TRIBUNALE DI CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. 7/2026

Promossa da: **"GARDANT BRIDGE SERVICING S.P.A."**
con Avv. Alessandro Palasciano

G.E. Dr. Giuliano Ferraro

Custode Giudiziario Avv. Marcella Iannopoli

Valore del LOTTO 1 a base d'asta …….…….…….……..... € 116.620,00

Valore del LOTTO 2 a base d'asta ……..... € 54.400,00

Crotone lì 11.03.2026

L'Esperto
Ing. Giuseppe PERRI

Udienza del 27/05/2026 ORE 11,00

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

IMMOBILI PIGNORATI: IN CUTRO

Unita' negoziale 1: pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà.

Proprietà per la quota di 1/1 nel comune di CUTRO:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNO:

Casa per civile abitazione facente parte del fabbricato nel comune di Cutro (KR) contrada Chirizzello n.1, posta al piano primo così costituita:
- Cucina, soggiorno, n. 1 ripostiglio, disimpegni, due bagni + una lavanderia, tre camere da letto, studio e tre balconi, per circa mq 196,00 catastali, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del comune di Cutro, al foglio di mappa n. 17 part. n. 28 sub. 4, contrada Chirizzello snc, piano primo, cat. A/2, classe 2, vani 8,0 rendita catastale euro 363,59;

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/02/2026**
Ora: **09:53:31**
Numero Pratica: **T94108/2026**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/02/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2026
Dati identificativi: Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio **17** Particella **28** Subalterno **4**
Classamento:
Rendita: **Euro 363,59**
Categoria **A/2**[a], Classe **2**, Consistenza **8 vani**

Indirizzo: VIA GRECIA n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: **196 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **191 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2019 Pratica n. KR0003124 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 852.1/2019)
Annotazioni: Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio **17** Particella **28** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 12/02/1992 in atti dal 01/08/1992 (n. 474/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio **17** Particella **28**

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/02/2026 Ora: 4.20.13 Segue
Visura n.: T19926 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di CUTRO (Codice:D236)**
	Provincia di CROTONE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 17 Particella: 28 Sub.: 4**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 28/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	28	4			A/2	2	8 vani	Totale: 196 m² Totale: escluse aree scoperte**: 191 m²	Euro 363,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2019 Pratica n. KR0003124 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 852.1/2019)

Indirizzo	VIA GRECIA n. SNC Piano 1				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. KR0062350 del 04/04/2011	Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)				

Le finiture esterne risultano essere completate in tutte le parti ed in buono stato di manutenzione. Gli infissi, di recente fattura, sono realizzati in legno laccato di colore Bianco con vetrocamera. La pavimentazione in marmo levigato per l'intero appartamento a meno del vano cucina e dei bagni che risulta essere in ceramica.

Infissi esterni

pavimentazione

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Cucina e bagno padronale

Camere da letto

Salone e disimpegno

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Planimetria catastale fg. n. 17 part. n. 28 sub. 8

Data: 25/02/2026 - n. T59893 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Crotone

Dichiarazione protocollo n. KR0012564 del 28/01/2010

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

Contrada Chirizzello civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 28
Subalterno: 4

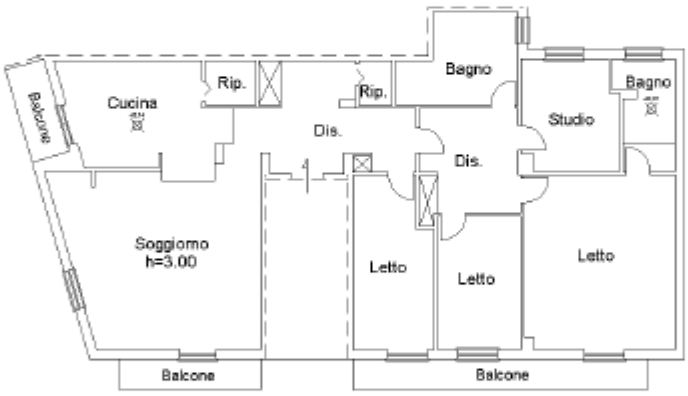
Compilata da:
Pallone Antonio

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Crotone N. 137

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



Orientamento
N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2026 - Comune di CUTRO(D236) - < Foglio 17 - Particella 28 - Subalterno 4 >
VIA GRECIA n. SNC Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 25/02/2026 - n. T59893 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

LOTTO DUE:

- **Locale ad uso magazzino**, facente parte sempre del detto fabbricato sito nel comune di Cutro (KR), contrada Chirizzello n.1, posto al piano terra, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del comune di Cutro, al foglio di mappa n. 17 part. n. 28 sub. 8, contrada Chirizzello snc, piano terra, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 160,00, rendita catastale euro 148,74;
- Bene comune non censibile, al foglio di mappa n. 17 part. n. 28 sub. 11, area comune ai sub. 4 e 8.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/02/2026 Ora: 4.21.17 Segue
Visura n.: T20012 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di CUTRO (Codice:D236)**
	Provincia di CROTONE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 17 Particella: 28 Sub.: 8**

[redacted]

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	28	8			C/2	1	160 m²	Totale: 186 m²	Euro 148,74	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2019 Pratica n. KR0003187 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 915.1/2019)

Indirizzo	VIA GRECIA n. SNC Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

N.B. Dal sopralluogo effettuato in data 10.03.2026 coadiuvato dal Custode Giudiziario, è emerso che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 8, oltre ad essere ancora in corso di costruzione, non risulta conforme catastalmente, in quanto risulta priva del muro divisorio che lo separa dal sublterno n. 9.

L'accesso all'unità immobiliare, può avvenire, sia da una porta esterna in ferro sia dall'interno dei due corpi scala di accesso ai piani superiori.

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Planimetria catastale fg. n. 17 part. n. 28 sub. 4

Data: 25/02/2026 - n. T59894 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Crotone

Dichiarazione protocollo n. KR0022617 del 23/02/2011

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

Contrada Chirizzello civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 28
Subalterno: 8

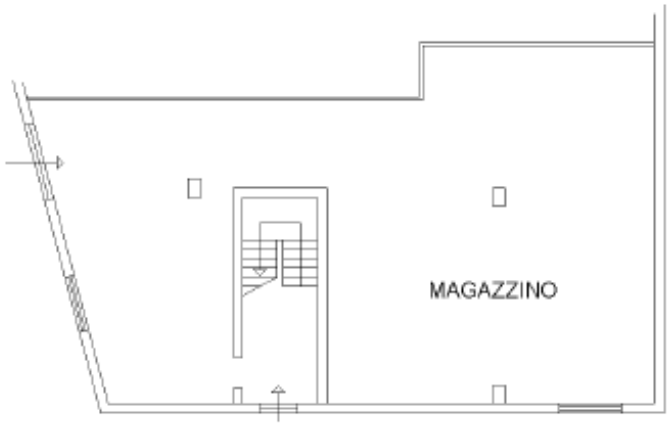
Compilata da:
Ciampa' Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Crotone N. 99

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=4.20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2026 - Comune di CUTRO(D236) - < Foglio 17 - Particella 28 - Subalterno 8 >
VIA GRECIA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 25/02/2026 - n. T59894 - Richiedente: PRRGPP58R01D122N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/02/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2026

Dati identificativi: Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio **17** Particella **28** Subalterno **8**

Classamento:

Rendita: **Euro 148,74**
Categoria **C/2**[s)], Classe **1**, Consistenza **160 m²**

Indirizzo: VIA GRECIA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **186 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2019 Pratica n. KR0003187 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 915.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio **17** Particella **28** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 23/02/2011 Pratica n. KR0022617 in atti dal 23/02/2011 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 1749.1/2011)

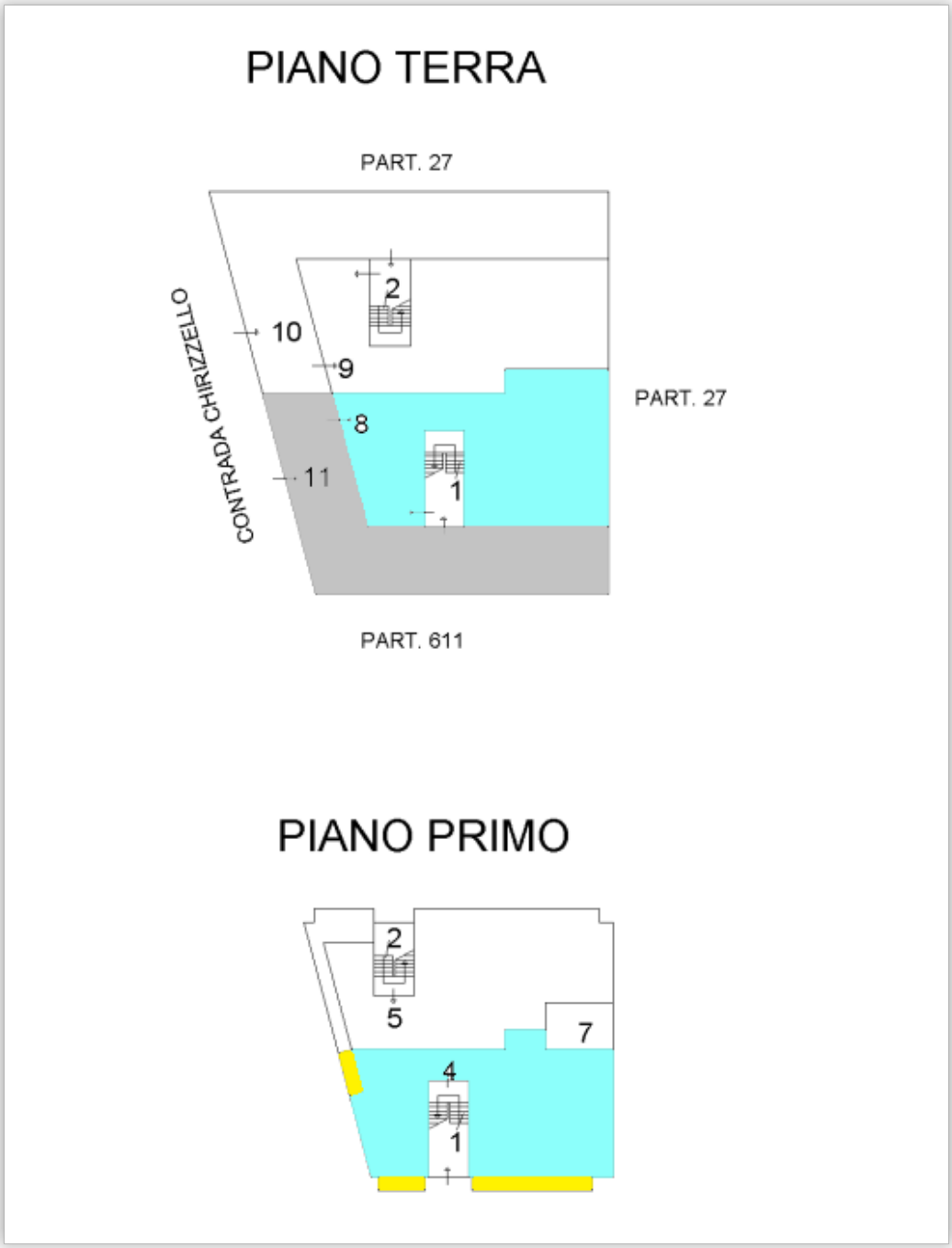
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CUTRO (D236) (KR)**
Foglio **17** Particella **28**

Vista esterna fabbricato – contrada Chirizzello – Via Portogallo

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Il fabbricato di maggiore consistenza, posto al piano terra e primo, confina con la via Portogallo, salvo altri.
Risulta composto da una struttura in cemento armato di forma regolare, con telai realizzati mediante travi e pilastri, ortogonali tra di loro.

Elaborato planimetrico attuale fg. n. 17 part. n. 28

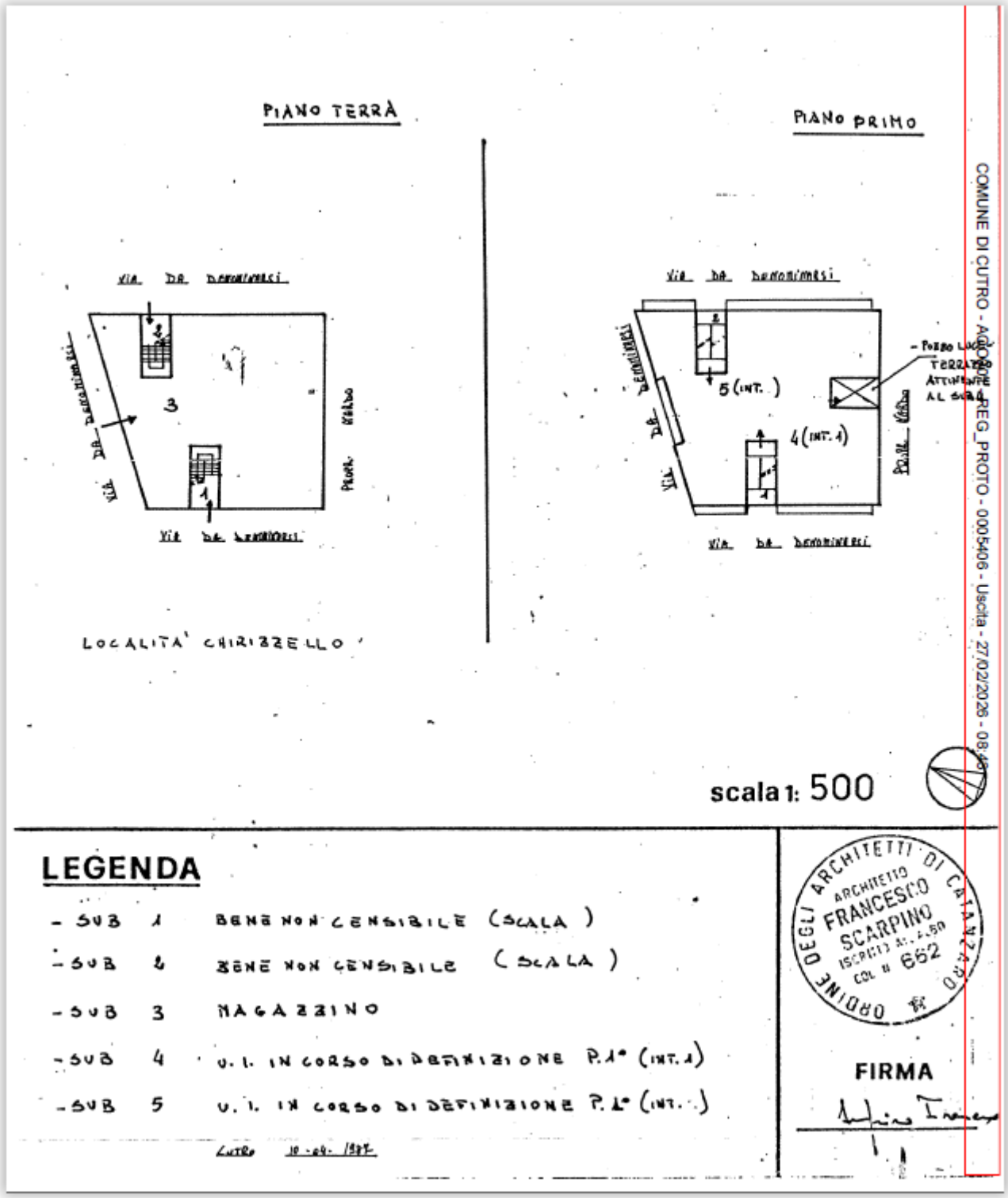


L’ingresso principale è direttamente raggiungibile mediante una strada comunale, Via Portogallo. Entrambi i prospetti sono dotati di balconi in buone condizioni di manutenzione. Sono stati riscontrati i luoghi di consegna delle utility principali, quali: Enel ed acqua; inoltre è riscontrabile la presenza di un impianto di ricezione TV terrestre, ed il punto dell’impianto citofonico.

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

L’appartamento al piano primo è dotato di impianto di riscaldamento autonomo mediante gas cittadino.

Elaborato planimetrico originario fg. n. 17 part. n. 28

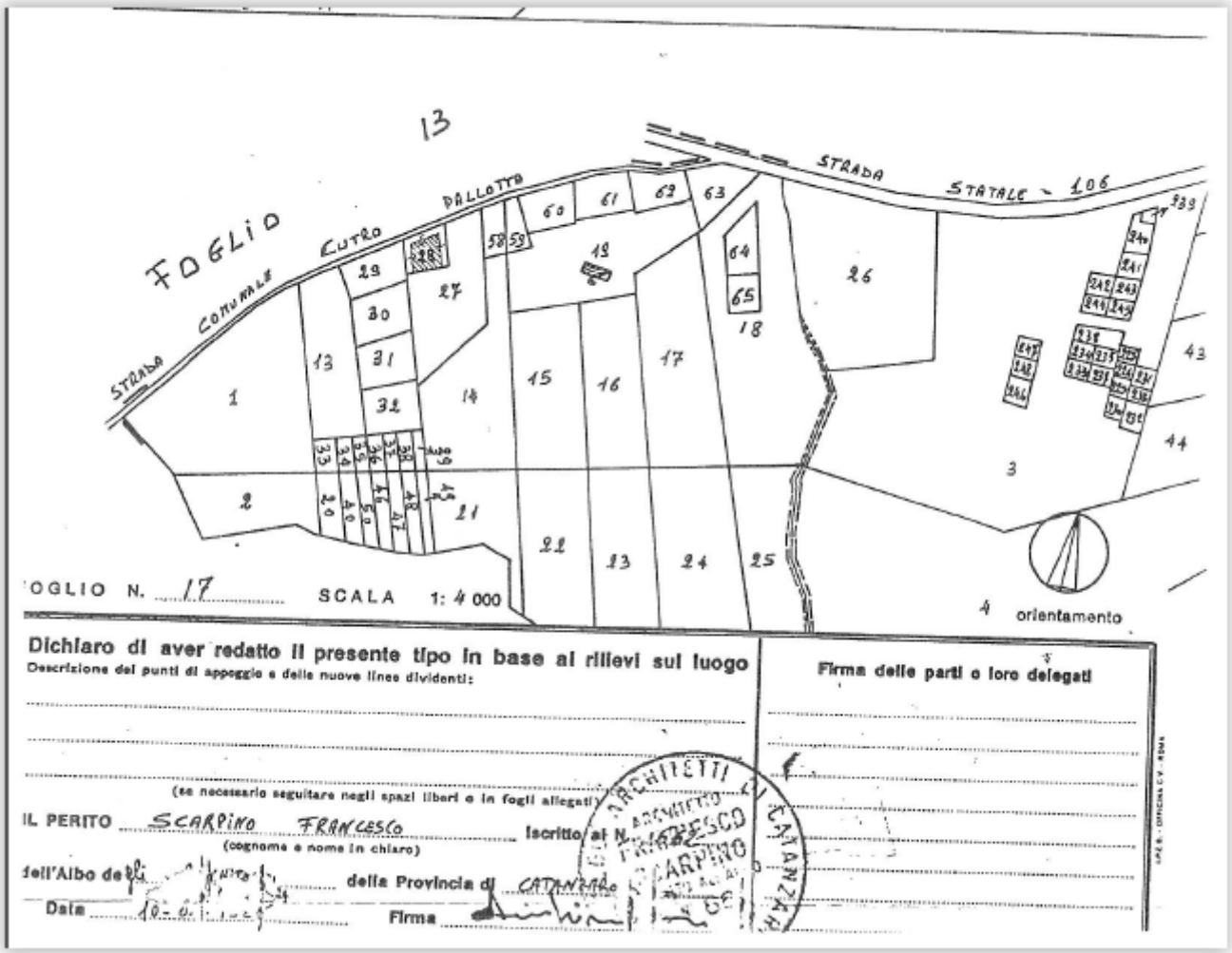


COMUNE DI CUTRO - AOO1 - REG_PROTO - 0005406 - Uscita - 27/02/2026 - 08:48

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Estratto della mappa catastale fg. n. 17 part. n. 28

Tipo mappale



Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:	centrale residenziale (normale) a traffico normale, con parcheggio
Servizi della zona:	negozi al dettaglio, bar
Caratteristiche zone limitrofe:	commerciali, il principale centro limitrofo è Crotone
Collegamenti pubblici:	superstrada, autobus, aeroporto

3. STATO DI POSSESSO:

Come da verbale del Custode Giudiziario del 10.03.2026

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: *Nessuno*

4.2 Risultanze delle visure catastali e gravami :

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Pondrano Altavilla Giampiero del 22 settembre 2[redacted]iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Crotone in data 10.10.2011 al n. generale[redacted] favore di:

Banca Popolare dell'Emilia Romagna società Cooperativa con sede in Modena C.F.: **01153230360**, domicilio ipotecario eletto in Modena Via San Carlo, 8/20 per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 261.000,00, durata 20 [redacted]

ISCRIZIONE del 10/10/2011 - Registro Particolare 949 Registro Generale 5917
Pubblico ufficiale PONDRANO ALTAVILLA GIAMPIERO Repertorio 2181/1565 del 22/09/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo atto Tribunale di Modena del 10 settembre 2020, **Rep. 2798/2020** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Crotone in data 05.10.2020 [redacted]

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

ISCRIZIONE del 05/10/2020 - Registro Particolar[redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Reper[redacted]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO ING[redacted]
Nota disponibile in formato elettronico

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili atto Tribunale di Crotone del 30 dicembre 2025[redacted] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Crotone in data 04.02.2026 al n. general[redacted]
Gardant Bridge Servicing S.p.a. con sede in Roma C.F.:04084970369, domicilio ipotecario [redacted]

TRASCRIZIONE del 04/02/2026 - Registro Particolare 526 Registro Generale 653
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 247/2025 del 30/12/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

N.B. Per il succitato immobile non vi sono elementi riconducibili ad interventi di Edilizia Agevolata di cui alla circolare Ufficio Esecuzioni e Procedure Concorsuali del 31.05.2021.

- **4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Conformità catastale:

Il magazzino al piano terra risulta essere non conforme catastalmente per la mancanza del muro divisorio con il subalterno n. 9.

L'appartamento al piano primo risulta essere conforme catastalmente, a meno di piccolissime variazioni interne poco rilevanti

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Conformità Urbanistico-Edilizia:

CITTA' DI CUTRO
Prov. di Crotone
IV AREA LAVORI PUBBLICI ED URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.1136

IL CAPO AREA

- Vista la legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la domanda dell'apposito registro, prodotta in data 31.12.1986 prot.n.15961 da [redacted] di richiedente tendente ad ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria relativa a n. 1/2 magazzino al piano terra e n.1 appartamento posto a piano primo , riportato in catasto al N.C.E.U. foglio n° 17 particella n.28 Sub.3 (1/2) e Sub. 4;
- fabbricato a due piani fuori terra in Località Chirizzello;

Presa conoscenza della documentazione prodotta , di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni;
Accertato che le opere rientrano, con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/1985, nella tipologia n° tre e nell'epoca di esecuzione in epoca antecedente al al 29.1.1977;
- Visto che , come emerge dal parere del dipendente ufficio tecnico in data 10.04.2006 l'opera é ammissibile alla sanatoria in quanto : il fabbricato non rientra nei dettami previsti dall'art. 33 della legge 28.02.1985 n° 47 e norme integrative.
Viste la ricevuta di c/c postale di € 103,29 per diritti d'istruttoria.
Dato atto che il richiedente ha:
- versato l'oblazione, come risulta dalla ricevuta di c/c postale prodotte e dall'ultima n.931 del 29.06.1987, il saldo dell'oblazione dovuta , di complessive di lire 5.239.000.
- Versato gli oneri di cui alla legge 10/77 con versamento n. 0645 del 10.4.2006 di €. 393,00

RILASCIA

Salvo i diritti di terzi [redacted] costruire in Sanatoria relativa a n. 1/2 maga[redacted]mo, riportato in catasto al N.C.E.U. foglio [redacted]to e distinto in catasto come in premessa analiticamente indicato.
Cutro, li 11.04.2006

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Gaetano Ciampà

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
Geom. Giovanni Della Rovere

IL CAPO AREA
Arch. Antonio Pallone

*(SUB 4)
Geom. Gaetano Ciampà

COMUNE DI CUTRO (KR) * LAVORI PUBBLICI ED URBANISTICA * IV AREA *

COMUNE DI CUTRO - AOO001 - REG_PROTO - 0005406 - Uscita - 27/02/2026 - 08:43

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

(Legge n. 47/1985 art.35)

Il sottoscr[redacted]
iscritto al[redacted]
al n.662,a [redacted]
residente i[redacted]
ha procedut[redacted]
armato
di propriet[redacted]
.....
.....

Si è proceduto ai seguenti adempimenti:

1. Ricognizione generale dell'opera che risulta così costituita:
   - piani fuori terra n. DUE;
   - struttura di fondazione di tipo continuo
   - struttura in elevazione intelaiata in c.a.;
   - solai di tipo misto in c.a. e laterizio;

2. Verifica qualitativa e quantitativa dei materiali impiegati;

3. Esecuzione di saggi ed accertamenti del caso.

Alla luce di quanto sopra, è risultato che:
   - le opere si presentano nell'insieme in buone condizioni statiche;
   - i saggi e gli accertamenti eseguiti hanno dato esito positivo;
   - le strutture sono compatibili con la consistenza dell'opera.

Pertanto il sottoscritto

D I C H I A R A

che le strutture del fabbricato di cui trattasi sono in buone condizioni di stabilità e conservazione e perciò

A T T E S T A

l'idoneità statica dell'opera ai sensi della Legge n.47/1985 art.35.

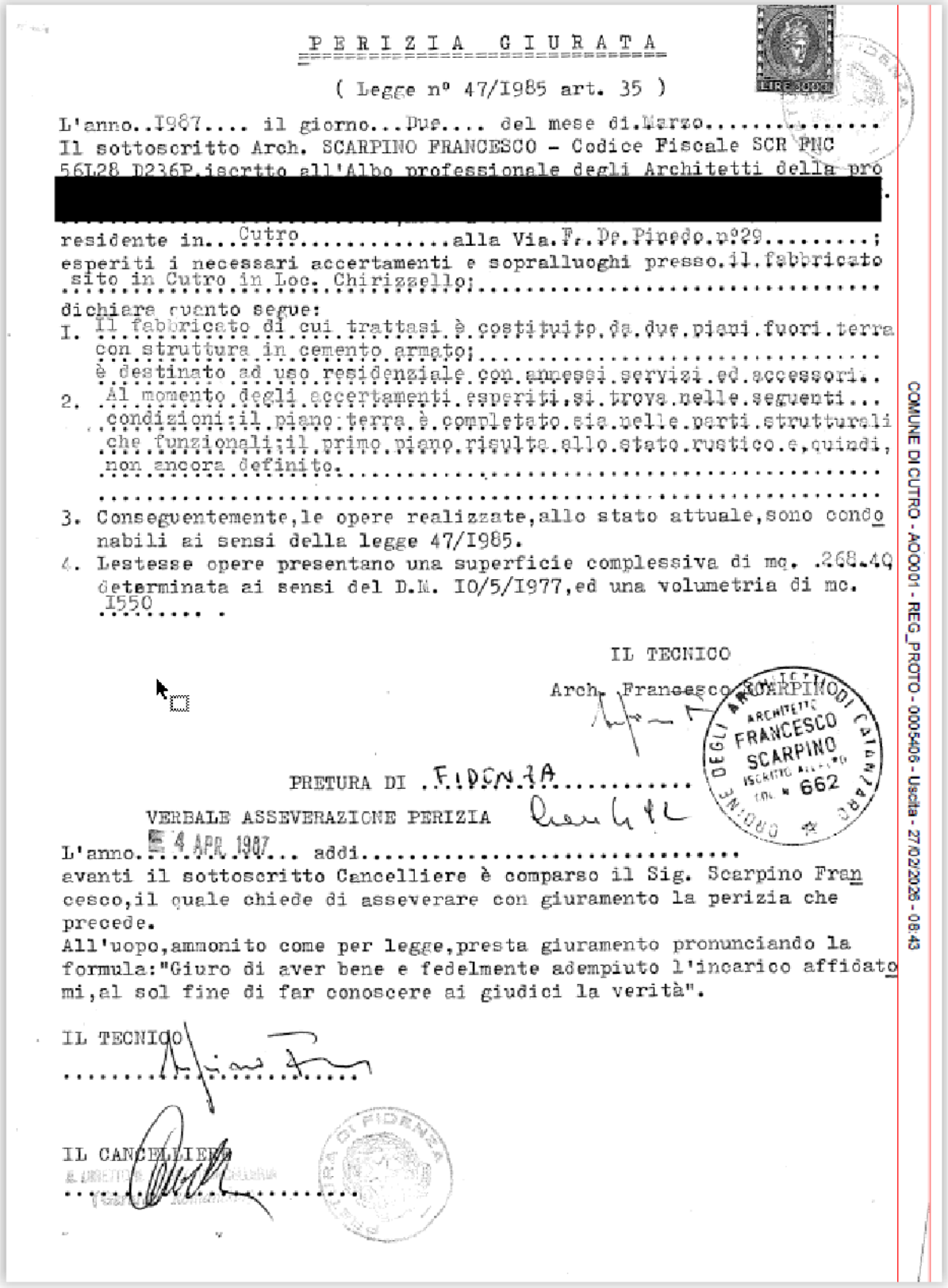
Cutro,li 2/3/1987

IL TECNICO

Arch. Francesco SCARPINO

COMUNE DI CUTRO - AOO001 - REG_PROTO - 0005406 - Uscita - 27/02/2026 - 08:43

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd



PERIZIA GIURATA

(Legge nº 47/1985 art. 35)

L'anno..1987.... il giorno...Due.... del mese di.Marzo.....
Il sottoscritto Arch. SCARPINO FRANCESCO - Codice Fiscale SCR FNC 56L28 D236P,iscritto all'Albo professionale degli Architetti della pro [redacted]
residente in...Cutro.....alla Via.F..De.Pinedo.nº29.....;
esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi presso.il.fabbricato sito in Cutro in Loc. Chirizzello;.....
dichiare quanto segue:

1. Il fabbricato di cui trattasi è costituito da due piani fuori terra con struttura in cemento armato;.....
   è destinato ad uso residenziale con annessi servizi ed accessori..
2. Al momento degli accertamenti esperiti,si trova nelle seguenti... condizioni:il piano terra è completato sia nelle parti strutturali che funzionali;il primo piano risulta allo stato rustico e,quindi, non ancora definito.....
3. Conseguentemente,le opere realizzate,allo stato attuale,sono condonabili ai sensi della legge 47/1985.
4. Lestesse opere presentano una superficie complessiva di mq. 268.40 determinata ai sensi del D.M. 10/5/1977,ed una volumetria di mc. 1550 .

IL TECNICO

Arch. Francesco SCARPINO

PRETURA DI FIDENZA

VERBALE ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno..4 APR 1987... addì.....
avanti il sottoscritto Cancelliere è comparso il Sig. Scarpino Francesco,il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.
All'uopo,ammonito come per legge,presta giuramento pronunciando la formula:"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi,al sol fine di far conoscere ai giudici la verità".

IL TECNICO

IL CANCELLIERE

COMUNE DI CUTRO - AOO001 - REG_PROTO - 0005408 - Uscita - 27/02/2026 - 08:43

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	**€ 0,00**

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Assenza di contratti di locazioni in essere:

Uso interno

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale
Crotone
Ufficio Territoriale

Crotone, 11 marzo 2026

Allo STUDIO TECNICO
ING . GIUSEPPE PERRI
PROT. *PIAZZA ALCIDE DE GASPERI,24*
88900 CROTONE (KR)

OGGETTO: Istanza di acquisizione di atti privati o contratti di locazione .
Contribuenti [redacted]
GIANMARCO,TURRA [redacted]
Immobile : Comune di Cutro foglio 17 part.28 sub 4 e 8

PROC ESEC. : 7/2026

In relazione alla comunicazione di cui all'oggetto si comunica quanto segue :

Esito negativo non risulta la registrazione di atti privati o contratti di locazione riguardanti le unità immobiliari indicate.

Il CAPO TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI
(Roberto Letterio Sapienza)
Firmato digitalmente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Proprietario

[redacted]

proprietà, gli immobili identificati nel NCEU di Cutro al Foglio n. 17 part. 28 sub. 4 e 8, sono pervenuti per Atto pubblico di compravendita del Notaio Pondrano Altavilla Giampiero del 22 settembre 2011, Rep. n. 2180/1564 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Crotone il

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

[redacted]

piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Cutro.

Nota di trascrizion[redacted]
Registro generale n.
Registro particolare n. *Presentazione n.* 12 *del* 10/10/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione [redacted]
Data
Notaio
Sede

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Precedenti Proprietari:

[redacted]

Nota di trascrizio[redacted]
Registro generale n.
Registro particolare n. *Presentazione n.* 8 *del* 10/05/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 20/07/2000
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE
Sede CROTONE (KR)

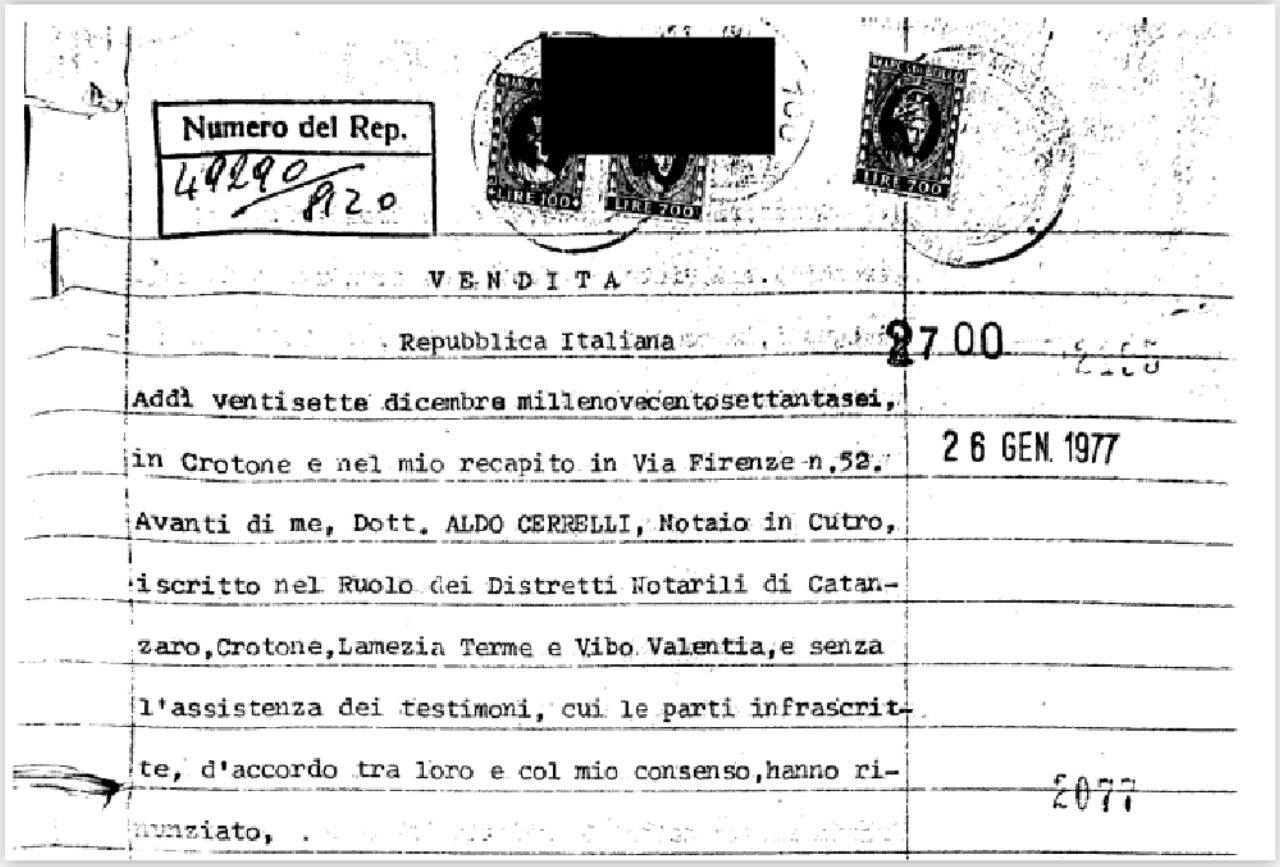
[redacted]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica SI

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

[redacted]



Numero del Rep.
49290 / 820

VENDITA

Repubblica Italiana

Addì ventisette dicembre millenovecentosettantasei,
in Crotone e nel mio recapito in Via Firenze n.52.
Avanti di me, Dott. ALDO CERRELLI, Notaio in Cutro,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Catan-
zaro,Crotone,Lamezia Terme e Vibo Valentia,e senza
l'assistenza dei testimoni, cui le parti infrascrit-
te, d'accordo tra loro e col mio consenso,hanno ri-
nunziato,

27.00

26 GEN. 1977

2077

7. PRATICHE EDILIZIE:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non verificabili;
Strutture Verticali: materiale: c.a. condizioni: buone
Travi: materiale: c.a. condizioni: buone
Solai: materiale: solaio misto con travetti pre-fabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a.
Balconi : materiale: c.a., condizioni buone
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con persiane, materiale: legno laccato;
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro;
Pavim. interna: materiale: piastrelle in marmo levigato e ceramica
Portone d'ingresso: portoncino blindato.

Impianti:

Antenna collettiva, Citofonico, Elettrico sottotraccia, Fognatura rete comunale, Idrico sottotraccia rete comunale, Termico a gas cittadino.

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.
Il dato più attendibile è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Cutro, abitazioni civili, residenziale, primo semestre 2025, con valori di mercato contenuti nell'intervallo 570/730 Euro /mq.
Nel nostro caso specifico sarà utilizzato un valore intermedio di Euro 700,00/mq per l'abitazione civile ed un valore di Euro 400,00 per il magazzino al piano terra.

Fonti di informazione:

Catasto di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, ufficio tecnico di Cutro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

Valutazione corpi:

Il calcolo viene effettuato in base alle superfici virtuali equivalenti:

Immobile al piano Primo
di cui al Lotto UNO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano Primo Fg. 17 particella n. 28 sub. 4	**Sup. commerciale**	**196,00**	**1**	**mq 196,00**

Immobile al piano Terra
di cui al Lotto DUE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile al piano Terra Fg. 17 particella n. 28 sub. 8	**Sup. commerciale**	**160,00**	**1**	**mq 160,00**

Immobile al piano primo fg. 17 part. n. 28 sub. 4, mq 196,00 x 700,00 €/mq ….€ 137.200,00

Immobile al piano terra fg. 17 part. n. 28 sub. 8, mq 160,00 x 400,00 €/mq ….€ 64.000,00

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CUTRO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	730	L	1,6	2,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	570	L	1,4	1,8
Ville e Villini	NORMALE	660	870	L	2,2	3

Adeguamento e correzione alla stima appartamento sub. 4:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria……..……..…**€** 20.580,00

Adeguamento e correzione alla stima magazzino sub. 8:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria……..……..…**€** 9.600,00

Valore del LOTTO UNO a base d'asta:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile **SUB. 4** al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:…….**€ 116.620,00**

Valore del LOTTO DUE a base d'asta:

- Valore di 1/1 della piena proprietà dell'immobile **SUB. 8** al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:…….**€ 54.400,00**

Crotone, 11.03.2026

l'esperto
ing. Giuseppe Perri

Firmato Da: PERRI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2778dd