

TRIBUNALE DI CROTONE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 12/2025 R.G.E.I.

GIUDICE: Dott. Emmanuele AGOSTINI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

ALTEA SPV S.R.L. (“ALTEA”), CON SEDE IN VIA VALTELLINA 15/17, 20159 MILANO, CAPITALE SOCIALE E PER ESSA, NON IN PROPRIO MA NELLA SUA QUALITÀ DI MANDATARIA, LA PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. (“PRECS”), SOCIETÀ PER AZIONI DI DIRITTO ITALIANO, CON SEDE LEGALE IN VIA VALTELLINA 15/17, 20159, MILANO (MI), RAPPRESENTATA, ASSISTITA E DIFESA, DALLA [REDACTED] (C.F. 15484761000), SOCIETÀ ISCRITTA ALL’ALBO DEGLI AVVOCATI DEL FORO DI ROMA, E PER ESSA DALL’AVV. GIUSEPPE CANNAROZZO, DEL FORO DI GELA (C.F. CNNGPP85A08B428H)

PEC: GIUSEPPECANNAROZZO@LEGALMAIL.IT

CONTRO:

[REDACTED]

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO

ING. FRANCESCO CAMPANA – N. 5973/A – ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI COSENZA, DOMICILIATO IN 88811 CIRÒ MARINA - KR - ALLA VIA G. PARINI, 42.

PEC: FRANCESCO.CAMPANA@INGPEC.EU

INDICE

PREMESSA	
.....	PAG. 3
LOTTO	
001.....	PAG. 4
TABELLA CONCLUSIONI ECONOMICHE	
.....	PAG. 14

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO 1- VISURA CATASTALE FABBRICATO
ALLEGATO 2- ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 3- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
ALLEGATO 4- VISURA CATASTALE TERRENI
ALLEGATO 5- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE
ALLEGATO 6- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU CROTONE P.LLA 1400
ALLEGATO 7- NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
ALLEGATO 8- ATTO DI VINCOLO TERRENO
ALLEGATO 9- NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ACQUISTO D'ANGIO'
ALLEGATO 10- ATTO DI ACQUISTO DE SIMONE
ALLEGATO 11- PERMESSO A COSTRUIRE

Lotto 001

Premessa

Oggetto di valutazione è una villetta monofamiliare ad un solo livello, dalle gradevoli forme architettoniche, realizzata su un lotto di terreno di superficie catastale mq 550 ubicato in loc. Margherita, a nord di Crotone, zona verso le quali sono rivolte le direttrici di espansione urbanistica della città, dal cui centro dista circa 8 chilometri.



Tavola 1- panoramica dell'area

**Tavola 2-** individuazione del fabbricato





Caratteristiche costruttive: copertura a falde con sovrastanti tegole (sulle quali è stato installato un impianto fotovoltaico), struttura portante in c.a., prospetti in parte intonacati e tinteggiati e per altra parte rivestiti in pietra a facciavista; l'accesso all'interno avviene dal portico tramite un portoncino blindato, oppure, direttamente, dai serramenti esterni in legno, con vetrocamera, protetti da persiane, che collegano il salotto all'ampio porticato, quest'ultimo realizzato con strutture in legno e copertura in coppi; il giardino che circonda l'edificio è delimitato da una recinzione in legno e rete metallica ed al suo interno contiene un'area a parcheggio e vari camminamenti, delimitati da cordoli in mattoni pieni o in cemento e pavimentati con pietra o piastrelle in grès.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con utilizzo di termosifoni alimentati a GPL (riscaldamento) e l'uso di climatizzatori a parete in ogni stanza (raffrescamento). L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, ove sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali, la caldaia alimentata a GPL viene altresì utilizzata per la produzione di A.C.S.

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati i seguenti elementi di degrado:

- Presenza di segni di umidità in alcune porzioni delle pareti interne, in particolare nella zona giorno e nel corridoio zona notte;

- Pavimentazione esterna sconnessa, con alcuni tratti sollevati o dissestati, potenzialmente pericolosi per la sicurezza;
- Alcune prese elettriche non risultano funzionanti, verosimilmente per guasti o malfunzionamenti dell'impianto.

Le condizioni sopra descritte non compromettono la funzionalità complessiva dell'immobile, ma costituiscono aspetti da considerare nella stima finale del valore di mercato.

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati: in testa [REDACTED] pieno proprietario, foglio 17 mappale 2157 subalterno 1, categoria A/7, classe 1, composto da 6,5 vani, sup. catastale 125 mq, piano T, - rendita: euro 419,62 (ALLEGATI N°1 E 2 - visura e planimetria catastale).

Coerenze: come rilevabile dall'estratto della mappa catastale posta di seguito, da nord ed in senso orario i confini sono con strada d'accesso (via delle Begonie) e con altre villette singole realizzate su p.lle 2158, 2637, 2265 e 1764 (ALLEGATO N°3- mappa catastale).

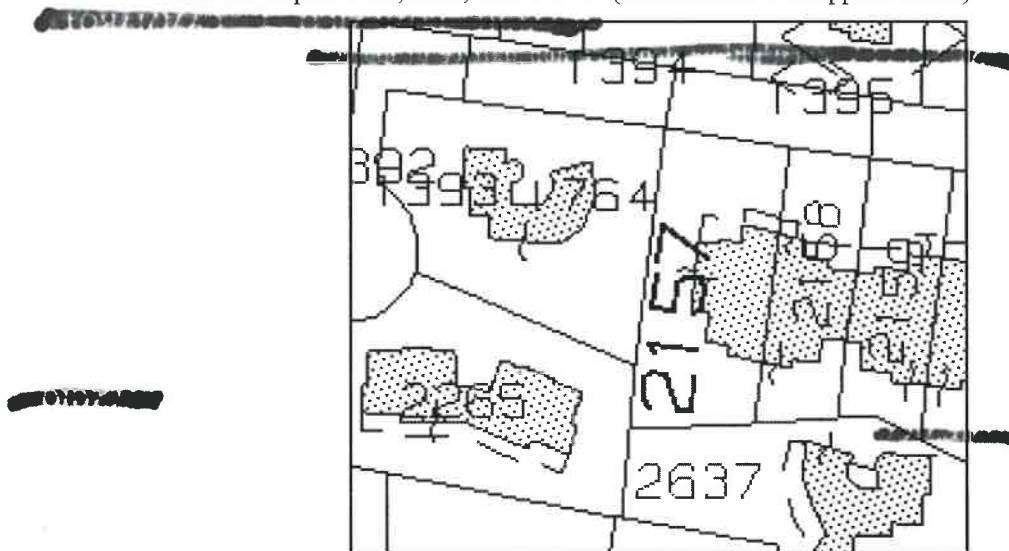


Tavola 5- estratto mappa catastale

Note: la villetta è stata realizzata sulla originaria p.lla 2157 del foglio 17 del catasto terreni, qualità ente urbano, superficie are 5.50, derivante da presentazione tipo mappale del 15/02/2007 Pratica n. KR0011923 in atti dal 15/02/2007 (n. 11923.1/2007), che ha soppresso l'originaria p.lla 1400 (ALLEGATO N°4- visura catasto terreni), l'immobile di che trattasi risulta realizzato al piano terra, e sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 171.00.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il tessuto urbano in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da nuove costruzioni, generalmente villini completamente rifiniti e abbastanza gradevoli dal punto di vista architettonico.

Caratteristiche zona:

di espansione residenziale ed agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali ed agricole, il mare è distante 700 mt circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terze persone senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

(ALLEGATO N°5- elenco sintetico formalità)

4.2.1. Iscrizioni



Capocasale in data 16/12/2013, rep. 113112/28879 iscritta a Crotone in data 20/12/2013 ai nn. rg. 6826 rp. 720.

importo ipoteca: € 183.827,00

importo capitale: € 122.550,00

Nota: nulla si rileva a carico della particella 1400, dalla quale è derivata l'attuale p.lla 2157 (ALLEGATO N°6- elenco sintetico formalità part. 1400).

4.2.2. Pignoramenti (ALLEGATO N°7- nota di trascrizione del pignoramento):



di Crotone in data 17/01/2025 nn. rep. 6 trascritto a Crotone in data 09/09/2025 ai nn. rg. 1189 rp. 969.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

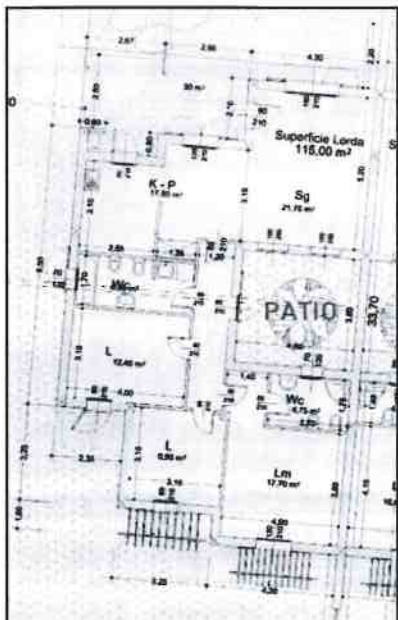
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il lotto ricade nell'ambito del comparto Margherita-Gabella per il quale è previsto un indice di fabbricabilità pari a 0,2 mc/mq; tale indice, moltiplicato per la superficie acquistata dagli esecutari, pari a mq 550, origina una cubatura edificabile di 110 mc e, quindi, tenuto conto che l'altezza media della villetta risulta di 2,70 metri, si sviluppa una superficie edificabile di circa mq 40,7.

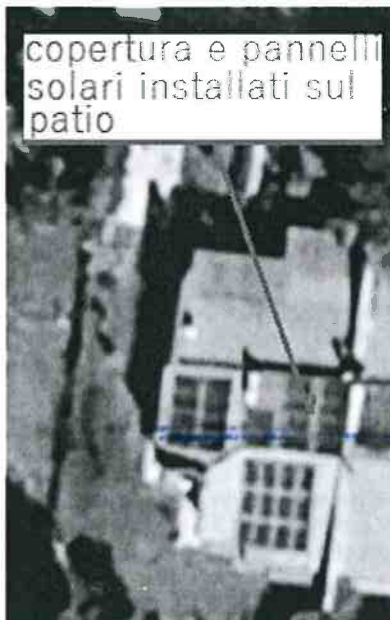
Al fine di consentire la costruzione dell'edificio è stato quindi necessario asservire un'area di superficie pari a 1.000 mq di proprietà di terzi, tali Dominici Michele e Natale; l'asservimento è avvenuto tramite atto di vincolo autenticato dal notaio G. Capocasale in data 21/02/2005, registrato a Crotone il 25/02/2005 n. 15 Serie 2 (ALLEGATO N°8- atto di vincolo).

All'esito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del comune di Crotone e presso gli uffici catastali, è stata riscontrata la non conformità dell'immobile, considerato che il vano esterno, indicato come *patio*, a seguito della realizzazione della copertura, risulta accorpato alla superficie interna.

Per una migliore intelligibilità, di seguito sono poste le tavole grafiche:



Estratto planimetrico del progetto



Particolare dell'esterno



Particolare dell'interno

L'intervento edilizio realizzato (chiusura e copertura del patio) risulta non conforme al titolo abilitativo originario, comportando un incremento di superficie utile e una modifica dell'assetto distributivo e funzionale dell'edificio.

A seguito della verifica urbanistica effettuata presso il Comune, si evidenzia che il lotto risulta gravato da **vincolo di destinazione agricola**, con **volumetria edificatoria già interamente assorbita dalla costruzione originaria (115 mq di costruzione su una particella di consistenza pari a 1550 mq)**, ottenuta mediante **asservimento di particelle fondiarie**.

Pertanto, **l'intervento di cui sopra non è suscettibile di sanatoria**, per assenza della doppia conformità richiesta ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

In considerazione di ciò, l'opera dovrà essere **rimossa e l'area ripristinata allo stato originario**, presentando agli Enti preposti apposita **CILA per Rimozione di opere edilizie esistenti**, anche se irregolari, **senza alterare struttura o sagoma dell'edificio principale**.

Il costo di ripristino dello stato dei luoghi (per noli, demolizioni, smaltimento e pulizia dell'area) è stato calcolato in circa € 7.300,00.

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI 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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: non risulta nulla di quanto richiesto	
Ulteriori avvertenze: non risulta nulla di quanto richiesto	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

██████████ pieno proprietario dal 16/12/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio M. Capocasale in data 16/12/2013, rep. 113111, trascritto a Crotone in data 20/12/2013 ai nn. RG 6825, RP 5292 (ALLEGATO N°9- nota di trascrizione atto di acquisto della villetta).

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ dal 27/07/2005 proprietario del terreno su cui è stata realizzata la villetta, identificato al catasto terreni con la particella 1400, in forza di atto di compravendita a firma del notaio C. Perri in data 27/07/2005, rep. 6850, trascritto a Crotone in data 30/07/2005 ai nn. RG 1258, RP 822 (ALLEGATO N°10- atto di acquisto del terreno).

██████████ da data anteriore al ventennio al 27/07/2005 in forza di delibera A.R.S.S.A. (Agenzia Regionale per lo Sviluppo e per i Servizi in Agricoltura) -ex O.V.S. (Opera per la Valorizzazione della Sila)- n. 461 del 6/09/2001, per effetto della quale i suddetti coniugi sono subentrati nel rapporto di assegnazione della particella 88, originaria della particella 1400, tramite il quale l'allora O.V.S. -a mezzo di atto pubblico di vendita con patto di riservato dominio per notaio Giulio Cesare Scarpini in data 13/11/1956, trascritto a Catanzaro in data 12/12/1956 ai nn. RG 17346, RP 16379- ha venduto detta particella 88 al sig. Madera Pasquale;

dalla documentazione in atti si rileva che il riservato dominio a favore dell'Ente è cessato tramite dichiarazione dello stesso Ente dell'8/10/2003 n°152, registrata a Cosenza il successivo 14/10/2003 n°6236, annotata a margine della citata dichiarazione n. 461 e trascritta il 6/11/2003 al n. 2638 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 325/NC per lavori di costruzione di n°4 villette a schiera sulle p.lle 1396, **1400**, 1401, 1402, 1403 e 1408, tra le quali risulta anche quella intestata a De Simone Luigi, attualmente di proprietà del debitore esecutato D'Angiò Domenico.

Domanda presentata in data 22/08/2005, Permesso di costruire rilasciato il 18/10/2005, prot. 325 N.C. (ALLEGATO N°11- copia permesso di costruire).

L'edificio risulta realizzato nella seconda metà degli anni 2000, con un'altezza interna di 2,70 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
EDIFICIO	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
PATIO	Sup. reale lorda	15,50	0,50	7,75
PORTICO	Sup. reale lorda	26,00	0,35	9,00
GIARDINO DOTATO DI RECINZIONE E CAMMINAMENTI E POSTO AUTO PAVIMENTATI	Sup. reale lorda	393,50	0,15	39,35
	Sup. reale lorda	550,00		171,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a..
Travi:	materiale: c.a..
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.

Note: si rilevano diffuse manifestazioni di umidità e fessurazioni su alcune porzioni murarie, che potrebbero essere riconducibili alla particolare conformazione del sistema fondale; si ipotizza, infatti, che l'edificio sia stato edificato su un materasso drenante rivestito con geotessile, privo di un idoneo sistema di canalizzazione delle acque meteoriche o di falda e, tale configurazione, unitamente all'assenza di adeguate condotte drenanti, potrebbe aver favorito l'accumulo e il ristagno di umidità in prossimità delle strutture, contribuendo ai fenomeni lesivi riscontrati. Tale ipotesi risulta ulteriormente avvalorata dal fatto che, nella medesima zona, numerose unità abitative risultano realizzate con analoghe modalità costruttive, frequentemente associate a problematiche simili.

A supporto si segnala altresì la presenza di disconnessioni dei marciapiedi perimetrali e il malfunzionamento dell'impianto di messa a terra, che presenta dispersioni delle masse all'interno dell'abitazione.

Tale condizione può determinare la presenza di correnti vaganti nei conduttori di protezione e nei corpi metallici degli apparecchi elettrici, con possibili effetti di surriscaldamento localizzato, micro-scariche e malfunzionamenti, aggravando le condizioni di sicurezza e affidabilità dell'impianto. Si suggerisce, pertanto, l'esecuzione di specifiche indagini tecniche per la verifica puntuale delle condizioni fondali e impiantistiche, con particolare attenzione al corretto funzionamento del sistema di messa a terra e all'equipotenzialità dell'impianto elettrico.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, apertura: automatico, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato e pietra, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: grès porcellanato, condizioni: ottime.
<i>Plafoni:</i>	materiale: decorati, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello con blindatura metallica, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime.
<i>Fotovoltaico</i>	condizioni: buone.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata secondo la determinazione del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento " Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica.

La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile.

Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisorii interni e considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile, opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso.

8.2. Fonti di informazione

Per la determinazione dal valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali, soprattutto, agenzie immobiliari di rilevanza locale ed operatori locali del settore, all'esito della quale, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione e conservazione, è risultato per il cespite in questione un prezzo medio unitario pari a :

1.200,00 €/mq per superficie commerciale

Comune: CROTONE Fascia/zona: Periferica/MARGHERITA, GABELLA Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	960	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	690	L
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L

8.3. Valutazione corpo

Valutazione lotto

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta	171,00	€ 205.200,00	€ 205.200,00

Adeguaenti e correzioni della stima

Considerato che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa e non è in grado di avere accesso all'immobile aggiudicatosi in tempi rapidi, è possibile considerare una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziarica:

€ 30.780,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.000,00

Costo esecuzione lavori di ripristino stato dei luoghi (patio):

€ 6.300,00

Costo stimato forfettariamente per il risanamento di porzioni di pareti e marciapiedi esterni sconnessi e deteriorati a causa dei fenomeni di risalita capillare dell'acqua dal sottosuolo

€ 15.000,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 152.120,00

9. GIUDIZIO CIRCA LA DIVISIBILITA' IN NATURA DELL'IMMOBILE

Trattasi di un villino monofamiliare su un unico livello che presenta distribuzione funzionale, impianti tecnologici e giardino pertinenziale organizzati per un singolo nucleo familiare e difficilmente frazionabili.

Si precisa, infatti, che l'eventuale suddivisione in due o più unità autonome comporterebbe:

- interventi rilevanti di **ristrutturazione e frazionamento**, tra cui chiusure murarie, realizzazione di nuovi accessi, sdoppiamento impiantistico, nuove cucine e servizi igienici;
- **deprezzamento del valore commerciale complessivo**;
- necessità di **titoli abilitativi** (permesso di costruire, variazione catastale e urbanistica), con esiti incerti in fase autorizzativa.

9.1. Giudizio tecnico sulla divisibilità

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile:

- **non sia tecnicamente divisibile in natura**, né per consistenza né per configurazione planimetrica;
- **non consenta la separazione di quote materiali** (in assenza di comproprietari), né sarebbe economicamente conveniente procedere ad interventi in tal senso;
- risulti, pertanto, **un bene indivisibile**, per cui la vendita deve avvenire in blocco, valorizzando l'unità nel suo complesso.

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;
- I risultati della stima effettuata dallo scrivente hanno portato all'individuazione del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è appresso descritto;
- Per quanto concerne il lotto in esame non esistono né vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità. Sullo stesso immobile non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

L'immobile, in quanto **unità funzionalmente autonoma e strutturalmente indivisibile**, intestato al debitore per l'intera proprietà, **non è suscettibile di divisione in lotti** né risulta possibile individuare una quota separabile in natura.

Si propone, pertanto, la **vendita dell'intero** con valutazione unitaria del bene

La presente relazione si propone di rispondere compiutamente e schematicamente ai quesiti posti dal Giudice.

Il presente elaborato sarà trasmesso a mezzo PEC ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. fatte salve cause di forza maggiore.

Il valore degli immobili sopra descritti, ed il loro relativo prezzo d'asta, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto estimatore nominato ai sensi dell'articolo 569 c. p.c. primo comma.

TABELLA CONCLUSIONI ECONOMICHE

<u>TABELLA DESCRITTIVA LOTTO</u>			
LOTTO 001	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE DI VENDITA
ID - A	<i>Piena proprietà per la quota di 100/100 in ditta D'Angiò Domenico- immobile censito in NCEU Crotone al foglio n. 17 part. 2157 sub. 1 Piano T</i>	€ 205.200,00	€ 152.120,00
IMPORTO COMPLESSIVO		€ 205.200,00	€ 152.120,00

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto il mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.
Crotone, 27.05.2025

In fede
Ing. Francesco CAMPANA
f.to digitalmente

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e le assunzioni descritte sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

