

MARCO GILEPPO

Ing. Marco Gileppo
Via Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)
Cell. +393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu
CN = GILEPPO MARCO
C = IT

TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato preventivo n. 8/2019 RGCP

G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario giudiziale Avv. Concetta Grammatica

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILE N° 32

Il sottoscritto Ing. Marco Gileppo iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° 1122 avendo ricevuto mandato in data 24/02/2020 di effettuare la stima dei cespiti messi a disposizione del concordato fallimentare espone quanto segue.

L'immobile oggetto di stima è un lotto di terreno ove all'interno ricadono dei corpi di fabbrica allo stato rustico, meglio descritti in seguito, il tutto appartenente ad un nascente complesso turistico ricettivo, sito a Modica, Cda Mauto, a cui si accede da una traversa della via Modica Giarratana.

Gli immobili sono censiti al catasto al foglio 222 particelle 1239, 1382, 1385 e 1387 ed intestati al [REDACTED] ma si segnala, in seguito allo studio fatto sul cespite definito "IMMOBILE 31" che sia la particella 1385 che la 1387 sono state impropriamente:

- inserite dal perito di parte Geom. Colombo Salvatore in questo bene, le stesse andrebbero inseriti nel cespite 31;
- intestate in catasto al [REDACTED]

La stessa sono di proprietà del Comune di Modica, per vari motivi:

- la stesse ricadono all'interno della lottizzazione del 12/11/1993, di seguito una rappresentazione grafica;
- si evidenzia che sia nell'autorizzazione SUAP n. 33 del 12/04/2005, sia nella convenzione del 12/04/2005, sia nella trascrizione della convenzione del 04/05/2005 le particelle indicate sono: foglio 12 particelle 1239 (ex 1039/A), 1245 (ex 1023/B), 1247 (ex 1240/B). Nulla si cita al riguardo della particella 1382 originata dalla 1246 e non da quelle citate, altresì si evidenzia l'errore di inserire in questi atti la particella 1247 oggi 1387 poichè anch'essa ricadente all'interno della lottizzazione.

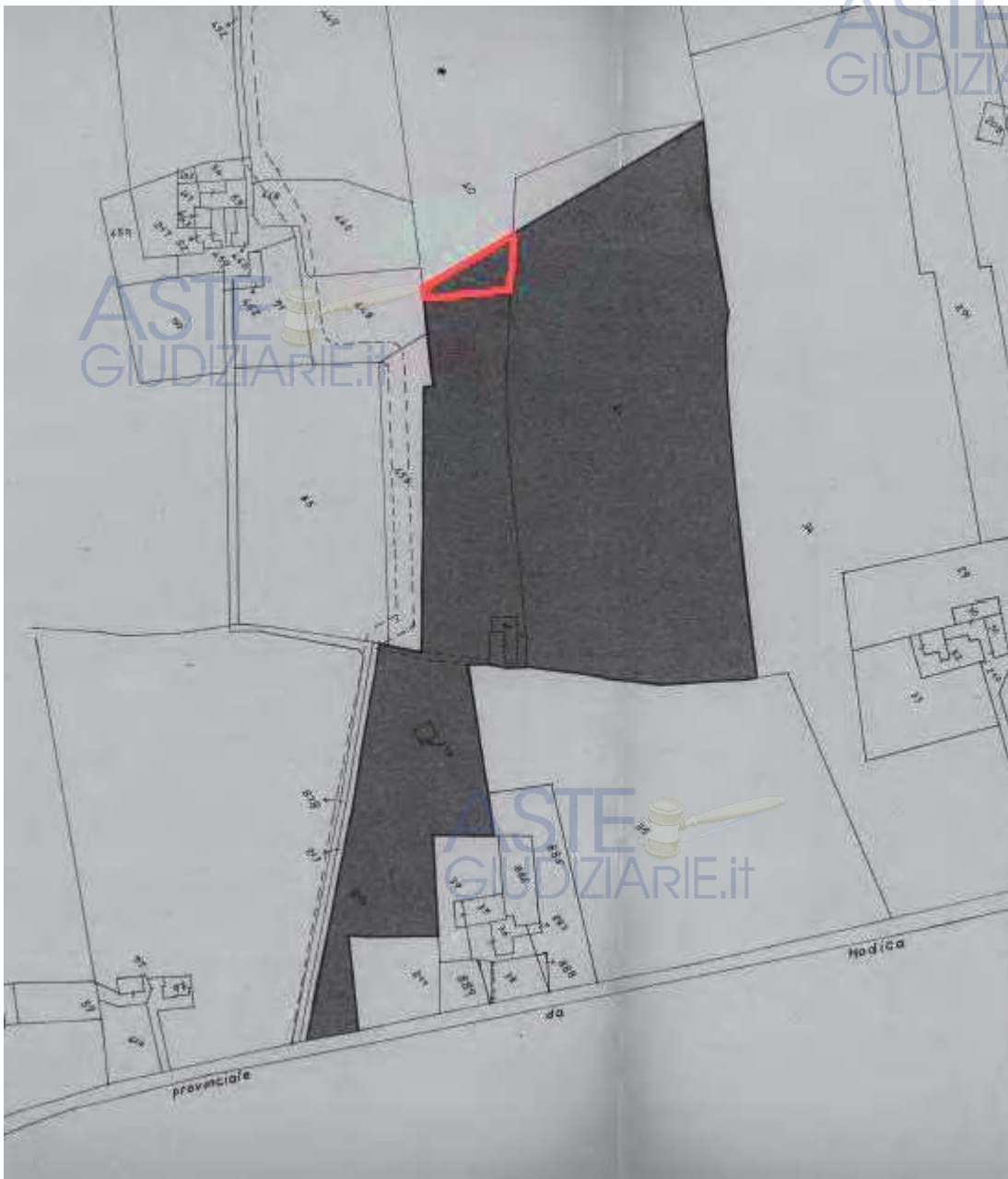
Per quanto esposto sopra, avendo collocato le particelle nel giusto quadro estimativo, lo scrivente consiglia di inserirle all'interno del cespite 31 e come per lo stesso, la particella 1385

Dott. Ing. Marco Gileppo

Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)

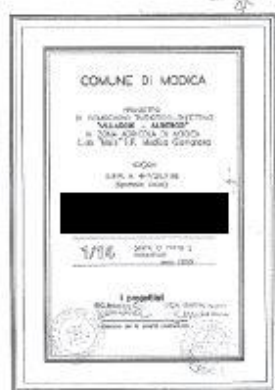
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

e 1387 sono prive di valore in quanto di proprietà del Comune di Modica perché facente parte delle opere di urbanizzazioni disposte dalla lottizzazione del 12/11/1993.

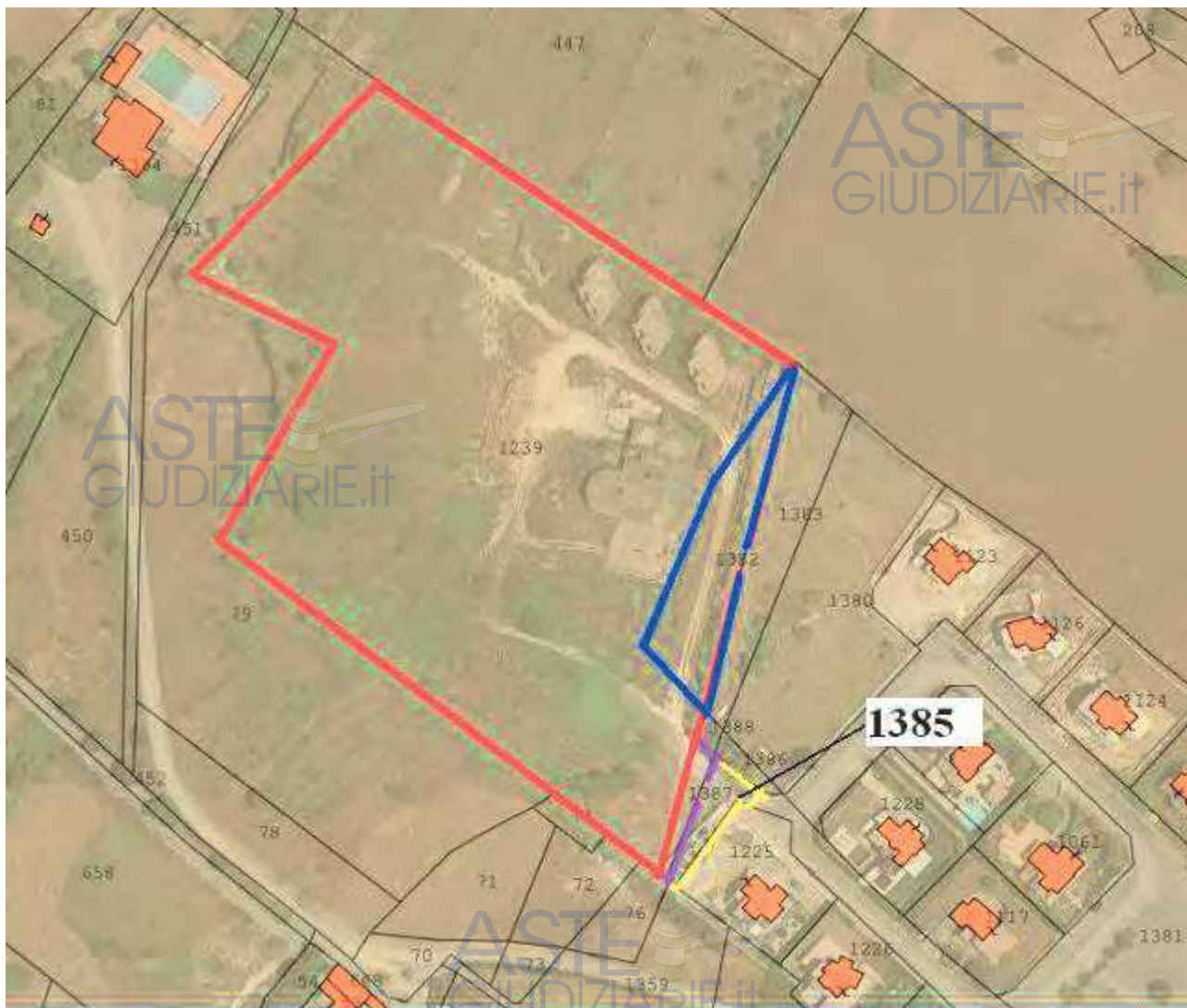


Vista lottizzazione del 12/11/1993 con evidenziazione di massima della particella 1385 e 1387

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Vista della Tavola 1 dell'autorizzazione SUAP n. 33 del 12/04/2005, dove si vede lo stato di fatto catastale, si nota che è stata indicata solo la particella 1239, che ha graficamente inglobato la 1382 (all'epoca 1023), e non le altre particelle, ovvero le odierne 1385 e 1387, dalla forma geometrica (linea inclinata), si vedono i confini dell'intervento, nella figura successiva è meglio esplicitato quanto esposto.



Vista dello stato particellare odierno, da cui si notano le particelle 1385 (confini color magenta) e 1387 (confini color giallo) ricadenti all'interno della lottizzazione del 12/11/1993 e non all'interno dell'autorizzazione SUAP n. 33 del 12/04/2005. Le particelle 1382, 1385 e 1387 sono state create solamente in seguito ad un frazionamento del 15/03/2017.

Dallo studio eseguito, nel breve tempo avuto a disposizione, per valutare la conformità urbanistico-edilizia e in maniera approfondita i gravami ipocatastali, svolti presso gli uffici del Comune di Modica e dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio e delle Entrate della Provincia di Ragusa, si procede nella stesura della presente iniziando dall'identificazione del bene:

Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

$$PAG_1 \equiv$$
[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0000 2155 00000000

0000 2155 00000000

N. J. REP.

137 0000

ARTICLES

PAG

ASTE GIUDIZIARIE.it

[illegible][illegible]

Finimo Da: GIL EPOPO MARCO Emesso Da: ARUBA P.E.C.S. P.A. NG CA 3 Serial#: 1f93e3d86d156a82b3ba649439d8c9f



A seguito dell'accesso sui luoghi, coadiuvato dall'Avv. Concetta Grammatica, sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, con la seguente sezione, si descrive l'immobile nella sua consistenza e caratteristiche, integrandola con quanto risultato dalle verifiche urbanistiche effettuate:

Comune	Modica
Via	Cda Mauto
Coordinate	Latitudine: 36.904589 Longitudine: 14.779659
Dati catastali	Foglio 222 Particella 1239,1382,1385,1387
Caratteristiche	L'immobile è un terreno, parzialmente edificato, di 26.694,00 mq e per la rimanente parte allo stato incolto autorizzato alla costruzione un villaggio albergo - categoria 3 stelle, articolato in un corpo principale, a tre elevazioni di cui: - una interrata, destinata a magazzini, cucina fredda e servizi, la cui struttura è già stata interamente realizzata; - un piano terra destinato a foyer, soggiorno, palestra, sala pluriuso e uffici, realizzata solo in parte, I porzione per come riportato nella Tavola 1 allegata all'autorizzazione del 12/04/2005, mentre della II porzione sono stati realizzati solo i pilastri manca il solaio di calpestio del piano terra; - un primo piano destinato a caffetteria da realizzarsi. Il progetto prevede anche la realizzazione n. 19 edifici a due elevazioni fuori terra, ognuno dei quali composto da n. 4 unità abitative, di cui sono state realizzate solamente n. 3 edifici allo stato di sole strutture portanti

	in maniera completa, n. 1 fondazione di edificio e n. 1 di scavo per un edificio. L'intero progetto svilupperà 7208,81 mq di edificazione per una complessiva volumetria pari a 21.884,78 mc. L'intervento presenta diversi vincoli dettati dall'autorizzazione: - vincolo alla destinazione d'uso delle opere come meglio specificato nelle allegate autorizzazioni; - divieto di cessione alienazione a terzi di singoli manufatti o porzioni del complesso turistico; - vincolo della superficie di 2188,40 mq di mantenim ento a parcheggio, quale pertinenza delle costruzioni; - vincolo della superficie di 4.465,90 mq ad area a parcheggio; - vincolo della superficie di 4675,98 mq ad area a verde; - vincolo della superficie di 544,01 mq da adibire ad attività ricreativa e sportiva.
Stato di occupazione del bene	Da quanto sopra esposto le particelle foglio 222 particella 1239 e 1382, ricadenti all'interno dell'intervento autorizzato dal SUAP n. 33 del 12/04/2005 sono di proprietà del [REDACTED] Le particelle foglio 222 particella 1385 e 1387, ricadenti all'interno della lottizzazione del 12/11/1993 sono di proprietà del Comune di Modica ed impropriamente intestate al [REDACTED]

Dott. Ing. Marco Gileppo
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Convenzione urbanistica del 12/04/2005 Autorizzazione SUAP n. 33 del 12/04/2005
--	--

Conformità urbanistica

Si per la parte già realizzata ma perquanto si deve ancora realizzare, si evidenzia che l'autorizzazione SUAP n. 33 del 12/04/2005, a parere dello scrivente risulta ad oggi scaduta.

Tale atto amministrativo è stato oggetto di studio e confronto informalmente con gli organi del Comune di Modica, sia da parte dello scrivente che da parte [REDACTED] a cui si è fatto presente tale problematica. Ad entrambi è stato risposto che la stessa è valida sino al 31/12/2020 ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 15 dell'11/08/2017 e s.m.i., di seguito allegate, e che quindi non era il caso al momento di rinnovarla.

Lo scrivente avendo coscienza che l'urbanistica è materia complessa e scivolosa, prudenzialmente non si mostra favorevole nell'assecondare tale soluzione per i seguenti motivi:

- l'autorizzazione SUAP, all'articolo 2, dettando i tempi di realizzazione dell'opera indica due condizioni:

a) *"L'inizio dei lavori, previa denuncia all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ai sensi dell'art. 4 della Legge 5 Novembre 1971 n. 1086, dovrà avvenire entro un anno dal rilascio del presente autorizzazione pena la decadenza dell'autorizzazione medesima e con l'automatica acquisizione, dell'area interessata, della destinazione urbanistica originaria in atto prevista dal vigente P.R.G.."*

Cosa a cui il [REDACTED] adempie, il 27/03/2006 lo stesso comunica l'inizio dei lavori, essendosi precedentemente dotato del nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile:

PROROGHE PERMESSI A COSTRUIRE ANTE L.R. 16/2016. SINTESI RIEPILOGATIVA

A. PROROGA AL 31/12/2017,

116

Suppl. inf. alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. 1) II, 35 del 25-8-2017 (II, 29)

Art. 49.

Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16

1. Alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, dopo la parola "realizzati" sopprimere le parole "alla data di entrata in vigore della presente legge".

2. Per i permessi a costruire rilasciati prima della pubblicazione della legge regionale n. 16/2016, per i quali sono stati già comunicati l'inizio dei lavori, il termine di ultimazione degli stessi è prorogato fino al **31 dicembre 2017**. Dopo l'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016, aggiungere il seguente:

"Art. 21 bis - 1. Limitatamente agli interventi sostitutivi disposti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 21 agosto 1984, n. 66 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 31, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, nei confronti delle amministrazioni comunali inadempienti, devono intendersi riferiti esclusivamente agli Organi istituzionali di governo dell'ente locale (sindaco, giunta e consiglio comunale)."

B. PROROGA AL 31/12/2018

34 Suppl. ord. n. 1 alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. 4) n. 21 del 11-5-2018 (n. 21)

Art. 33.

Abrogazioni e modifiche di norme

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge cessa di avere efficacia la garanzia solidale di cui al comma 2 dell'articolo 23 della legge regionale 5 novembre 2004, n. 15, anche in attuazione dell'articolo 6 della legge regionale 11 agosto 2015, n. 19.

2. Al comma 2 dell'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16 la parola "2017" è sostituita dalla parola "2018".

C. PROROGA AL 31-12-2019

10 Suppl. ord. alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. 1) n. 1 del 4-1-2019 (n. 1)

LEGGE 28 dicembre 2018, n. 28.

Proroga dei termini per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio. Modifiche all'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16.

Art. 2.

Modifiche all'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16

1. Al comma 2 dell'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni, la parola "2018" è sostituita dalla parola "2019".

D. PROROGA AL 31/12/2020

28

Suppl. ord. n. 1 alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (pr. 1) n. 57 del 20-12-2019 (n. 50)

(FOGGE 14 dicembre 2019, n. 25)

Variazione territoriale dei confini dei comuni di Agrigento, Aragona e Favara
Modifiche all'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16.

CAPO II

Modifiche all'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16

Art. 5.

Modifiche all'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16

1. Al comma 2 dell'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni, la parola "2019" è sostituita dalla parola "2020".

IN SOSTANZA,

TUTTI I PERMESSI DI COSTRUIRE (PROGETTI RILASCIATI DOPO IL DPR 380/01), CHE ABBIANO INIZIATO I LAVORI, SONO VALIDI FINO AL 31/12/2020.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 3 di 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Marco Gileppo
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

b) la stessa autorizzazione fissa un termine per la conclusione dei lavori:

" Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a cinque anni dall' inizio dei lavori, così come previsto dall' art. 4 della Legge 10/77 dall'art.9 della LR. 37/85."

Ad oggi le opere risultano incomplete in quanto l'intervento è parzialmente realizzato, solo alcuni corpi di fabbrica sono stati completati nella loro parte strutturale, le cellule delle abitazioni a schiera, mentre il corpo principale è realizzato nella sua struttura portante solo sino al primo piano.

Da questa disamina, lo scrivente, visto che i 5 anni di scadenza coincidono con la data del 27/03/2011 e non si è rilevato nei fascicoli nessuna richiesta di proroga da parte del [REDACTED], non riesce a comprendere come una norma possa far "resuscitare" un atto amministrativo privo di validità alla data di pubblicazione in GURS del 25/08/2017, ovvero dopo ben 6 anni dalla sua naturale scadenza.

Alla luce di ciò, essendo il titolo abilitativo scaduto, lo stesso va rinnovato ed il rinnovo a parere dello scrivente può avvenire ma, non senza insidie, bisogna dotarsi del parere della Soprintendenza ai Beni Culturali, infatti sull'area oggetto di intervento è stato posto vincolo paesaggistico, definendolo area locale 7n:

*"7n. Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata- Livello di Tutela 3
Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:*

- *mantenimento nelle migliori condizioni dei complessi boscati;*
- *potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;*
- *conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;*
- *tutela degli elementi geomorfologici;*
- *valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;*
- *mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate;*

- *miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali.*

In queste aree non è consentito:

- *attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;*

- *realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie all'organo istituzionale competente per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali;*

- *realizzare infrastrutture e reti;*

- *realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;*

- *realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;*

- *realizzare serre;*

- *effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici;*

- *realizzare cave;*

- *effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica a favore di soggetti espressamente autorizzati."*

Alla luce di quanto esposto sopra, ottenere l'autorizzazione paesaggistica potrebbe complicarsi in quanto lo stesso intervento, variante agli strumenti urbanistici, ad oggi se si dovesse richiedere una nuova autorizzazione verrebbe negata ma, trattandosi di un rinnovo, ed essendo già stata autorizzata la variante urbanistica, con l'autorizzazione SUAP del 12/04/2005, il tutto dovrebbe essere limitato solamente a delle prescrizioni sugli interventi da eseguire.

Si segnala anche che sulle tavole del PRG di Modica, lo stesso intervento non è rappresentato, lo scrivente è del parere che l'errore sia solo grafico e che vada segnalato al Comune affinché provveda ad eliminare tale inesattezza. Schematizzando nella tabella sotto:



Autorizzazione SUAP scaduta	
Bisogna rinnovare l'autorizzazione	
Necessità di allegare nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali	
Autorizzazione concessa	Autorizzazione non concessa
<u>NUOVA AUTORIZZAZIONE</u>	<u>COMPLETAMENTO SOLO DELLE OPERE GIA' ESEGUITE</u>
Il terreno ancora non edificato va stimato come edificabile	Il terreno ancora non edificato va stimato come terreno agricolo

Costi conformità Comune e Soprintendenza	I costi per ottenere l'autorizzazione al Comune di Modica dovranno tenere conto del ricalcolo degli oneri di costruzione che presumibilmente in via indicativa per il poco tempo a disposizione saranno pari a 40.000,00 Euro. Per ottenere tutti i pareri necessari, sarà necessario dare incarico ad un tecnico, i costi di tale prestazione presumibilmente sarà pari a 30.000,00 Euro.
<u>Costo totale rinnovo</u>	70.000,00 Euro

Ovviamente qualora, l'autorizzazione non fosse scaduta e bastasse solamente presentare una richiesta di proroga della scadenza dei termini, i costi cui sopra, si abbatterebbero a sole 500,00 Euro. Di seguito le fotografie che mostrano lo stato di fatto:





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

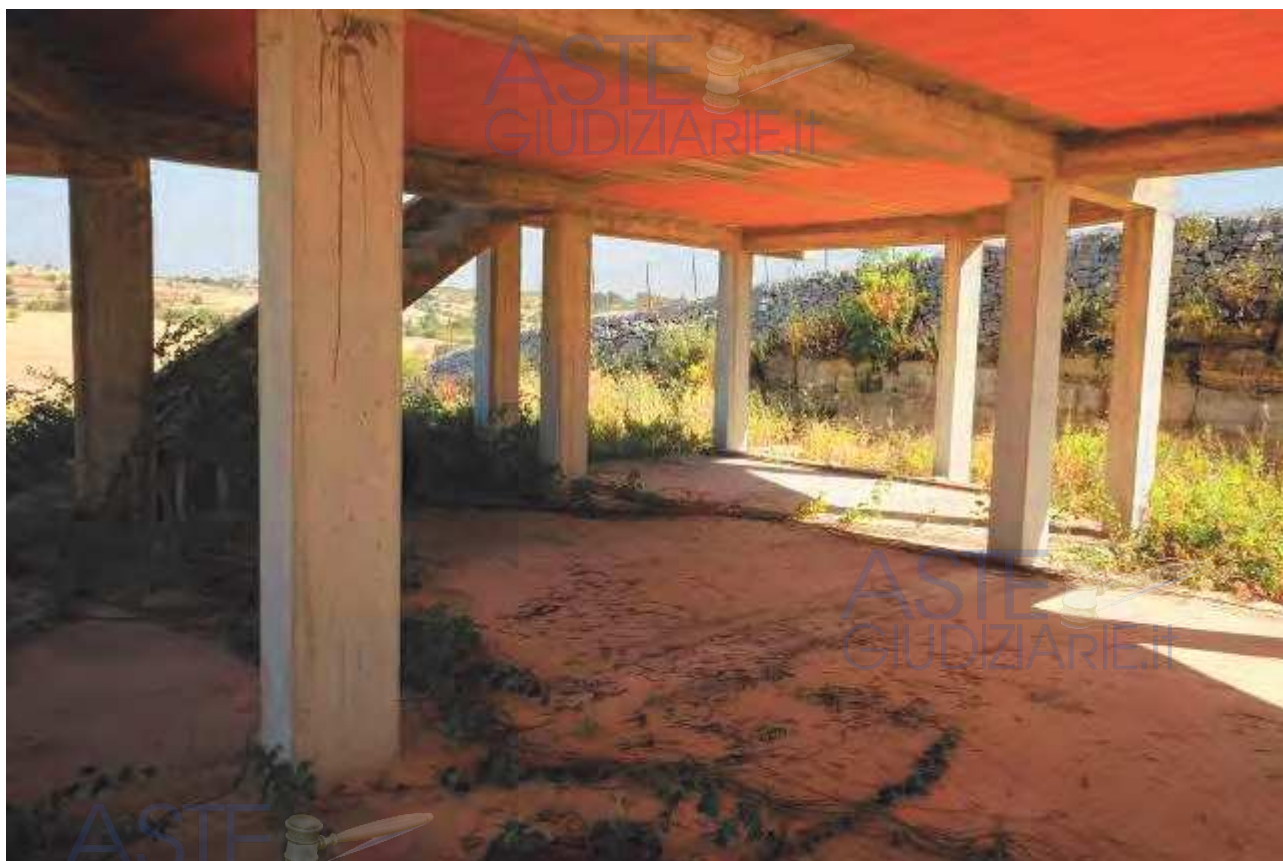






ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.IT







Stima

Il criterio adottato per la stima dell'immobile, è stato quello volto alla determinazione del valore delle opere già realizzate, le strutture degli edifici esistenti a cui sommare il valore del terreno rimanente.

STIMA DELLE STRUTTURE REALIZZATE

Per determinare tale valore si è fatto riferimento al computo metrico, unito all'autorizzazione SUAP del 12/04/2005, allegato alla presente, contabilizzando solamente le opere già eseguite ed utilizzando i prezzi del Prezziario unico per i lavori pubblici del 2018 della Regione Siciliana, eseguendovi uno sconto pari al 20% , per attualizzarlo ai correnti prezzi di mercato, si ottiene una stima pari a:
360.112,00 Euro

Si omettono i calcoli in quanto eseguiti, in un foglio di calcolo molto spartano ed impresentabile nella presente.

STIMA DEL TERRENO CON DESTINAZIONE D'USO EDIFICABILE

Per ottenere tale valore si è per prima cosa determinata la superficie rimanente dall'intera lotizzazione detratta la parte già edificata, **per mq 16.000,00 (superficie inediticata).**

A questo punto si è fatta una ricerca di mercato, per determinare il valore di costo di una stanza matrimoniale quanto più simile a quella del progetto, che si può ritenere congruo pari a **190,00 Euro** per due persone.

Ricavato ciò si procederà con due metodi diversi alla determinazione del valore di mercato dell'intero complesso:

A - Valore di stima analitica con il metodo sintetico comparativo

e

B - Valore di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

A – Valore di stima analitica con il metodo sintetico comparativo

Nella valutazione albrghiera molto usato è il confronto che si basa sul valore di mercato a stanza, tale metodo molto usato è funzionale perché con un solo parametro si avrà il criterio di valutazione della struttura. Il valore di mercato a stanza, altro non è che il probabile valore di mercato con il quale una stanza può essere venduta, pertanto importanti sono i dati reperiti, per fare ciò si è anche fatto riferimento alla perizia allegata alla procedura esecutiva n° 103/2013 R.G.E. del tribunale di Siracusa che prevede la vendita di una struttura turistico ricettiva in provincia di Ragusa, Scicli, frazione Donnalucata. Dai dati esaminati, considerando che l'immobile oggetto di stima è ubicato nella campagna modicana e non al mare, si ritiene congruo dare il **valore di mercato ad ogni stanza pari a 57.000,00 Euro.**

Avendo la futura struttura ricettiva in esame, 76 stanze si determina il valore complessivo:

VALORE COMPLESSIVO: 57.000,00 Euro x 76 stanze = 4.332.000,00 Euro.

Passiamo al secondo metodo:

B – Valore di stima analitica per capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria che determina il valore di mercato del bene, dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio di capitalizzazione (r):

$$Vm = Rn / r$$

Il reddito netto Rn è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile (affitto annuale dell'immobile). Tenuto delle indagini di mercato per strutture con le stesse caratteristiche si ritiene giusto assumere il **valore Rn pari 3.500,00 Euro,** **per stanza mentre, come saggio di capitalizzazione si assume un tasso pari al 6%.**

Per quanto sopra esposto:

3.500,00 Euro x 76 stanze / 6% = 4.433.333,33 Euro

Dalla comparazione dei due metodi di stima eseguiti si ha:

<u>A - Valore di stima analitica con il metodo sintetico comparativo</u>	4.433.333,33 Euro
<u>B - Valore di stima analitica per capitalizzazione dei redditi</u>	4.332.000,00 Euro
<u>Valore di stima medio</u>	4.382.666,67 Euro

Avendo ricavato il valore dell'intera struttura, ne determiniamo il valore a mq

4.382.666,67 Euro / 7.208,81 = 607,96 Euro/mq

Arrotondato a 610,00 Euro/mq

Per il calcolo del valore del terreno edificabile, con destinazione d'uso turistico ricettivo, useremo il procedimento sintetico, la formula per il calcolo è la seguente:

$Va = Vmp \times Ia$

Dove:

$Vmp = \text{valore di mercato di trasformazione} = Ve \times If \times S$

$Ia = \text{incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente tra il 10\% - 30\%) = 12\%$

Dove:

$Ve = \text{valore di mercato dell'edificazione} = 610,00 \text{ Euro/mq}$

$If = \text{indice di edificabilità territoriale} = 26.694,00 \text{ mq} / 7208,81 \text{ mq} = 0,27 \text{ mq/mq}$

$S = \text{superficie dell'area} = 26.694,00 \text{ mq}$

$Vmp = 610,00 \text{ Euro/mq} \times 0,27 \text{ mq/mq} \times 26.694,00 \text{ mq} = 4.397.374,10 \text{ Euro}$

$Va = 4.397.374,10 \text{ Euro} \times 12\% = 19,77 \text{ Euro/mq}$

Che arrotondato si può assumere pari **20,00 Euro/mq**

VALORE DEL TERRENO CON DESTINAZIONE D'USO EDIFICABILE

16.000,00 mq x 20,00 Euro/mq = 320.000,00 Euro

<u>Valore di stima del terreno edificabile</u>	320.000,00 Euro
<u>Costo totale rinnovo</u>	70.000,00 Euro
<u>Valore di stima depurato dai costi</u>	250.000,00 Euro

VALORE DEL TERRENO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLO

Qualora, come sopra detto, non si riuscisse ad ottenere il rinnovo del permesso edilizio la superficie rimanente sarebbe destinata ad uso agricolo, poiché l'area in esame è limitrofa a quella di stima del bene 45, oggetto della presente relazione, ed il valore usato per la stima è stato pari a: **1,14 Euro/mq**

VALORE DEL TERRENO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLO

16.000,00 mq x 1,14 Euro/mq = 18.240,00 Euro

Riepilogando:

<u>Valore di stima del terreno edificabile</u>	250.000,00 Euro
<u>Valore di stima del terreno agricolo</u>	18.240,00 Euro

Essendo prudenziali, viste le sopra esposte perplessità sul titolo autorizzativo ed il suo possibile rinnovo si valuterà il terreno considerandone il valore medio:

$(250.000,00 \text{ Euro} + 18.240,00 \text{ Euro}) / 2 = 134.120,00 \text{ Euro}$

<u>Valore definitivo di stima del terreno</u>	134.120,00 Euro
--	-----------------

Riepilogando:

<u>Valore di stima delle strutture realizzate</u>	360.112,00 Euro
--	-----------------

<u>Valore definitivo di stima del terreno</u>	134.120,00 Euro
<u>Valore definitivo totale</u>	494.232,00

Arrotondato a 495.000,00 Euro

<u>Valore di vendita particelle 1239 e 1382</u>	495.000,00 Euro
<u>Valore di vendita particelle 1385 e 1387</u>	0 Euro

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le eventuali decurtazioni/maggiorazioni del prezzo è il testo:

- “Stima dei beni produttivi” di Graziano Castello - Grafil

Ragusa 04/11/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

In allegato:

1 - Documentazione urbanistica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it