Studio di Ingegneria

Alessandro Gullotta

Ingegnere

Corso Sandro Pertini, 30 – 97015 Modica (RG)
Tel. 3270064741
P. Iva: 01136550884
e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it
pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c. NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2024.

LOTTO UNICO

Versione privacy

Bene oggetto di procedura costituente il lotto:

locale rimessa posto al secondo piano sottostrada facente parte del complesso edilizio sito in Ragusa, in Via Giorgio Perlasca n. 26 (ex n.388), ed individuato in catasto nel Foglio n.99, p.lla n. 505, sub 121.

05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Gullotta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E. – Tribunale di Ragusa.

Parti: [redacted]

Debitore: OMISSIS

Giudice: RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

Bene oggetto di pignoramento di cui alla procedura 45/2024 del R.G.E.:

Locale rimessa posto al secondo piano sottostrada facente parte del complesso edilizio sito in Ragusa, in Via Giorgio Perlasca n. 26 (ex n.388), ed individuato in catasto nel Foglio n.99 p.lla n. 505, sub 121.

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

LOTTO UNICO 4
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Condizioni e stato di occupazione 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Relazione ipocatastale e Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica e Destinazione Urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
STIMA 12
Stima sintetica del lotto (1° metodologia) 12
Stima sintetica del lotto (2° metodologia) 13
Conclusioni del processo estimativo 14
Valore stimato dell'immobile oggetto dell'esecuzione 14
Spese per il ripristino dello stato di fatto ante abusi 15
Valore complessivo stimato per base d'asta 15
RILIEVO METRICO 16
RILIEVO FOTOGRAFICO 18
RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA 26
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ 27
CONGEDO DEL C.T.U. 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

LOTTO UNICO

- Piena proprietà dell'immobile costituito dal locale rimessa posto al secondo piano sottostrada facente parte del complesso edilizio sito in Ragusa, in Via Giorgio Perlasca n. 26 (ex n.388), ed individuato in catasto nel Foglio n. 99 p.lla n. 505, sub. 121 .

Detto **Lotto unico,** da ora chiamato per comodità semplicemente **LOTTO,** è nella piena proprietà dell'esecutato, sig.ra Omissis, [redacted] . OMISSIS, residente a Ragusa in via Stesicoro n. 50, quale erede beneficiari[redacted]issis. Il lotto è costituito unicamente dalla p.lla **505 sub 121** (locale rimessa). Ubicato al secondo piano sottostrada, fa parte di un complesso edilizio multipiano, costruito giusta C.E. n. 20/93 e successive Varianti, del Comune di Ragusa e vi si accede dal civico n. 26 di via Perlasca, tramite una rampa (scivola) carrabile.
Copre una **superficie lorda** di circa **mq. 433,36** , una **superficie utile** interna calpestabile di circa **mq. 377,61** ed ha la struttura portante del tipo intelaiata con solai, pilastri e travi in cemento armato.
L'edificio multipiano di cui è parte la rimessa oggetto della presente relazione, risulta rifinito in ogni sua parte, mentre la rimessa è per lo più allo stato rustico ovvero con pareti intonacate ma prive di finitura superficiale. Inoltre, una parte della rimessa risulta, interessata da una partizione interna realizzata in assenza di autorizzazione. Quest'ultima parte è completa di finiture, impianti elettrico ed idrico, in atto tutti funzionanti. Il Lotto così descritto, ricade in zona B1.1 del P.R.G. del Comune di Ragusa, in cui tutta la zona è caratterizzata da costruzioni per la residenza, uffici e locali commerciali.
Il lotto per la sua posizione rispetto la città di Ragusa è sicuramente periferico ma molto ben collegato con la città e con le principali arterie stradali di collegamento ai Comuni vicinori oltre che prossimo a diverse attività commerciali di rilievo per la città di Ragusa.

CONFINI

Il **lotto** confina con la pista di manovra, con garage di pro[redacted]n la scivola di accesso al secondo piano sottostrada, con terrapieno e con altro locale della società[redacted]& C. [redacted], salvo migliori confini.
Superiormente il solaio di copertura, realizza parte di uno spazio esterno scoperto adibito a parcheggio ed alla quota della via Gen. Salvatore La Rosa.

CONSISTENZA

Nel calcolo della superficie convenzionale, si è tenuto conto delle destinazioni d'uso principali del bene e dei relativi coefficienti moltiplicativi, secondo la tabella:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE IN MQ.
Rimessa	174,58	195,70	0,90	176,13
W.C.	2,33	4,73	0,25	1,18
Magazzino	189,20	221,43	0,90	199,29
Scala di accesso fino al piano esterno	11,50	11.50	0,25	2,88
Superfici totali	**377,61**	**433,36**		
Superficie convenzionale complessiva, mq:				**379,48**
Superfici con riferimento alle fig. 1 seguente				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

Fig. 1 – Superfici utili e lorde definite con personale rilievo in fase di sopralluogo

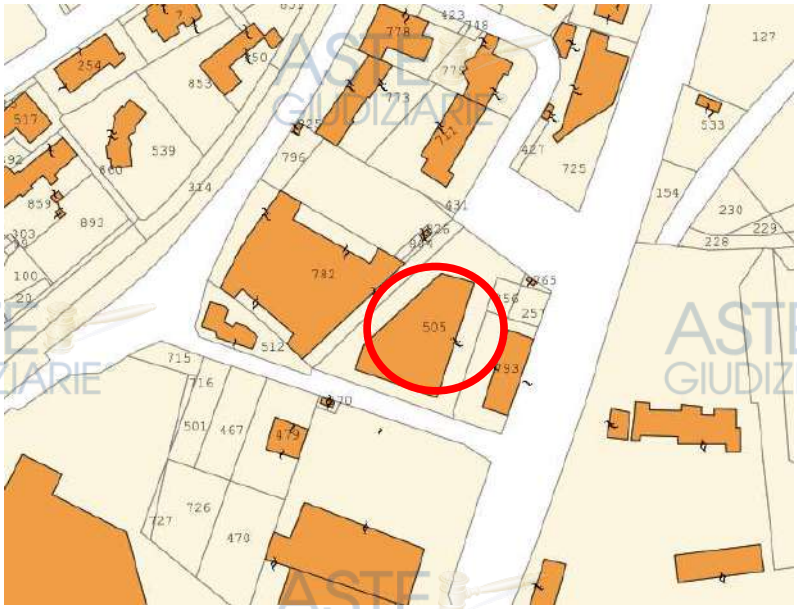
DATI CATASTALI

Dai dati desunti dalle visure catastali il lotto è individuato come segue (*cfr. All. n.5)* :

Catasto fabbricati						
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. Catastale**
99	505	121	C/6	2	392 mq	Totale: 412 m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87



F. 99 – p.lla n. 505 sub. 121 – Comune di Ragusa

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo del 29/04/2024, come pure nel successivo del 31/05/2024, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, **sono emerse difformità** dovute alle modifiche interne che, per quanto non autorizzate, potranno essere regolarizzate e ciò comporterà l'adeguamento della planimetria catastale (cfr. All. n.6).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.
Sono stati quindi richiesti, presso i competenti uffici e allegati alla relazione, i seguenti atti, in quanto non disponibili nel fascicolo:

- visure e planimetrie catastali aggiornate, (*cfr. All. n 5 e 6*);
- estratto per riassunto dell'atto nascita (*cfr. All. n. 8*);
- certificato di stato di famiglia (*cfr. All. n. 8*);
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio: dalle ricerche effettuate presso il Comune risulta che l'esecutata, non è sposata (*cfr. All. n. 7*).

CONDIZIONI E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella **piena proprietà** dell'esecutata, giusto titolo di proprietà del 19/11/2010 del notaio dt. Giovanni Livia – Ragusa (cfr. All.ti nn.3 e 4), e si presenta costituito da due parti distinte sia fisicamente, per la presenza di un muro divisorio in blocchi intonacato su un lato, che per il diverso utilizzo dello spazio:
- procedendo lungo la scivola di ingresso in corrispondenza del n. 26 di via Perlasca si accede infatti, ad un ambiente unico a destinazione di rimessa che si presenta in discreto stato di manutenzione in ordine alla sua destinazione (pavimenti in battito di cemento e pareti e soffitti intonacati ma senza finitura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

superficiale) e che rispetta la destinazione originaria come da Concessione Edilizia n. 20/93 e successive Varianti (cfr. All.ti nn. 8 e 9);
- da questo primo ambiente si accede poi, tramite una porta antincendio, ad un'altra zona composta da diversi ambienti tra loro comunicanti, in difformità della C.E. autorizzata ma che potrà, tuttavia, essere regolarizzata utilizzandola come magazzino/deposito. Questa parte del locale, risulta rifinita completamente con pavimenti, intonaci, infissi ed impianti elettrico e idrico sanitario, oltre due pompe di calore per il riscaldamento/raffrescamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di vincoli derivanti da servitù, censo, livello o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già accennato l'immobile in oggetto è costituito da una **rimessa** e fa parte di un edificio multipiano per la civile abitazione oltre uffici e locali commerciali ai piani bassi, avente accesso dalla scivola in corrispondenza del numero civico 26 di via Perlasca del Comune di Ragusa.
L'ingresso al locale vero e proprio, avviene da una porta metallica scorrevole, molto ampia, posta direttamente alla fine della scivola. Internamente, la prima parte del locale, si presenta non del tutto rifinito, ovvero è presente l'intonaco ma manca la finitura superficiale come pure il pavimento mentre è invece presente e funzionante l'impianto elettrico.
La parte terminale del locale, invece, separata dalla rimessa vera e propria mediante una parete di blocchi forati, intonacati solo da un lato e con porta tagliafuoco, è costituita da alcuni ambienti atti a definire un locale che è stato, verosibilmente, anche in rapporto agli arredi rinvenuti, utilizzato per scopi ludici (laboratorio musicale per adulti) ad uso privato.
Quest'ultima parte ha anche una seconda uscita, su scala esterna scoperta, che consente il collegamento diretto con la via Gen. Salvatore La Rosa e con l'adiacente piazzale pubblico per il parcheggio auto, posto sul retro dell'edificio.
Tutta questa parte è rifinita completamente con pavimenti, intonaci, infissi ed impianti elettrico e idrico sanitario, oltre due pompe di calore per il riscaldamento/raffrescamento.

Quest'ultima parte, realizzata in assenza di autorizzazione potrà essere regolarizzata, ed utilizzata come magazzino/deposito e per tale motivo nel computo delle superfici verrà valutata come unico spazio ad unica destinazione indipendentemente dagli ambienti che lo costituiscono.

RELAZIONE IPOCATASTALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel fascicolo agli atti del Tribunale è presente una **relazione notarile**, redatta dalla dott.ssa **Giulia Messina Vitrano**, notaio in Corleone (PA), composta da n. 2 pagine, nonché una **ispezione ipotecaria,** a cui si rimanda per maggiori chiarimenti ma che si riporta nel seguito per mera comodità di lettura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

Studio d'Ingegneria Dott. Ing. Alessandro Gullotta Corso Sandro Pertini n. 30 - 97015 MODICA (RG)
Tel- cellulare: 327-0064741 - *e-mail*: alessandro.gullotta@tiscali.it - p.e.c.: alessandro.gullotta@ingpec.eu

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- [redacted] Nata [redacted] RAGUSA Codice fis[redacted]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 25/01/2024 Numero di repertorio 214 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA trascritto il 08/02/2024 ai nn. 2520/1581 a favore [redacted] de PARMA Codice fis[redacted] eguenti immobili:

[redacted] a proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in RAGUSA **Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 505 Subalterno 121** Natura C6 Consistenza 392 metri quadri Indirizzo VIA GIORGIO PERLASCA n. 26 Piano S2

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano,** Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Ragusa**- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 08/02/2024,** si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A[redacted] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Ragusa sezione Urbana A Foglio 99 Particella 505 Sub. 121 era pervenuta per successione, in morte [redacted] Nato [redacted] odice fisc[redacted] eceduto il 07/01/2022 registrata il 17/01/2023 al Numero di repertorio [redacted] RAGUSA, trascritta il 23/01/2023 ai NN. 1053/789 devoluta per legge

N.B. Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 12.01.2022, Numero di repertorio 43/2022 TRIBUNALE DI RAGUSA RAGUSA trascritto il 07/02/2022 ai nn. 1835/1472 a[redacted] dell'immobile Ragusa sezione Urbana A Foglio 99 Particella 505 Sub. 121, contro [redacted] Nato il [redacted]

* [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Ragusa sezione Urbana A foglio 99 particella 505 sub 121 con unità precedente identificata da Foglio 99 Particella 505 Subalterno 111 *è pervenuta per atto di compravendita del* 19/11/2010 Numero di repertorio 41085/10421 Notaio LIVIA GIOVANNI Sede RAGUSA trascritto il 22/11/2010 nn. 21345/13251 [redacted]

* [redacted] S.A.S., la quota dell'intero, è pervenuta per atto di compravendita del 26/03/1991 Numero di repertorio 18338 Notaio CABIBBO LEONARDO trascritto il 03/04/1991 nn. 4953/4148 da potere [redacted]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

ISCRIZIONE NN. 3139/594 del 14/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/03/2016 Numero di repertorio 110781/14916 Notaio ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA
A favore di [redacted]
capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 Durata 15 anni
Grava su Ragusa sezione Urbana A Foglio 99 Particella 505 Sub. 121
N.B. A margine risultano:
*** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4330 DEL 08/11/2021** derivante da restrizione di beni

TRASCRIZIONE NN. 2520/1581 del 08/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/01/2024 Numero di repertorio 214 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA [redacted].
Grava su Ragusa sezione Urbana A Foglio 99 Particella 505 Sub. 121

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 08/02/2024,** risulta essere censito
* Catasto fabbricati di RAGUSA **Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 505 Subalterno 121** Natura C6 Classe 2 Consistenza 392 mq Totale: 412 mq Totale escluse aree scoperte 412 mq Rendita catastale Euro 971,76 Indirizzo VIA GIORGIO PERLASCA n. 26 Piano S2
in ditta a: [redacted] A Codice fiscale [redacted] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2010 in atti dal 11/11/2010 (n.013287/2010)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2010 Pratica n. RG0280501 in atti dal 11/11/2010 MAGAZZINO-GARAGE (n. 13287.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/11/2010 Pratica n. RG0285620 in atti dal 15/11/2010 MODIFICA IDENTIFICATIVO PLANIMETRIA (n. 13456.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2011 Pratica n. RG0226038 in atti dal 14/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15815.1/2011) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Corleone 7 marzo 2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

NORMATIVA URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto al **Certificato di Destinazione Urbanistica**, tenuto conto che tale documento svolge la funzione essenziale di informare la parte acquirente dello statuto peculiare del bene che egli si accinge a comprare, ed in particolare delle regole e dei limiti alla utilizzabilità edificatoria del medesimo, **considerato** che il bene oggetto di perizia è già parte di un costruito per il quale si è già usufruito della capacità edificatoria del lotto di terreno in cui esso stesso insiste, **non si è ritenuto necessario ai fini della stima**, ma si riporta quanto previsto nel P.R.G. e nelle Norme Tecniche di Attuazione, aggiornato al maggio 2024.

Il lotto sia ubicato , in **zona B1.1 del P.R.G.** (Stralcio della Tav. 1 sotto riportata) in cui vige l'**art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione** che si riporta integralmente nel seguito:

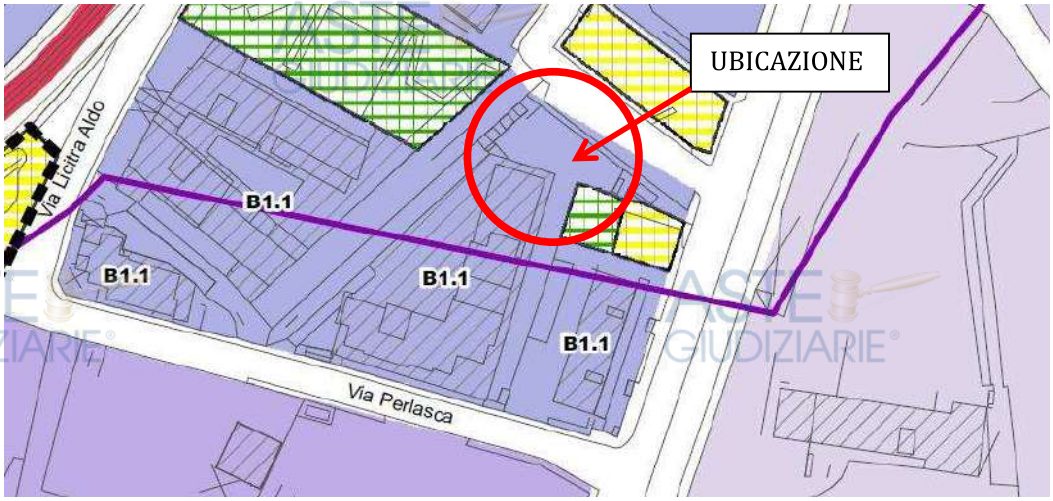
Art. 36 - Zona B1.1 - Tessuti Urbani storicizzati con indice fondiario di 5,00 mc/mq

1. *In tali aree il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti relativi al singolo edificio/lotto. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e la possibilità di ricostruire l'edificio in posizione e con sagoma anche totalmente diversa da quella preesistente. Negli interventi di demolizione e ricostruzione e ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.*
2. *Le destinazioni d'uso principali sono quelle indicate al precedente art. 29 delle NTA.*
3. *E consentita la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e stesso volume; nei casi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con sagoma e sedime diverso, sarà consentito un volume massimo pari al minimo del range individuato, ovvero 5,00 mc/mq. L'incremento di volume per usi residenziali sarà comunque subordinato al recupero delle superfici necessarie per servizi ed attrezzature alla residenza ai sensi del DM 1444/1968; diversamente potrà essere consentito l'incremento di volume esclusivamente per destinazioni diverse dalla residenza. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi, ove previste ai sensi del DM 1444/1968.*
Resta salva la possibilità di effettuare limitate modifiche finalizzate all'adeguamento o miglioramento sismico.
4. Parametri urbanistici*.*
- *indice di edificabilità fondiaria: IF max 5,00 mc/mq, per lotti interclusi non superiori a 120 mq: IF max 7,50 mc/mq, per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq: IF max 6,00 mc/mq*
- *tipologia edilizia Schiera, linea, isolate e a blocco*
- *numero massimo piani fuori terra Cinque*
- *altezza massima 16,00 m*
- *arretramenti dal margine stradale: la costruzione in aderenza di edifici limitrofi esistenti e sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali*
- *distanza dai confini in aderenza sul filo stradale e dai confini inedificati ≥ 5 m*
- *distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016. Tali distanze minime vanno rispettate anche all'interno dello stesso fabbricato, fatta eccezione per le pareti finestrate all'interno di chiostrine e cortili come definiti nel Regolamento Edilizio*

5. *I piani cantinati, comprensivi di intercapedine, potranno essere realizzati anche oltre la sagoma entro il limite del 50% della superficie coperta dell'edificio soprastante e fino al margine stradale. Rispetto ai confini con altri fondi non edificati, se l'edificato e totalmente interrato rispetto alla quota del terreno limitrofo potrà essere edificato fino al confine, altrimenti la distanza minima deve essere non inferiore a mt. 5,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87



Tav. 1 – P.R.G. - Tav. 4B8

REGOLARITÀ EDILIZIA

La rimessa è ubicata al secondo piano sottostrada e fa parte di un complesso edilizio multipiano, costruito giusta **C.E. n. 20/93 del Comune di Ragusa e successive Varianti** e vi si accede dal civico n. 26 di via Giorgio Perlasca, tramite una rampa (scivola) carrabile.
Dall'esame della documentazione in atti e da ricerca personale presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa, nel confronto tra il progetto autorizzato, la planimetria catastale e la situazione reale, **SONO EMERSE DELLE IRREGOLARITÀ** e, in dettaglio, si rileva quanto segue:

- l'organizzazione degli spazi interni (tramezzature), per parte della rimessa, non corrisponde alla planimtria di cui all'Autorizzazione n. 20 del 1993 e non è stata altresì aggiornata la planimetria catastale;

Dette irregolarità, sono tuttavia **sanabili,** operando un cambio di destinazione d'uso da rimessa a magazzino/deposito per la parte interessata da detta trasformazione. Nello specific, la C.E. vincola l'area a parcheggio per totali mq 1592,70 al 2° piano interrato e ulteriori mq 500,22 esterni, ovvero complessivi mq 2092,92 > dei 1614,35 mq necessari per normativa, con un'eccedenza, quindi, di mq 478,57.
Da ciò si deduce facilmente che detratti dalla superficie vincolata a parcheggio al piano 2° interrato, i 221,43 mq di superficie lorda da destinare (con cambio di destinazione d'uso) a magazzino/deposito, si otengono ancora 1371,27 mq di parcheggio al piano interrato e 500,22 mq al piano esterno con un totale di 1871,49 mq complessivi > dei 1614,35 richiesti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

Certificazioni energetiche

Data la destinazione d'uso a rimessa con magazzino/deposito, **non richiede** alcun attestato di prestazione energetica**.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni fornite dalla diretta interessata, sig.ra Omissis, risultano presenti **oneri condominiali** insoluti per complessivi € . 778,13 (cfr. Allegato n. 12) .

STIMA

Nota
Per una migliore comprensione della stima effettuata e dettagliata nel seguito, si premette quanto segue:
il lotto sarà valutato come ***unico*** *ma costituito da due parti a destinazione differente:*
- *garage (nel rispetto della destinazione d'uso originaria) a servizio dell'adiacente magazzino;*
- *magazzino/deposito (ottenuto con cambio di destinazione d'uso – cfr. con pag. 11 REGOLARITÀ EDILIZIA)*

Le due parti, se pur a destinazione diversa, sono dipendenti l'una dall'altra ed insieme afferiscono appetibilità al lotto che già si avvantaggia per la posizione in ambito urbano data la vicinanza di numerosi negozi e centri commerciali e per la possibilità di agevole collegamento alle principali arterie stradali della zona.

Il lotto esecutato costituisce un **Lotto unico** a destinazione **rimessa con magazzino/deposito** (combio di destinazione da richiedere), ubicato a Ragusa con accesso dal civico n.26 di via Giorgio Perlasca, ad oggi nella **proprietà dell'esecutata in ragione del 100%** . È identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 99, del Comune di Ragusa, alla part.lla 505 sub. 121 (*cfr All. n. 5*).

Il valore di mercato è stato calcolato dallo scrivente C.T.U., secondo le **metodologie** di cui alle considerazioni ripotate nel seguito.

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle **valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona,** ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet.
Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature, agli impianti presenti, sia al contesto della zona di riferimento ed in particolare alla sua naturale vocazione di tipo commerciale.
Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla *libera contrattazione di mercato*.

Da tutte le valutazioni individuate e ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si è pervenuti ad un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale del magazzino: **€/mq. 800,00**
- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale del garage: **€/mq. 550,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)
Un ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it , la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari,

stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.
La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).
I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.
La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.
Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:
- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.
I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), è possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.
Dunque, consultando i dati dell'Osservatorio risulta in Provincia di Ragusa, nel Comune di Ragusa in zona periferica, si sono riscontrati i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	305	450	L	1,5	2,3	L
Negozi	NORMALE	690	1100	L	3,6	5,7	L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	970	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	840	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	265	390	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	295	440	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	3,1	4,4	L

Considerato il valore del parametro (€/mq) per i magazzini e le autorimesse (in condizioni normali) e tenuto conto:

- del maggiore o minore pregio delle finiture dei locali, come riscontrato in fase di sopralluogo, e degli impianti presenti;
- della sua ubicazione in ambito territoriale, a forte vocazione commerciale;

si adottano il valore massimo per il magazzino ed il valore minimo per il garage, rivalutati con un coefficiente di 1,50 ritenuto sicuramente più congruo alle condizioni reali del Lotto ed in funzione della sua ubicazione.

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale magazzino: 450 x 1.50 = **€/mq. 675,00**
- valore di riferimento per mq. di garage: 265 x 1.50 = **€/mq. 397,50**

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle due metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:

1. Valore di riferimento ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso **la media delle valutazioni** fatte in base alle stime delle **Agenzie Immobiliari** della zona:

   - valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale del magazzino: **€/mq. 800,00**
   - valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale del garage: **€/mq. 550,00**

2. Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso la rivalutazione dei **dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari**:
   - valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale magazzino: 450 x 1.50 = **€/mq. 675,00**
   - valore di riferimento per mq. di garage: 265 x 1.50 = **€/mq. 397,50**

Dalla **media aritmetica equiponderale** dei valori ottenuti, risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:

per il magazzino V_c = **€/mq 737,50**
per garage V_c = **€/mq 473,75**

Da quanto sopra avremo, considerata la superficie convenzionale ed i parametri individuati:

sup. convenzionale rimessa + ½ scala esterna = 177,57 mq
sup. convenzionale magazzino +wc + ½ scala esterna = 201,91 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

- per il magazzino: **€/mq 737,50 x 177,57 = € 130.957,88**
- per il garage **€/mq 473,75 x 201,91 = € 95.654,86**

per complessivi € 226.612,74

SPESE PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DI FATTO ANTE ABUSI

Le spese necessarie per il cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino/deposito, comprensive di onorario del tecnico, si stimano in complessivi € 2.800,00 oltre la sanzione per la costruzione in assenza di autorizzazione, stimata in almeno € 516,00 e oltre € 1.800,00 per l'aggiornamento della pratica catastale, ed infine € 778,13 per oneri condominiali insoluti. Le spese citate ammontano, pertanto, ad un totale di **€ 5.894,13** da detrarre dal valore di stima.

VALORE COMPLESSIVO STIMATO PER BASE D'ASTA

Detratte le spese come sopra individuate, dal valore di stima del bene, si determina il

valore complessivo stimato di € 226.612,74 – 5.894,13= **€ 220.718,61**

Nel rispetto, infine, di quanto imposto col disciplinare d'incarico, il valore come sopra determinato viene ridotto ulteriormente nella misura del 15% *"....abbattimento forfettario.....dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito"*, ovvero:

€ 220.718,61 – 15% = € 187.610,82

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 188.000,00

(diconsi euro centottantatottomila/00)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

RILIEVO METRICO

Il rilievo metrico delle superfici utili e coperte dell'immobile è stato effettuato personalmente dal C.T.U., alla data del sopralluogo del 09/05/2024, e del 31/05/2024, mediante utilizzo di puntatore laser e metro snodato (portata max 2 metri lineari), lo stesso è stato poi confrontato con le planimetrie catastali ed il progetto allegato alla C.E. n. 20/93 e successive Varianti.
Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico desumendo quindi il seguente:

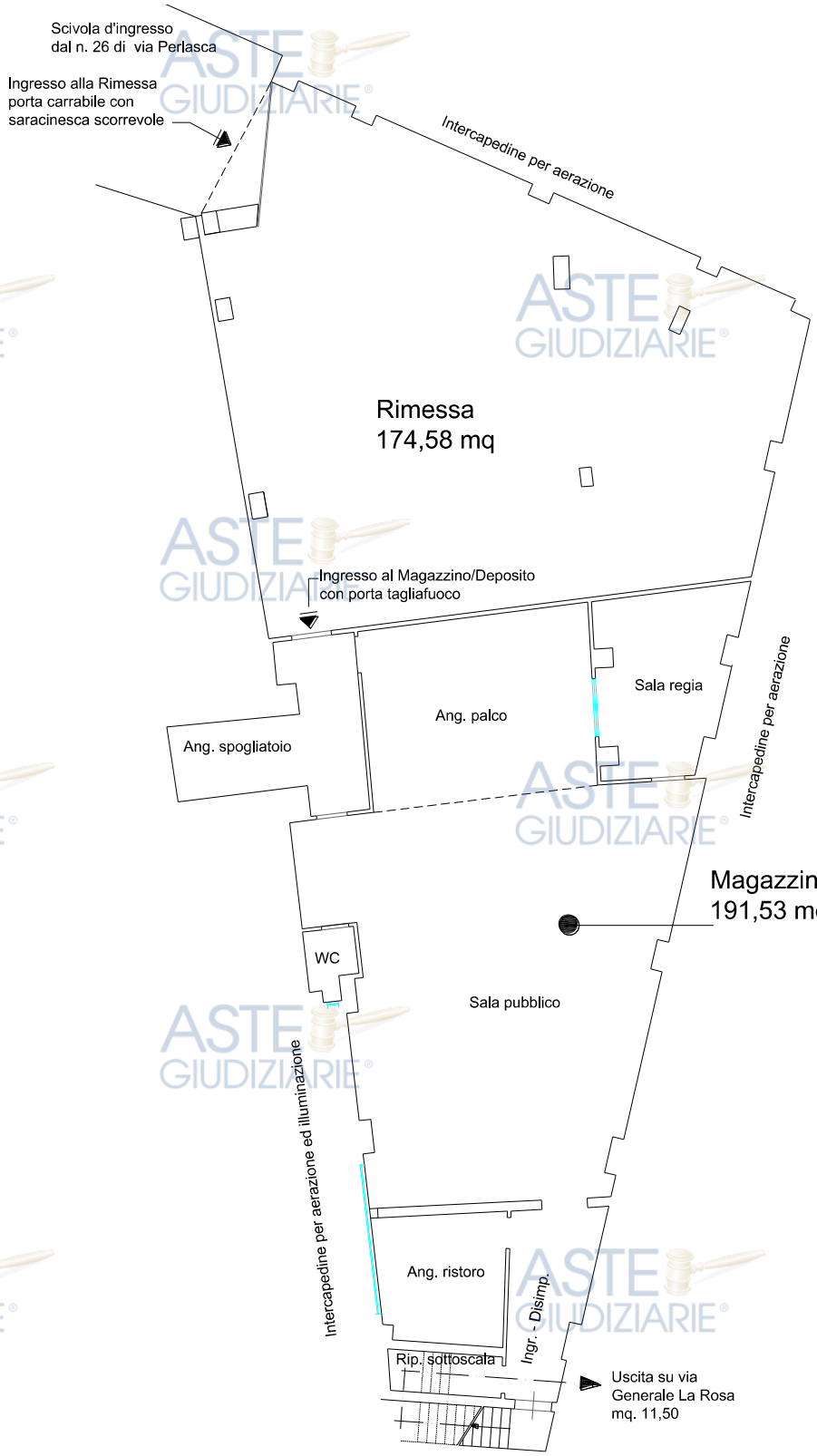
COMPUTO DELLE SUPERFICI

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.
LOTTO UNICO **2 ° Piano interrato da via Perlasca - Ragusa**	**Rimessa**	174,58	195,70
	Magazzino/deposito		
	Ingresso / Disimpegno (dalla rimessa) e ang. spogliatoio		
	Ang. palco		
	Sala regia		
	Bagno		
	Sala pubblico		
	Ang. ristoro		
	Rip. Sotto-scala		
	Ingresso/Uscita su via Gen. La Rosa		
	Totali Magazzino/deposito	191,53	226,16
	Scala esterna di uscita su via Gen. La Rosa	11,50	11.50
	Sommano	**377,61**	**433,36**

Segue rappresentazione grafica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

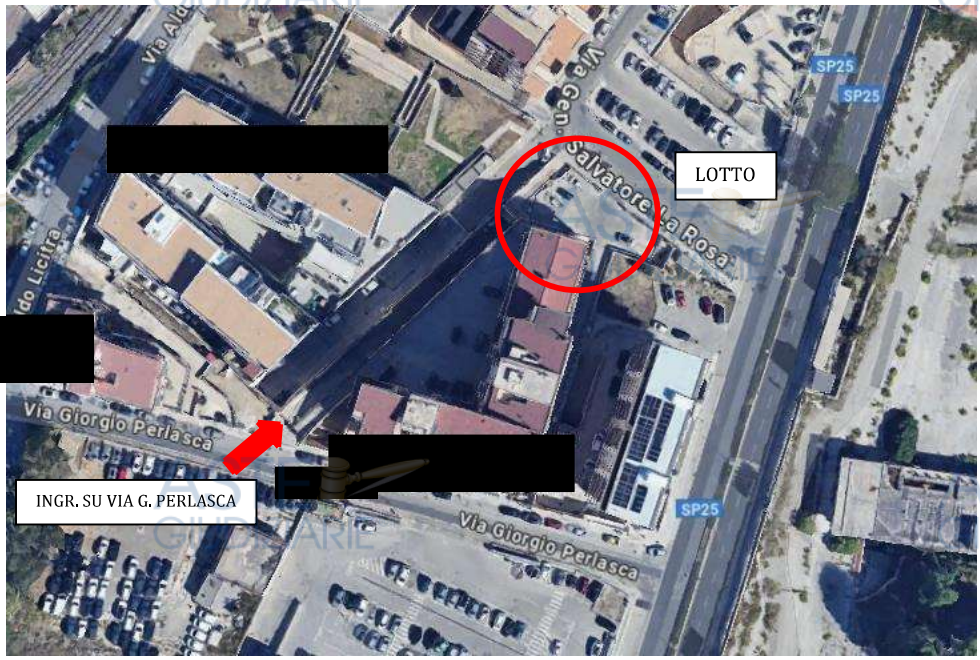


PIANTA DEL LOTTO ESECUTATO - (fuori scala)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

RILIEVO FOTOGRAFICO



VISTA DA GOOGLE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

ESTERNO – INGRESSO DAL N. 26 DI VIA G. PERLASCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

ESTERNO – SCIVOLA INGRESSO DI VIA G. PERLASCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

INTERNO - RIMESSA

INTERNO - RIMESSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

INTERNO – RIMESSA

INTERNO – MAGAZZINO/DEPOSITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

INTERNO – MAGAZZINO/DEPOSITO

INTERNO – MAGAZZINO/DEPOSITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

INTERNO – MAGAZZINO/DEPOSITO

INTERNO – MAGAZZINO/DEPOSITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

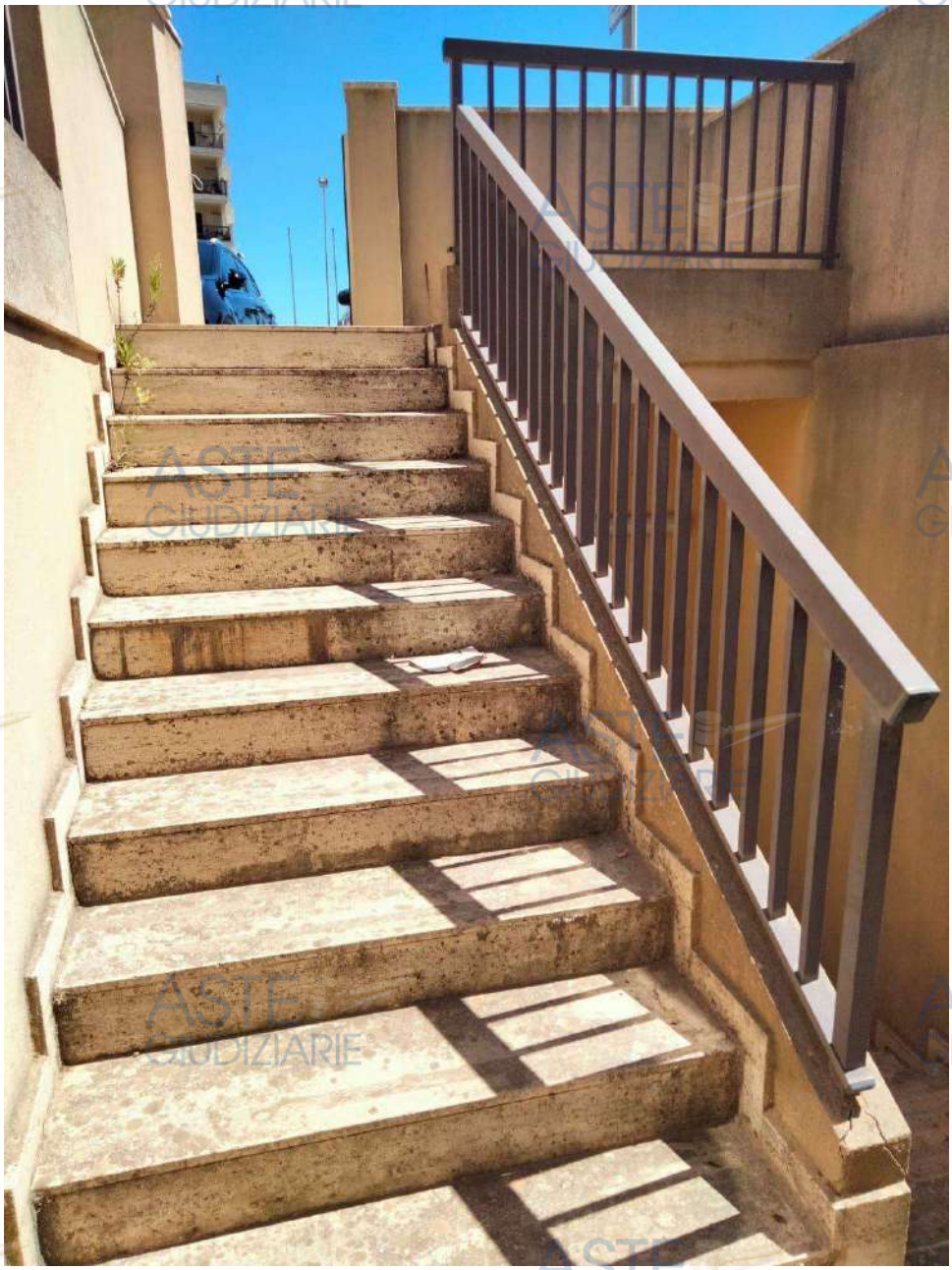
Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

INTERNO – MAGAZZINO/DEPOSITO

INTERNO MAGAZZINO/DEPOSITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87



ESTERNO MAGAZZINO/DEPOSITO - USCITA SU VIA GEN. LA ROSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO – locale rimessa posto al secondo piano sottostrada facente parte del complesso edilizio sito in Ragusa, in Via Giorgio Perlasca n. 26 (ex n.388), ed individuato in catasto nel Foglio n.99, p.lla n. 505, sub 121

Detto **Lotto unico,** è ubicato al secondo piano sottostrada e fa parte di un complesso edilizio multipiano, costruito giusta C.E. n. 20/93 e successive Varianti, del Comune di Ragusa, con accesso carrabile dal civico n. 26 di via Perlasca.
Copre una **superficie lorda** di circa **mq. 433,36** , una **superficie utile** interna calpestabile di circa **mq. 377,61** ed ha la struttura portante del tipo intelaiata con solai, pilastri e travi in cemento armato.
Il Lotto ricade in zona **B1.1** del P.R.G. del Comune di Ragusa, in cui tutta la zona è caratterizzata da costruzioni per la residenza, uffici e locali commerciali. E dove *"…. l'attività urbanistico edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. in particolare dall'art. 36 …"* .
Il lotto per la sua posizione rispetto la città di Ragusa è sicuramente periferico ma molto ben collegato con la città e con le principali arterie stradali di collegamento ai Comuni vicinori oltre che prossimo a diverse attività commerciali di rilievo per la città di Ragusa.
Attualmente il bene risulta nella **piena proprietà dell'esecutata,** sig.ra Omissis [redacted] c.f . OMISSIS, quale erede beneficiaria dell' Omissis.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO			
Ubicazione:	Ragusa (RG) – Via G. Perlasca n.26		
Diritto reale:	Piena Proprietà dell' esecutata	**Quota**	1000/1000
Tipologia immobile:	Locale a destinazione Rimessa con magazzino/deposito Ubicato al 2° piano sottostrada rispetto la via Perlasca ed identificato al Catasto nel Foglio n. 99, Part. 505 sub. 121, Ragusa	**Superficie Convenzionale**	379,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi nella piena proprietà dell'esecutata ed è in discrete condizioni		
Descrizione:	É costituito da una rimessa e nasce come parte di un edificio multipiano per la civile abitazione oltre uffici e locali commerciali ai piani bassi, avente accesso dalla scivola in corrispondenza del numero civico 26 di via Perlasca del Comune di Ragusa, attraverso una porta metallica scorrevole. Internamente, la prima parte del locale, si presenta non del tutto rifinito mentre è invece presente e funzionante l'impianto elettrico. La parte terminale del locale, separata dalla rimessa vera e propria è costituita da alcuni ambienti utilizzati per scopi ludici (laboratorio musicale per adulti) ad uso privato e dotata di una seconda uscita, su scala esterna scoperta, che consente il collegamento diretto con la via Gen. Salvatore La Rosa Tutta questa parte è rifinita completamente con pavimenti, intonaci, infissi ed impianti elettrico e idrico sanitario, oltre due pompe di calore per il riscaldamento/raffrescamento. Quest'ultima parte, realizzata in assenza di autorizzazione potrà essere regolarizzata, ed utilizzata come magazzino/deposito e per tale motivo nel computo delle superfici verrà valutata come unico spazio ad unica destinazione indipendentemente dagli ambienti che lo costituiscono		
Classe energetica:	NON NECESSARIA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Valore stimato	**€ 220.718,61**		
Valore complessivo di stima a base d'asta (ridotto del 15% da disciplinare d'incarico), in c.t.	**€ 188.000,00**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87

CONGEDO DEL C.T.U.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nota conclusiva:

La presente relazione si compone di n. **28** pagine oltre gli allegati.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87