:

- [REDACTED]

Pericolosità idrogeologica

- Pericolosità frane Assente
- Pericolosità alluvioni Pericolosità idraulica elevata

Tecnico incaricato: AURELIA VERTERAME

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **180 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.57.700,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.57.700,00**

LOTTO 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **180 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.112.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.112.500,00**

LOTTO 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali:
Pascolo: 0,1961 ha
Pascolo arborato: 0,0199 ha
Totale: 0,216 ha circa

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.10.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.10.000,00**

LOTTO 4

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **6,938 ettari seminativo**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Tecnico incaricato: AURELIA VERTERAME

€.69.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.69.000,00

LOTTO 5

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Seminativo: 0,2751 ha

Pascolo molto scosceso: 4,6069 ha

Totale: 4,882 ha

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.90.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.90.000,00

LOTTO 6

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Seminativo 5,0624 ha

Uliveto 0,4406 ha

Totale 5,503

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.53.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.53.500,00

LOTTO 7

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Seminativo 5,077 ha

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.58.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.58.000,00

Data della valutazione:

03/2026

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Quesito 4):

I beni indicati nell'atto di pignoramento risultano essere di proprietà di:

- [REDACTED] i diritti di 1/2 di piena proprietà (1/2 di proprietà di [REDACTED] per atto di acquisto Notaio Liguori Francesco Maria Sede Cutro (Kr) Repertorio n. 56437 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12251/2003) [REDACTED] [REDACTED] per i di ritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 13/11/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad ecce zione delle seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria n.885 del 12/07/2006 favore: BANCA DEL CROTONESE Scarl Sede Melissa 02597410790 (elezione di domicilio: Fz. Torre Via Nazionale a Melissa) contro: [REDACTED] per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 capitale durata anni 15 derivante da mutuo fondiario atto Ciliberto Guglielmina del 29/06/2006 rep.57944/18538. Grava rif. 4 e 5.

-Pignoramento immobiliare n.1167 del 23/03/2017 favore: BANCA DEL CROTONESE Scarl Sede Melissa 02597410790 (Richiedente: Sirinformat srl Via J. Ken nedy,114 Rende) contro: [REDACTED] Pubblico ufficiale: Tribunale di Crotone del 06/02/2017 rep.126. Grava rif 4 e 5.

-Pignoramento immobiliare n.5893 del 12/11/2025 favore: BCC NPLs 2018-2 srl sede Conegliano 04970410264 (Richiedente: Viseb srl x Avv. Giuseppe Grillo x Dovalue spa via G.B. Pontani,14 Perugia) contro: [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Crotone del 15/10/2025 rep.1096.

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

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

3.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Quesito 5):

Gli immobili oggetto di pignoramento nel ventennio sono stati interessati dai seguenti atti:

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Liguori Francesco Maria Notaio in Cutro del 22/08/2003 rep.56437, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, il 20/09/2003 al n.12252 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro: [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Liguori Francesco Maria Notaio in Cutro del 22/08/2003 rep.56437, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, il 20/09/2003 al n.12252 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà Firmato Da: [REDACTED] Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 e PAPAEO Giuseppina nata a Cutro il 25/02/1943 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.



-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Caposale Tommaso Notaio in Crotone del 28/06/2023 rep.2731/2106, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotone, il 05/07/2023 al n.3850 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: ARSAC Azienda Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura Calabrese sede Cosenza 00121900781 per i diritti di 1/1 di piena proprietà. - Originariamente di proprietà della ARSAC Azienda Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura Calabrese sede Cosenza 00121900781 per i diritti di 1/1 di piena proprietà per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notaio Armando Pantano da Cosenza in data 11 luglio 1978, registrato a Cosenza in termini, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 26 luglio 1978 n. 10631 di formalità.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Ciliberto Guglielmina Notaio in Crotone del 29/06/2006 rep.57942/18536, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotone, il 12/07/2006 al n.3025 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con tro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 - Originariamente di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di

-Atto Notaio Teti Antonio in Catanzaro in data 12/03/1956 rep.2942. Rif Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Ciliberto Guglielmina Notaio in Crotone del 29/06/2006 rep.57943/18537, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Crotone, il 12/07/2006 al n.3026 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con tro: [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà.

-Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Crotone del 08/04/1997 rep.153/299 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, il 29/04/1998 al n.6589 di formalità; favore: [REDACTED] per i di ritti di 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà, contro: Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

 anno nato il 29/10/1904 a 
per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato nel dettaglio:

○ **LOTTO 1**

[REDACTED]

○ **LOTTO 2**

[REDACTED]

○ **LOTTO 3**

Terreno libero;

○ **LOTTO 4**

Terreno libero;

○ **LOTTO 5**

Terreno libero;

○ **LOTTO 6**

Terreno libero;

○ **LOTTO 7**

Terreno libero;

-5.1. accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile

(quesito 6).

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione attuale dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

- 5.2. variazione per l'aggiornamento del catasto (quesito 7).

Dalle verifiche effettuate nel giorno del sopralluogo si conferma che per i beni riportati al Catasto Fabbricati foglio 10 particelle 1-3 sarebbe necessari effettuare una variazione catastale presso l'Ufficio del Territorio di Crotona – Agenzia delle Entrate per portarli da IN CORSO DI COSTRUZIONE Cat. F/3 a rifiniti come di fatto sono.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Quesito 16):

Si evidenzia che sia sui beni oggetto di pignoramento riportati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni non gravano vincoli e/o oneri, pregressi e futuri, di natura condominiale.

Spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate:

€. 0,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA –
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLE STRUMENTO URBANISTICO
(Quesito 8 e 9):**

Dalla documentazione, prodotta e allegata alla presente, dal Comune di Cutro, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico quale Piano Strutturale Comunale P.S.C. per i seguenti lotti(Quesito 8):

LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5

Articolo 21 Aree non trasformabili (sottozona E5)

1. Classificazione

Le Aree non trasformabili comprendono la sottozona E5 "Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientali ed archeologiche, non sono suscettibili di insediamenti" così come definita dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità

Nelle Aree non trasformabili non è ammessa la nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

LOTTO 6 - LOTTO 7

Articolo 17 Aree agricole produttive (sottozone E1, E2)

1. Classificazione

Le Aree agricole produttive comprendono le sottozone E1 "Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate" ed E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" così come definite dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione del bene e dei terreni con quella contenuta nel pignoramento, per l'identificazione dei terreni e del fabbricato.

Inoltre, dalle condizioni in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo, è in ottimo stato e non necessita di lavori ordinari e/o straordinari.

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

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO(Quesito 10):

quesito 10: divisibilità in lotti

Non è possibile dividere i beni oggetto di pignoramento in più lotti.

quesito 11: divisibilità in natura

Quesito non pertinente con il caso in specie.

quesito 12: accertamento dell'occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo per quanto riguarda l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato, al fabbricato al piano terra, nel magazzino, è usato come deposito e al secondo piano abita l'esecutato con famiglia.

quesito 13: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto del 22/08/2003 pubblico ufficiale Notaio Liguori sede Cutro (KR) Repertorio n. 56437 – UR sede Crotone (KR) Registrazione n. 2037 registrato in data 11/09/2003 [REDACTED] voltura [REDACTED] pratica n. cz0043122 in atti dal 03/03/2004.

quesito 14: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene

Quesito non pertinente con il caso in specie.

Consistenza

quesito 15: stima dell'immobile

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, è determinata comprendendo:

- Per intero la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- Per intero, ma conteggiata una sola volta indipendentemente dal numero dei piani, la superficie pari alla proiezione orizzontale degli elementi di collegamento verticale interni;
- Per intero la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- Per il 50 % la superficie dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per il 30 % la superficie delle logge comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 15 % la superficie delle logge non comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 10 % la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie data dalla somma delle superfici di vani principali ed accessori a servizio diretto, per il 2 % la superficie eccedente;

Il prezzo attualmente corrente in zona semi centrale di Cutro per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici comuni, si aggira, a seconda dei casi, attorno a **700 €/mq**, congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'appartamento sono ottime.

Valutazione finale del bene

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq superficie commerciale.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce di partire dalle quotazioni al mq minime indicate da quest'ultima fonte dati e applicate successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico, pertanto:

-destinazione abitazione stato conservativo normale: 750,00 €/mq, garage locale deposito 400 €/mq.

Si ritiene inoltre di non applicare a tali valori nessun coefficiente correttivo in diminuzione legato alle condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato, si sottolinea che nella valutazione si è tenuto conto dell'amplia corte e del secondo piano nello stato in cui si trova, in corso di costruzione.

- LOTTO 1 180 MQ x 400,00 € = 72.000,00 €
- LOTTO 2 180 MQ x 750,00 € = 136.500,00 €

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:

LOTTO 1 € 10.800,00(Riduzione del valore del 15%)

LOTTO 2 € 20.475,00(Riduzione del valore del 15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: 1.000,00

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 si ritiene procedere alla divisione

LOTTO 1 € 57.700,00

LOTTO 2 € 112.500,00

Per la valutazione dei terreni, per pervenire alla determinazione del valore effettivo dei terreni la moderna scuola estimativa italiana ha definitivamente dimostrato che i diversi procedimenti utilizzabili per le valutazioni, infatti, costituiscono, in sostanza, un unico e solo metodo di valutazione, fondato essenzialmente sul confronto. Nel caso in esame, trattandosi di terreno nudo urbanisticamente destinato ad insediamenti produttivi, e connesso a realtà economiche vicine che in maniera assolutamente soddisfacente beni omogenei e con qualità e peculiarità totalmente comparabili, A tale costo unitario generalmente praticato, sarà applicata una stringa di parametri correttivi fortemente caratterizzanti il bene in esame e che terranno conto, in particolare dei seguenti fattori: localizzazione, accessibilità, appetibilità (che tiene conto delle situazioni del mercato e delle probabili tendenze), connessione con centri di interesse, capacità edificatoria, stato delle urbanizzazioni, oneri fiscali sull'acquisto, spese notarili, situazione del mercato specifico e possibili tendenze a medio termine. Tale criterio, con riferimento alle peculiarità dell'immobile, alla sua destinazione urbanistica e funzionale, alla sua ubicazione nel contesto di riferimento, per lo più agricolo con solo pochi episodi di strutture produttive nell'area specifica, risulta perfettamente applicabile. Il terreno in questione, come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di Scandale, ricade nella Zona residenziale. Attraverso i Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. Aggiungendo una percentuale di rialzo in merito al bollettino utilizzato (2009).

LOTTO 3 totale valore complessivo 10.000,00 €

Pascolo: 0,1961 ha

Pascolo arborato: 0,0199 ha

Totale: 0,216 ha circa

Caratteristica: fortemente scosceso Valori realistici zona (terreni marginali)

Per terreni: pascolo difficili da lavorare scoscesi

valori tipici:

	Tipologia	€/ha
	Pascolo scosceso	2.000 – 5.000 €
	Pascolo arborato	3.000 – 6.000 €

In molti casi reali si scende anche sotto (terreni quasi invendibili singolarmente).

Calcolo

Pascolo

$$0,1961 \times 2.000 = 5.000 \text{ €}$$

Pascolo arborato

$$0,0199 \times 3.000 = 6.000 \text{ €}$$

LOTTO 4 totale valore complessivo 69.000,00 €

6,938 ettari seminativo

Valori realistici di mercato (zona Cutro)

Per seminativi nel Crotonese:

Basso: 6.000 €/ha (vendita veloce / condizioni mediocri)

Medio: 10.000 – 13.000 €/ha (più realistico)

Alto: 15.000 €/ha (buon terreno)

Calcolo

$$\text{Scenario basso } 6,938 \times 6.000 \approx 41.600 \text{ €}$$

$$\text{Scenario medio (più probabile) } 6,938 \times 10.000 = 69.380 \text{ €}$$

$$\text{Scenario alto } 6,938 \times 15.000 \approx 104.000 \text{ €}$$

Valore più realistico di vendita: 80.000,00 €

LOTTO 5 totale valore complessivo 90.000,00 €

Seminativo: 0,2751 ha

Pascolo molto scosceso: 4,6069 ha

Totale: 4,882 ha

Seminativo

Zona Cutro: 10.000 – 15.000 €/ha

0,2751 ha →

Prudente: $2.751 \times 1 \text{ €/m}^2 \approx 2.750 \text{ €}$

Realistico: $2.751 \times 2 \text{ €/m}^2 \approx 5.500 \text{ €}$

Ottimistico: $2.751 \times 3 \text{ €/m}^2 \approx 8.000 \text{ €}$

Pascolo (terreno collinare/scosceso)

Pascolo in Calabria interna: 1 – 3 €/m² (dipende dalla pendenza e accesso)

4,6069 ha → 46.069 m²

Prudente: $46.069 \times 1 \text{ €/m}^2 \approx 46.000 \text{ €}$

Realistico: $46.069 \times 2 \text{ €/m}^2 \approx 92.000 \text{ €}$

Ottimistico (facilmente accessibile): $46.069 \times 3 \text{ €/m}^2 \approx 138.000 \text{ €}$

Range prudente (€) Range realistico (€)

Seminativo 2.750 5.500

Pascolo 46.000 92.000

Totale 48.750 97.500

Valore più probabile: 90.000 €

LOTTO 6 totale valore complessivo 53.500,00 €

Seminativo 5,0624 ha

Uliveto 0,4406 ha

Totale 5,503

Valori realistici zona: 10.000/15.000 €/ha

utilizzando il valore medio STIMA

Min $5,0624 \times 10.000 = 50.600,00 \text{ €}$

Max $5,0624 \times 15.000 = 75.900,00 \text{ €}$

Valore seminativo $50.000 - 76.000 \text{ €}$

Uliveto

Valutazione tenendo in considerazione età piante, densità, produttività

Valori realistici zona $8.000/15000 \text{ €/ha}$

Min $0,4406 \times 8.000 = 3.524,80$

Max $0,4406 \times 15.000 = 6.609,00$

Valore uliveto $3.500 - 6.600$

LOTTO 7 totale valore complessivo $58.000,00 \text{ €}$

Seminativo $5,077 \text{ ha}$

Valori reali di riferimento (zona)

Dai dati:

Media Calabria: circa $10.000-13.000 \text{ €/ha}$

Perizie locali: circa 11.000 €/ha

Caso reale a Cutro (asta): $\sim 6.600 \text{ €/ha}$

Quindi il mercato reale sta circa tra:

$6.000 \text{ e } 15.000 \text{ €/ha}$ (molto più basso delle tabelle teoriche)

Calcolo

Scenario basso (mercato lento / vendita forzata)

$5,077 \times 6.000 \approx 30.500 \text{ €}$

Scenario medio (più realistico)

$5,077 \times 10.000 - 13.000$

$50.700 - 66.000 \text{ €}$

Scenario alto (buon terreno)

$5,077 \times 15.000 \approx 76.000 \text{ €}$

Il valore analitico in euro dell'immobile oggetto d'esecuzione in questione risulta pari a

1. LOTTO 1 € 57.700,00 (cinquantasettemilasettecento/00);
2. LOTTO 2 € 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00);
3. LOTTO 3 € 10.000,00 (diecimila/00);
4. LOTTO 4 € 69.000,00 (sessantanovemila/00);
5. LOTTO 5 € 90.000,00 (novantamila/00);
6. LOTTO 6 € 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00);
7. LOTTO 7 € 58.000,00 (cinquantottomila/00);

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

LOTTO 1 Valore di mercato (1/2 piena proprietà ma valutato per l'intero):	LOTTO 1 € 57.700,00 €
LOTTO 2 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):	LOTTO 2 € 112.500,00 €
LOTTO 3 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):	LOTTO 3 € 10.000,00 €
LOTTO 4 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):	LOTTO 4 € 69.000,00 €
LOTTO 5 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):	LOTTO 5 € 90.000,00 €
LOTTO 6 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):	LOTTO 6 € 53.500,00 €
LOTTO 7 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):	LOTTO 7 € 58.000,00 €

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 MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO 1	€. 57.700,00
LOTTO 2	€. 112.500,00
LOTTO 3	€. 10.000,00
LOTTO 4	€. 69.000,00
LOTTO 5	€. 90.000,00
LOTTO 6	€. 53.500,00
LOTTO 7	€. 58.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Nella valutazione si è tenuto conto della riduzione del valore 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:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO 1	€. 57.700,00
LOTTO 2	€. 112.500,00
LOTTO 3	€. 10.000,00
LOTTO 4	€. 69.000,00
LOTTO 5	€. 90.000,00
LOTTO 6	€. 53.500,00
LOTTO 7	€. 58.000,00

(Quesito 17) La presente relazione di CTU viene inoltrata fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti, ai creditori procedenti, al debitore, al custode fissando il t

[REDAZIONE]

NESSUNA OSSERVAZIONE RICEVUTA

Alla presente relazione di CTU si allegano le Visure Catastali, documenti prodotti dal Comune di Cutro.

=====

La presente relazione di CTU, o elaborato peritale, completo di tutti gli allegati redatto con programma compatibile con Microsoft Word, viene depositata.

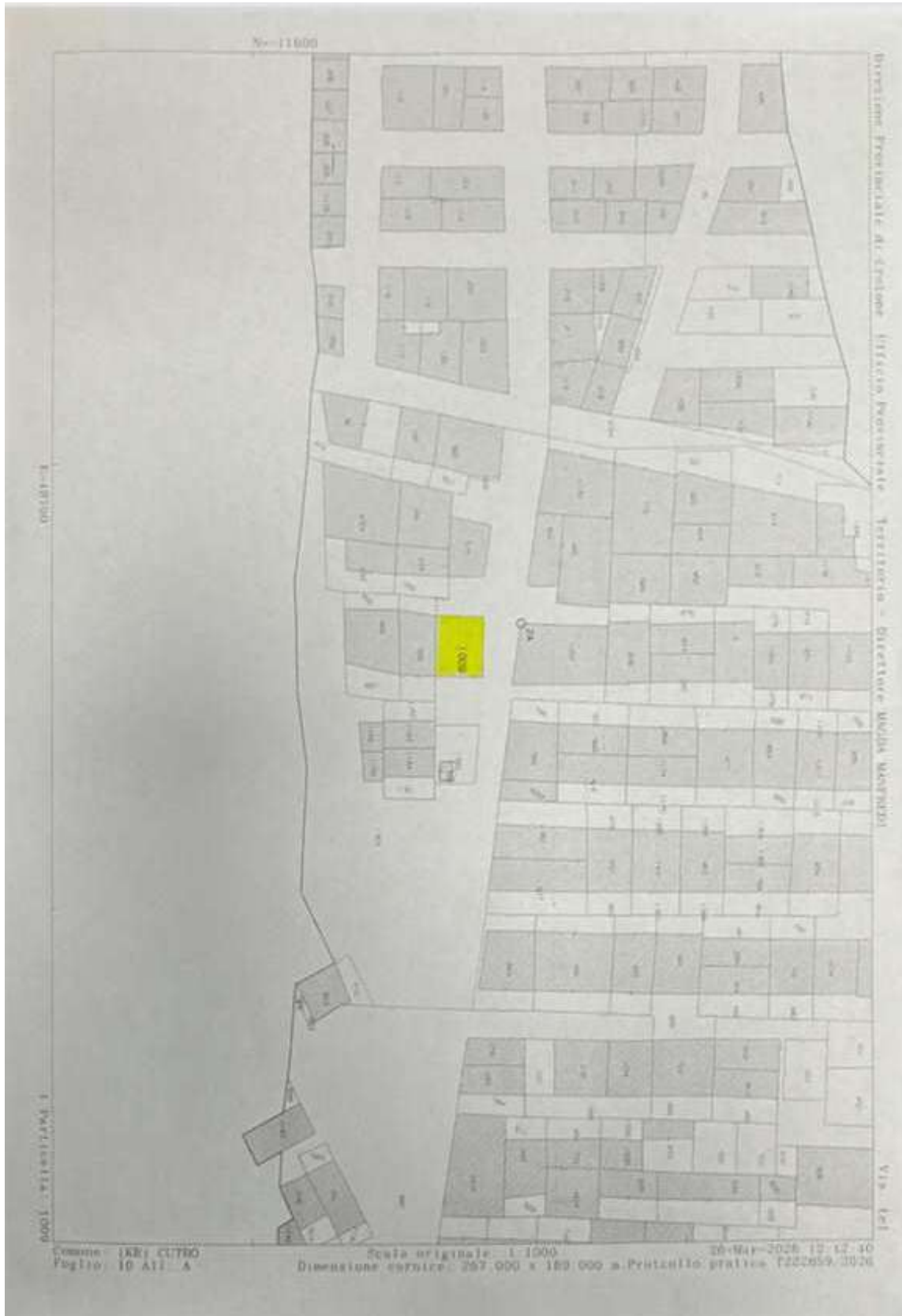
=====

Il CTU ritiene con questa Relazione di Consulenza composta da n.69 fogli di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione dell'Ill.mo Dott. Emmanuele Agostini per qualsiasi chiarimento.

Distinti saluti.

data 03/2026

il tecnico incaricato
Geom. AURELIA VERTERAME





Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:20:11
Numero Pratica: T87432/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2026

Dati identificativi: Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 10 Particella 1009

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 125 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/11/2004
Pratica n. CZ0268767 in atti dal 13/11/2004 (n. 46295.1/2004)

> **Dati identificativi**

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 10 Particella 1009

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 07/06/2001 Pratica n. 156027 in atti
dal 07/06/2001 (n. 1619.1/2001)

Annotazione di immobile: SR

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 10A Particella 1009

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 125 m²

Tipo Mappale del 07/06/2001 Pratica n. 156027 in atti
dal 07/06/2001 (n. 1619.1/2001)



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:22:36
Numero Pratica: T89285/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2026

Dati identificativi: Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 10 Particella 1009

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 125 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/11/2004
Pratica n. CZ0268767 in atti dal 13/11/2004 (n. 46295.1/2004)

> **Dati identificativi**

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 10 Particella 1009

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale: del 07/06/2001 Pratica n. 156027 in atti dal 07/06/2001 (n. 1619.1/2001)

Annotazione di immobile: SR

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di CUTRO (D236) (KR)

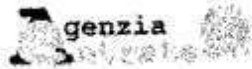
Foglio 10A Particella 1009

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 125 m²

Tipo Mappale: del 07/06/2001 Pratica n. 156027 in atti dal 07/06/2001 (n. 1619.1/2001)



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2026
Ora: 14:48:36
Numero Pratica: T217032/2026
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Deti della richiesta
Fabbricati siti nel comune di CUTRO (D236) provincia CROTONE



Totale immobili: di catasto fabbricati 4

Comune di CUTRO (D236) (KR)
Foglio 10A Particella 1009 Subalterno 1

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 17/07/2001 Pratica n. 232449 in atti dal 17/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2325.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CUTRO (D236) (KR)
Foglio 10 Particella 1009

VIA GIORG STEPHENSON n. SNC Piano T

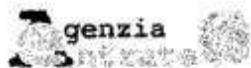
IN CORSO DI COSTRUZIONE del 17/07/2001 Pratica n. 232449 in atti dal 17/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2325.1/2001)

Categoria F/3^M

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 17/07/2001 Pratica n. 232449 in atti dal 17/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2325.1/2001)

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Diritto di Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/08/2003 Pubblico ufficiale NOT. LIGUORI Sede CUTRO (KR) Repertorio n. 56437 - UR Sede CROTONE (KR) Registrazione n. 2037 registrato in data 11/09/2003 - COMPRAVENDITA D.V. 187402/03 Voltura n. 1635.1/2004 - Pratica n. CZ0043122 in atti dal 03/03/2004



Direzione Provinciale di Crotona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2026
Ora: 14:48:35
Numero Pratica: T217032/2026
Pag: 2 - Segue

[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. **Dati Catastrali**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CUTRO (D236)
Numero immobili: 1

3. **Dati Catastrali**

Comune di CUTRO (D236) (KR)
Foglio 10A Particella 1009 Subalterno 3

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 17/07/2001 Pratica n. 232449 in atti dal 17/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2325.1/2001)*

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CUTRO (D236) (KR)
Foglio 10 Particella 1009

VIA GIORG STEPHENSON n. SNC Piano 2

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 17/07/2001 Pratica n. 232449 in atti dal 17/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2325.1/2001)

4. **Dati Catastrali**

Categoria F/3*

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 17/07/2001 Pratica n. 232449 in atti dal 17/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2325.1/2001)

5. **Dati Catastrali**

[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/09/2003 Pubblico ufficiale NOT. LIGUORI Sede CUTRO (KR) Repertorio n. 56437 - UR Sede CROTONE (KR) Registrazione n. 2037 registrato in data 11/09/2003 - COMPRAVENDITA D.V. 167402/03 Voltura n. 1637.1/2004 - Pratica n. CZ0043124 in atti dal 03/03/2004

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Data: 10/02/2026 Ora: 12:47:58 Segue
Visura n.: T229425 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CUTRO (Codice:D236)
Catasto Terreni	Provincia di CROTONE
	Foglio: 24 Particella: 63

INTESTATO	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Prorogata l/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 19/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie ¹⁾ ha ac ca	Debiti		Rendite Dominicale Agrario	
1	24	63		AA	PASCOLO 1	19 61		Euro 3,04 Euro 0,31	Euro 1,72 Euro 0,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. KR00092186, in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEVA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 202 (n. 4133,1/2020)
Numero officina livellare										
Partita										
Amministrati										
di studio: Visurazione culturale eseguita ai sensi del D3 3.10.2006 n. 202, convertita con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 288 e successive modificazioni (anno 2020) - Esiguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2020 all'Organismo Pagine AGEVA con la domanda AGEVA,ADU 2020/0117712 (Scadenza validazione/trascurato prov. a AGEVA,CAV0686/2020/0009615) - Partenza AB: Classamento per partecipazione con la qualità 01 - PASCOLO, Classe 01										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie ¹⁾ ha ac ca	Debiti		Rendite Dominicale Agrario
1	24	63		ARB	PASCOLO U	21 60		Euro 3,35 Euro 1,90	TABELLA DI VARIAZIONE del 05/06/2014 Pratica n. KR0008070, in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEVA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 202 (n. 3275,1/2014)
Numero officina livellare									
Partita									
Amministrati									
di studio: Visurazione culturale eseguita ai sensi del D3 3.10.2006 n. 202, convertita con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 288 e successive modificazioni (anno 2014) - Esiguita a seguito di dichiarazione resa il 05/06/2014 all'Organismo Pagine AGEVA con la domanda AGEVA,ADU 2014/0117294 (Scadenza validazione/trascurato prov. a AGEVA,CAV0686/2014/000740) - Classamento per partecipazione con la qualità 01 - PASCOLO, classe 01									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Data: 10/02/2026 Ora: 12.47.58
 Visura n.: T229425 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie ⁽¹⁾ in are ca.	Deduz.	Rendito Dominicale	Rendito Agrario	
1	24	63	*	*	SEMINATIVO 1	21 60		Euro 15,06	Euro 5,58	FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n. KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il 19/04/2013 (n. 22971.1/2013)
Nota: Partita										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:11 ; Foglio:24 Particella:15 ; Foglio:24 Particella:49 ;

Sono stati inoltre varcati i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:64 ; Foglio:24 Particella:65 ; Foglio:24 Particella:66 ; Foglio:24 Particella:67 ; Foglio:24 Particella:88 ; Foglio:24 Particella:89 ;

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/06/2023

N.	Nome	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Aatto del 28/06/2023 pubblico ufficiale CAPOCASALE TOMMASO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 2731 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3850.1/2023 Reparto PR di CROTONE in atti dal 05/07/2023				

Situazione degli intestati dal 19/04/2013

N.	Nome	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA SULA ENTE DI SVILUPPO IN CALABRIASIDE IN COSENZA (CS)		00121900781*	(1) Proprietà 1000/1000 Fino al 28/06/2023
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n. KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il 19/04/2013 (n. 22971.1/2013)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie ⁽¹⁾ in are ca.	Deduz.	Rendito Dominicale	Rendito Agrario	
1	24	11	*	*	SEMINATIVO 1	6 21 60		Euro 433,39	Euro 160,51	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/04/2013 Pratica n. KR0021209 in atti dal 12/04/2013 ACC. QUALITÀ PER REDD. TF IST. 21/208/2013 (n. 567.1/2013)
Nota: Partita										
Anonimizzati di immobili: SI RACCORDA LA QUALITÀ PER REDD. TF IST. 21/208/2013										



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Data: 10/02/2026 Ora: 12:47:58

Visura n.: T229425 Pag: 3

Fine

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	24	11	AA AB ARB	SEMINATIVO 1 PASCOLO U ARB	1 19 45 5 02 15		Euro 83,28 Euro 77,80	Euro 30,85 Euro 44,09	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. KR0103635 in atti del 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEVAI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.202 (n. 8191.1/2012)
<p><i>Nota:</i> di studio: VARIAZIONE CANTIERALE ESECUTA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 202. CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012) FORAZIONE ARI CLASSAMENTO PER FABBRICAZIONE CON LA QUALITÀ 91 - PASCOLO - CLASSE 01</p>									

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	24	11		SEMINATIVO 1	6 21 00		Euro 433,39 L. 839.160	Euro 160,51 L. 310.800	Impianto meccanografico del 09/07/1985
<p><i>Nota:</i> Partita 623</p>									

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	OPERA SILE ANTE DI SVILUPPO IN CALABRIACADE IN COSENZA (CS)		00121900781*		(1) Proprietà 1000/1000	fino al 19/04/2013
<p>DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 09/07/1985</p>						

Visura telematica

Ag. - Direzione Provinciale di Crotone - Territorio



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:27:41
Numero Pratica: T92926/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2026

Dati identificativi: Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 65

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 125,41

agrario Euro 89,58

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 69.380 m²

> Intestati catastali

> [REDACTED]

nato a CROTONE (KR) il 17/01/1980

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 19/04/2013

Immobile predecessore

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 15

Impianto meccanografico del 09/07/1985

☐ dal 19/04/2013

Immobile attuale

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 65

FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n. KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il 19/04/2013 (n. 22971.1/2013)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 49

Foglio 24 Particella 66

Foglio 24 Particella 63

Foglio 24 Particella 64

Foglio 24 Particella 68

Foglio 24 Particella 15

Foglio 24 Particella 69

Foglio 24 Particella 67

Foglio 24 Particella 11



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:27:41
Numero Pratica: T92926/2026
Pag: 2 - Segue

> **Dati di classamento**

☐ **dall'impianto al 14/12/2011**

Impianto meccanografico del 09/07/1985

Immobile predecessore

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **24** Particella **15**

Redditi: dominicale **Euro 263,87 Lire 510.930**
agrario **Euro 188,48 Lire 364.950**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**
Superficie: **145.980 m²**

Partita: **623**

☐ **dal 14/12/2011 al 12/04/2013**

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. KR0160626 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 4780.1/2011)

Immobile predecessore

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **24** Particella **15**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 244,76**
agrario **Euro 157,91**

Superficie: **145.980 m²**

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del di 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 114,65	Euro 130,11
Reddito agrario	Euro 64,97	Euro 92,94
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	74.000	71.980
Qualità	PASCOLO	SEMINATIVO
Classe	1	4

☐ **dal 12/04/2013 al 19/04/2013**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/04/2013 Pratica n. KR0021213 in atti dal 12/04/2013 ACC QUALITA PER RED TF IST 21208/2013 (n. 568.1/2013)

Immobile predecessore

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **24** Particella **15**

Redditi: dominicale **Euro 263,87**
agrario **Euro 188,48**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**
Superficie: **145.980 m²**

Annotazione di immobile: si riaccorpa la qualità per red tf ist 21208/2013



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:27:41
Numero Pratica: T92926/2026
Pag: 3 - Fine

dal 19/04/2013

Immobile attuale

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 65

Redditi: dominicale Euro 125,41

agrario Euro 89,58

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 04
Superficie: 69.380 m²

FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n.
KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il
19/04/2013 (n. 22971.1/2013)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 49

Foglio 24 Particella 66

Foglio 24 Particella 63

Foglio 24 Particella 64

Foglio 24 Particella 68

Foglio 24 Particella 15

Foglio 24 Particella 69

Foglio 24 Particella 67

Foglio 24 Particella 11

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CUTRO (D236) (KR) Foglio 24 Particella 15

> 1. OPERA SILA ENTE DI SVILUPPO IN
CALABRIA
(CF 00121900781)

sede in COSENZA (CS)

dal 19/04/2013 al 19/04/2013

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 09/07/1985

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CUTRO (D236) (KR) Foglio 24 Particella 65

> 1. OPERA SILA ENTE DI SVILUPPO IN
CALABRIA
(CF 00121900781)

sede in COSENZA (CS)

dal 19/04/2013 al 28/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n.
KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il
19/04/2013 (n. 22971.1/2013)

3. Atto del 28/06/2023 Pubblico ufficiale CAPOCASALE
TOMMASO Sede CROTONE (KR) -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
di CROTONE in atti dal
05/07/2023

dal 28/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:28:36
Numero Pratica: T93585/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2026

Dati identificativi: Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 68

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 90,56

agrario Euro 47,55

Superficie: 48.820 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 19,18	Euro 71,38
Reddito agrario	Euro 7,10	Euro 40,45
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	2.751	46.069
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	1	1

> Intestati catastali

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto al 19/04/2013

Impianto meccanografico del 09/07/1985

Immobile predecessore

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 24 Particella 49



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:28:36
Numero Pratica: T93585/2026
Pag: 2 - Segue

📅 dal 19/04/2013
Immobile attuale
Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio 24 Particella 68

FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n. KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il 19/04/2013 (n. 22971.1/2013)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio 24 Particella 49
Foglio 24 Particella 66
Foglio 24 Particella 65
Foglio 24 Particella 63
Foglio 24 Particella 64
Foglio 24 Particella 15
Foglio 24 Particella 69
Foglio 24 Particella 67
Foglio 24 Particella 11

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 09/12/2010
Immobile predecessore
Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio 24 Particella 49
Redditi: dominicale **Euro 1.246,76 Lire 2.414.070**
 agrario **Euro 461,76 Lire 894.100**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**
Superficie: **178.820 m²**

Partita: **623**

Impianto meccanografico del 09/07/1985

📅 dal 09/12/2010 al 12/04/2013
Immobile predecessore
Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio 24 Particella 49
Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 541,80**
 agrario **Euro 240,21**

Superficie: **178.820 m²**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. KR0122107 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 4150.1/2010)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2010)



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/02/2026**
Ora: **10:28:36**
Numero Pratica: **T93585/2026**
Pag: **3 - Segue**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 201,42	Euro 340,38
Reddito agrario	Euro 114,14	Euro 126,07
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	130.000	48.820
Qualità	PASCOLO	SEMINATIVO
Classe	1	1

☐ dal 12/04/2013 al 19/04/2013

Immobile predecessore

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **24** Particella **49**

Redditi: dominicale **Euro 1.246,76**
agrario **Euro 461,76**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**
Superficie: **178.820 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/04/2013 Pratica n. KR0021215 in atti dal 12/04/2013 ACC QUALITÀ PER RED TF IST 21208/2013 (n. 569.1/2013)

Annotazione di immobile: si riaccorpa la qualità per red tm ist 21208/2013

☐ dal 19/04/2013 al 19/11/2020

Immobile attuale

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **24** Particella **68**

Redditi: dominicale **Euro 340,38**
agrario **Euro 126,07**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**
Superficie: **48.820 m²**

FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n. KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il 19/04/2013 (n. 22971.1/2013)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **24** Particella **49**

Foglio **24** Particella **66**

Foglio **24** Particella **65**

Foglio **24** Particella **63**

Foglio **24** Particella **64**

Foglio **24** Particella **15**

Foglio **24** Particella **69**

Foglio **24** Particella **67**

Foglio **24** Particella **11**

☐ dal 19/11/2020

Immobile attuale

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **24** Particella **68**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 90,56**
agrario **Euro 47,55**

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. KR0032187 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4134.1/2020)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2020 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea.adu.2020.0117712 (scheda validazione/



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:28:36
Numero Pratica: T93585/2026
Pag: 4 - Fine

Superficie: 48.820 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 19,18	Euro 71,38
Reddito agrario	Euro 7,10	Euro 40,45
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	2.751	46.069
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	1	1

fascicolo prot. n. arcea.caa686.2020.0004614)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CUTRO (D236) (KR) Foglio 24 Particella 49

- 1. OPERA SILA ENTE DI SVILUPPO IN CALABRIA (CF 00121900781) sede in COSENZA (CS)

📅 dall'impianto al 19/04/2013

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 09/07/1985

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CUTRO (D236) (KR) Foglio 24 Particella 68

- 1. OPERA SILA ENTE DI SVILUPPO IN CALABRIA (CF 00121900781) sede in COSENZA (CS)

📅 dal 19/04/2013 al 28/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 19/04/2013 Pratica n. KR0022971 in atti dal 19/04/2013 presentato il 19/04/2013 (n. 22971.1/2013)

📅 dal 28/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 28/06/2023 Pubblico ufficiale CAPOCASALE TOMMASO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 2731 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3850.1/2023 Reparto PI di CROTONE in atti dal 05/07/2023

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Data: 10/02/2026 Ora: 12.48.22
 Visura n.: T229749 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di CUTRO (Codice:D236)
Catasto Terreni	Provincia di CROTONE Foglio: 31 Particella: 59

INTESTATO	[REDACTED]	[REDACTED]
		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 19/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Destuz	Reddito Dennunciale	Reddito Agrario
1	31	59		AA	SEMINATIVO 1	5 06 24		Euro 352,96	Euro 130,73
				AB	ULIVETO 2	43 06		Euro 15,57	Euro 14,46
Numero notifica tassare: [REDACTED] Partita: [REDACTED]									
Annotazioni: di immobile PARTICELLA INTERESSATA DAI IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVERA ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO CIA UTILIZZATO AL CEL: di studio: Variazione culturale esempli ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertita con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Esiguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2020 all'Organismo Fagnone ARCEA con la domanda ARCEA/ADU.2020/011712 (Schema validazione fascicolo prot. n. ARCEA/C.A.086.2020/0004614)									

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune D236 - Foglio 31 - Particella 216/

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Destuz	Reddito Dennunciale	Reddito Agrario
1	31	59		-	SEMINATIVO 1	5 49 30		Euro 382,98	Euro 141,81
Numero notifica tassare: [REDACTED] Partita: [REDACTED]									
Annotazioni: di immobile PARTICELLA INTERESSATA DAI IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVERA ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO CIA UTILIZZATO AL CEL									

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/07/2012 Partita n. KR0061961 in atti dal 13/07/2012 (n. 5028.1/2012)



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Data: 10/02/2026 Ora: 12.48.22 pag: 2 [Segui](#)

Visura n.: T229749 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito Agrario
1	31	59	-	-	SEMINATIVO 1	5 49 30	Euro 382,98	Euro 141,84	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/2007 Pratica n. KR0007082 in atti dal 06/02/2007 (n. 47.1/2007)
Nota				Partita					
Annotazioni		di immobile: LA PARTICELLA 59 DEL FOGLIO 31 DI C/UTRO E PARTICELLA SEMINATIVO IRRIGUIO DI CLASSE 2 DI CROTONONE							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 31 Particella: 149 :

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito Agrario
1	31	59	-	-	SEMINATIVO 3	5 49 30	Euro 212,77 L. 411.975	Euro 99,29 L. 192.255	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Nota				Partita		3285			

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/06/2006 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GUGLIELMINA Sede CROTONONE (KR) Repertorio n. 57942 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3025.1/2006 Repertorio PI di CROTONONE in atti dal 13/07/2006			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri possessore dell'ovs fino al 29/06/2006

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Data: 10/02/2026 Ora: 12.48.22

Fine

Visura n.: T229749

Pag: 3

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 09/07/1985

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:29:23
Numero Pratica: T94116/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2026

Dati identificativi: Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 31 Particella 149

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 31 Particella 205

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 353,98

agrario Euro 131,10

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 50.770 m²

Annotazione di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU

> Intestati catastali

> [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 18/11/2005

Impianto meccanografico del 09/07/1985

Immobile predecessore

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 31 Particella 61

📅 dal 18/11/2005

FRAZIONAMENTO del 18/11/2005 Pratica n. KR0101545 in atti dal 18/11/2005 (n. 101545.1/2005)

Immobile attuale

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 31 Particella 149

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CUTRO (D236) (KR)

Foglio 31 Particella 61

Foglio 31 Particella 150

Tecnico incaricato: AURELIA VERTERAME

Pag. 63 a 69



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:29:23
Numero Pratica: T94116/2026
Pag: 2 - Segue

> **Dati di classamento**

☐ **dall'impianto al 18/11/2005**

Immobile predecessore

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **31** Particella **61**

Redditi: dominicale **Euro 200,80 Lire 388.800**

agrario **Euro 93,71 Lire 181.440**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**

Superficie: **51.840 m²**

Partita: **3224**

Impianto meccanografico del 09/07/1985

☐ **dal 18/11/2005 al 06/02/2007**

Immobile attuale

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **31** Particella **149**

Redditi: dominicale **Euro 196,65**

agrario **Euro 91,77**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**

Superficie: **50.770 m²**

FRAZIONAMENTO del 18/11/2005 Pratica n. KR0101545 in atti dal 18/11/2005 (n. 101545.1/2005)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **31** Particella **61**

Foglio **31** Particella **150**

☐ **dal 06/02/2007 al 12/07/2012**

Immobile attuale

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **31** Particella **149**

Redditi: dominicale **Euro 353,98**

agrario **Euro 131,10**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**

Superficie: **50.770 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/2007 Pratica n. KR0007082 in atti dal 06/02/2007 (n. 47.1/2007)

Annotazione di immobile: la particella 149 del foglio 31 di cutro e parificata a seminativo irriguo di classe 2 di crotone

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **31** Particella **59**

☐ **dal 12/07/2012**

Immobile attuale

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**

Foglio **31** Particella **149**

Redditi: dominicale **Euro 353,98**

agrario **Euro 131,10**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**

Superficie: **50.770 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/07/2012 Pratica n. KR0054260 in atti dal 12/07/2012 (n. 1337.1/2012)

Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:29:23
Numero Pratica: T94116/2026
Pag: 3 - Segue

> Altre variazioni

☐ dal 18/11/2005 al 06/02/2007

Immobile attuale

Comune di CUTRO (D236) (KR)

Foglio 31 Particella 149

Variazione del 18/11/2005 Pratica n. KR0101545 in atti dal 18/11/2005 (n. 101545.1/2005)

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del d.m.T. n. 701/94.

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CUTRO (D236) (KR)

Foglio 31 Particella 150

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CUTRO (D236) (KR) Foglio 31 Particella 61

> [REDACTED]
☐ dall'impianto al 03/02/1997
Diritto di: possessore dell ovs (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 09/07/1985

> [REDACTED]
☐ dal 03/02/1997 al 18/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/02/1997 - UR Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 153 n. 299 registrato in data 08/04/1997 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 3084.1/1997 - Pratica n. 271244 in atti dal 28/08/2001

> [REDACTED]
☐ dal 03/02/1997 al 18/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]
☐ dal 03/02/1997 al 18/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]
☐ dal 03/02/1997 al 18/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]
☐ dal 03/02/1997 al 18/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CUTRO (D236) (KR) Foglio 31 Particella 149

> [REDACTED]

3. FRAZIONAMENTO del 18/11/2005 Pratica n. KR0101545 in atti dal 18/11/2005 (n. 101545.1/2005)



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2026
Ora: 10:29:23
Numero Pratica: T94116/2026
Pag: 4 - Fine

dal 18/11/2005 al 29/06/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]

dal 18/11/2005 al 29/06/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]

dal 18/11/2005 al 29/06/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]

dal 18/11/2005 al 29/06/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]

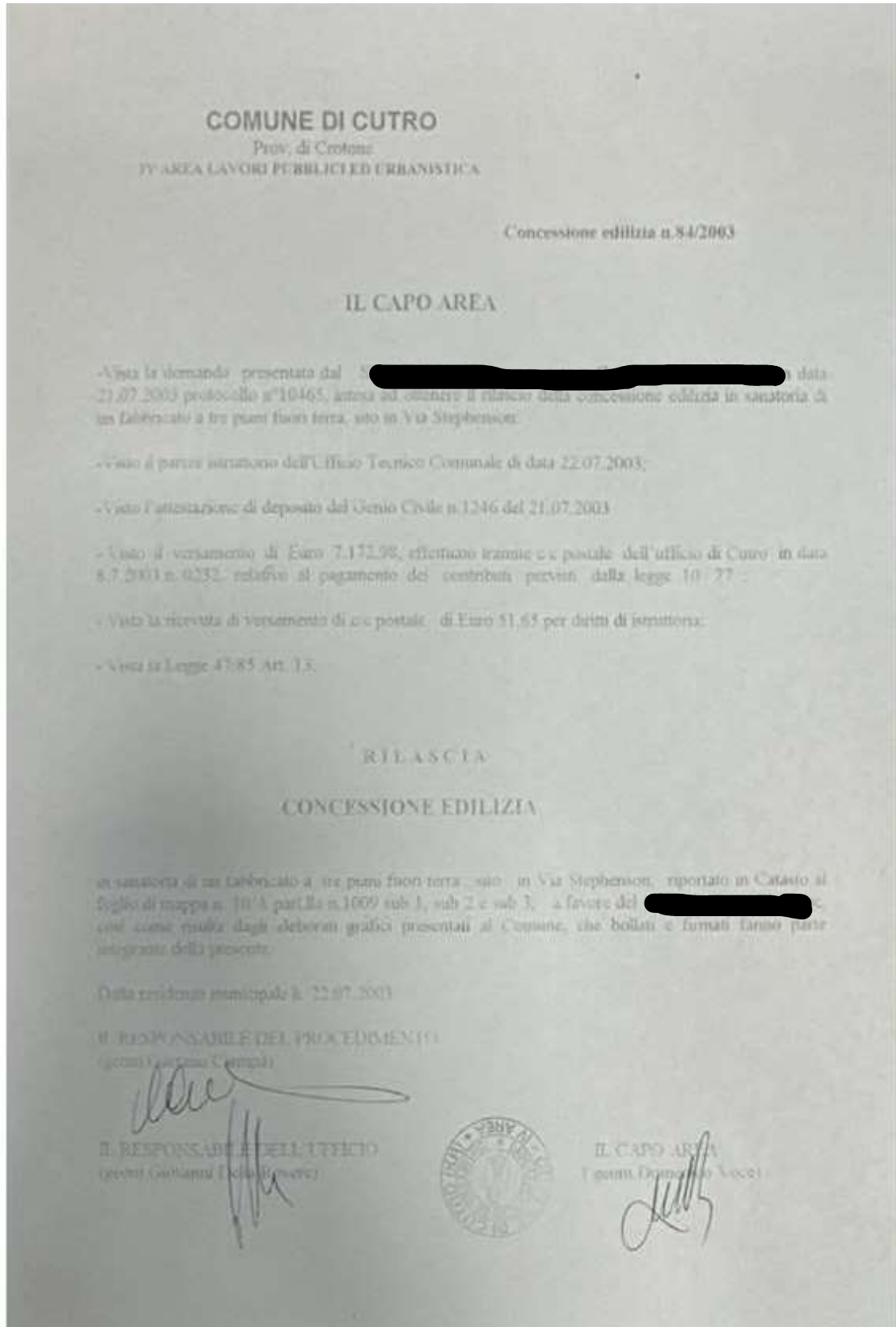
dal 18/11/2005 al 29/06/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]

dal 29/06/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 29/06/2006 Pubblico ufficiale CILIBERTO
GUGLIELMINA Sede CROTONE (KR) Repertorio n:
57943 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 3026.1/2006 Reparto PI di CROTONE
in atti dal 13/07/2006

Visura telematica





Città di Cutro - Provincia di Crotone

4. Prescrizioni ulteriori

- 4.1- La nuova edificazione deve essere accompagnata da interventi di mitigazione paesaggistica
- 4.2- L'insediamento di servizi turistici (uso 113) è ammesso esclusivamente mediante piano attuativo
- 4.3- La superficie minima necessaria per l'insediamento di servizi turistici (uso 113) è pari a 10.000 mq.

Mediante l'applicazione dell'art. 14 della L.R. Urbanistica della Calabria in questi ambiti è ammesso l'insediamento degli usi 113 di cui all'Articolo 5 delle presenti Norme fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- la nuova edificazione per servizi turistici è ammessa nel limite del 2% della Superficie coperta Sc dell'area di intervento;
- l'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 7,5 ml.
- la nuova edificazione deve essere accompagnata da interventi di mitigazione paesaggistica.
- la superficie minima necessaria per l'insediamento di servizi turistici (uso 113) è pari a 10.000 mq.

Articolo 20 Litorale

1. Parametri edilizi

Nelle aree così classificate l'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 4,5 ml.

2. Usi

Nelle aree così classificate è ammesso l'insediamento delle sole attività di somministrazione di alimenti e bevande (uso T4 come definito all'Articolo 5 del presente Regolamento) e di lidi (uso 114 come definito all'Articolo 5 del presente Regolamento).

3. Prescrizioni ulteriori

In tale area devono essere rispettate le indicazioni e prescrizioni del Piano Spiagge, in assenza del quale non sono ammessi interventi edilizi.

Articolo 21 Aree non trasformabili (sottozona E5)

1. Classificazione

Le Aree non trasformabili comprendono la sottozona E5 "Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientali ed archeologiche, non sono suscettibili di insediamenti" così come definita dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità

Nelle Aree non trasformabili non è ammessa la nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 22 Usi civici (sottozona E6)

Valgono le disposizioni di cui all'Articolo 7 delle presenti Norme.

P.S.C. PIANO STRUTTURALE

HTA



Città di Cutro - Provincia di Crotone

CAPO IV Disciplina delle trasformazioni nei territori non urbanizzati

Articolo 17 Aree agricole produttive (sottozona E1, E2)

1. Classificazione

Le Aree agricole produttive comprendono la sottozona E1 "Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate" ed E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" così come definite dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità

Nelle Aree agricole produttive, relativamente alla nuova edificazione vige la disciplina di cui all'art. 51 e 52 della L.R. 19/2002, in quanto prevalente. La nuova edificazione va realizzata preferibilmente in ampliamento ad eventuali edifici esistenti.

3. Parametri edilizi

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 7,5 ml.

4. Prescrizioni ulteriori

La nuova edificazione deve essere accompagnata da interventi di mitigazione paesaggistica.

Articolo 18 Aree boscate (sottozona E4)

1. Classificazione

Le Aree boscate comprendono la sottozona E4 "Aree boscate o da rimboschire" così come definita dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità

Nelle Aree boscate non è ammessa la nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 19 Aree agricole con destinazione turistica ricettiva Ambiti soggetti a prescrizioni speciali

1. Usi

1.1. Nelle aree agricole con destinazione turistica ricettiva sono ammesse le funzioni agricole e i servizi turistici limitatamente all'uso 445 di cui all'Articolo 5 del presente Regolamento. Non sono ammesse le funzioni residenziali (funzioni R), commerciali e direzionali (funzioni C e D) e produttive (funzioni P).

1.2. Non è ammesso l'insediamento di allevamenti salvo quelli eventualmente necessari per l'attività agrituristica o per l'attività delle fattorie didattiche.

2. Edificabilità

2.1. Relativamente alla nuova edificazione a fini agricoli (funzioni A) vige la disciplina di cui all'art. 51 e 52 della L.R. 19/2002. La nuova edificazione va realizzata preferibilmente in ampliamento ad eventuali edifici esistenti.

2.2. La nuova edificazione per servizi turistici è ammessa nel limite del 2% della Superficie coperta Sc dell'area di intervento.

3. Parametri edilizi

3.1. L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 7,5 ml.