

Firmato digitalmente da

MARCO GILEPPO

Ing. Marco Gileppo

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

CN = GILEPPO MARCO

C = IT Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato preventivo n. 8/2019 RGCP

G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario giudiziale Avv. Concetta Grammatica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - N° 34

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.

Gli immobili oggetto di stima, sono due piccoli magazzini ubicati all'interno di uno stabile sito a Modica, via Modica Giarratana di proprietà del Sig. [REDACTED]. 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Marco Gileppo

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

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

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	Modica Giarratana
Numero Civico	S.n.
Piano	1° Sottostrada
Coordinate	Latitudine: 36.875296 Longitudine: 14.764784
Dati catastali	Foglio 171 Particella 872 sub 12 Foglio 171 Particella 872 sub 13
Caratteristiche interne	Il sito, sono due piccoli magazzini della superficie commerciale di 5 mq, la cui altezza interna è 2,80, la cui finitura si trova allo stato rustico, avente struttura portante in c.a., entrambi sono ubicati al primo sottostrada di un edificio residenziale lungo la via Modica Giarratana.
Stato di occupazione del bene	Entrambi i cespiti risultano liberi.
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Realizzato in difformità alle Concessioni Edilizie n. 261/01.
Conformità urbanistica	La realizzazione risulta essere in difformità rispetto a quella di progetto, quest'ultima rappresenta una semplice diversa distribuzione interna, sanabile ai sensi dell'articolo 3 comm a 5 ultimo periodo della L.R. 16/2016..
Impianti	Assenza degli impianti
Conformità Catasto	Si

Dott. Ing. Marco Gileppo

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

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

Costi conformità Comune	1.500,00 Euro
Costi conformità Catasto	/
<u>Costo totale irregolarità riscontrate</u>	1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 28/10/2020 - n. T172015 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: D'amico Gabriella Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 1454		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	
Comune di Modica Sezione: Foglio: 171 Particella: 872		Protocollo n. RG0232931 del 24/11/2011 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

Via Modica, Giamatana

Altra ditta

Streda Pubblica

Proprietà eredi Baglieri - Stracquadanio

Proprietà eredi Baglieri Giovanni

PIANO TERRA

PIANO 2° SOTTOSTRADA

PIANO 1° SOTTOSTRADA

locali realizzati in difformità alla C.E. 261/01

Scala: 1:500

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2020 - n. T172015 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 171 - Particella: 872 - Elaborato planimetrico A

Data: 28/10/2020 - n. T172015 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: D'amico Gabriella Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 1454		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	
Comune di Modica Sezione: Foglio: 171 Particella: 872		Protocollo n. RG0232931 del 24/11/2011 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

Via Modica Giarratana

Strada Pubblica

Proprietà eredi Baglieri - Stracquadanio

Proprietà eredi Baglieri Giovanni

PIANO TERRA

PIANO 2° SOTTOSTRADA

PIANO 1° SOTTOSTRADA

Scala: 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 171 - Particella: 872 - Elaborato planimetrico >

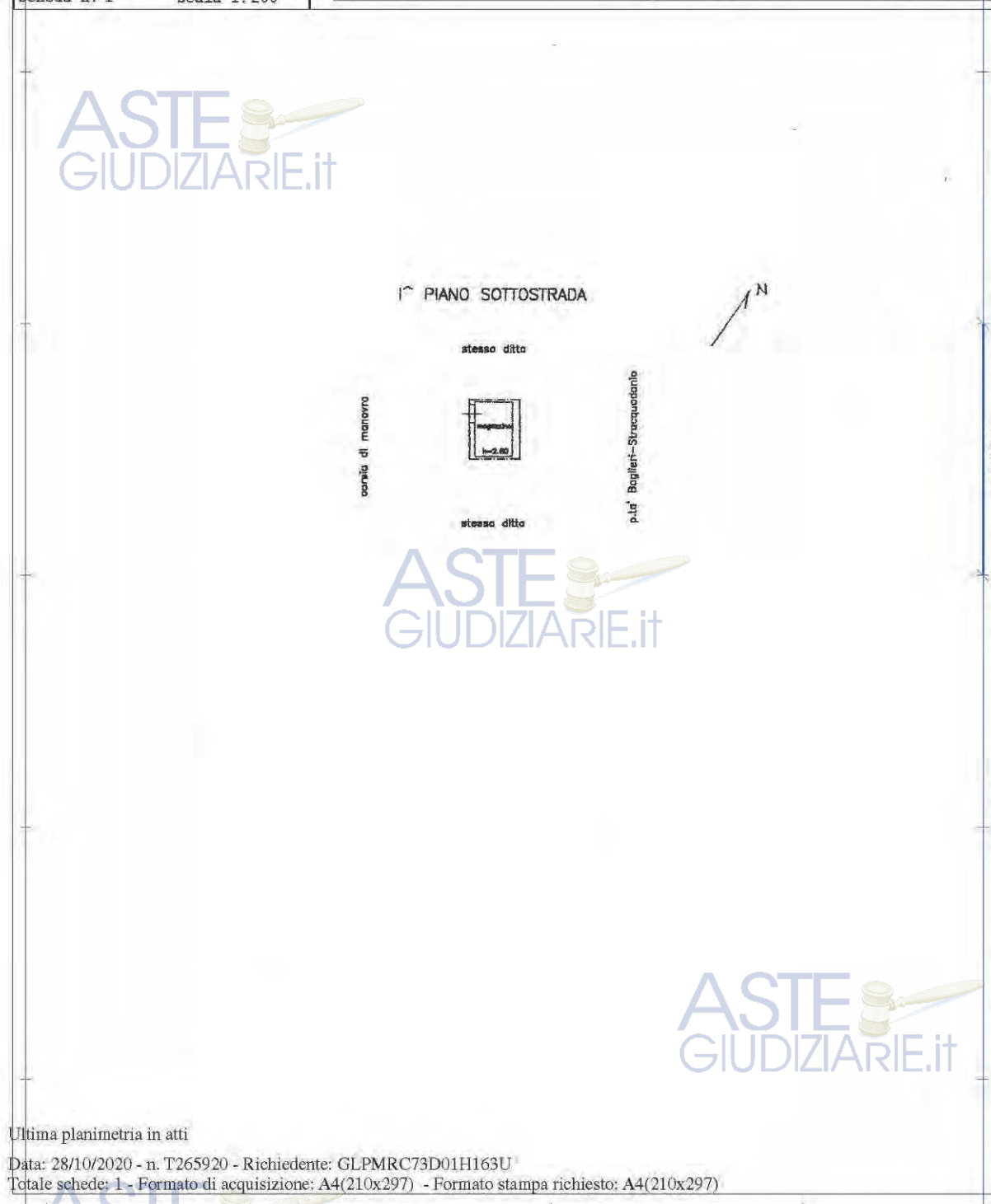
Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2020 - n. T172015 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 28/10/2020 - n. T265920 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. 000071319 del 28/03/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Modica Giarratana	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 171 Particella: 872 Subalterno: 12	Compilata da: Iacono Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa
Scheda n. 1 Scala 1:200	N. 269	



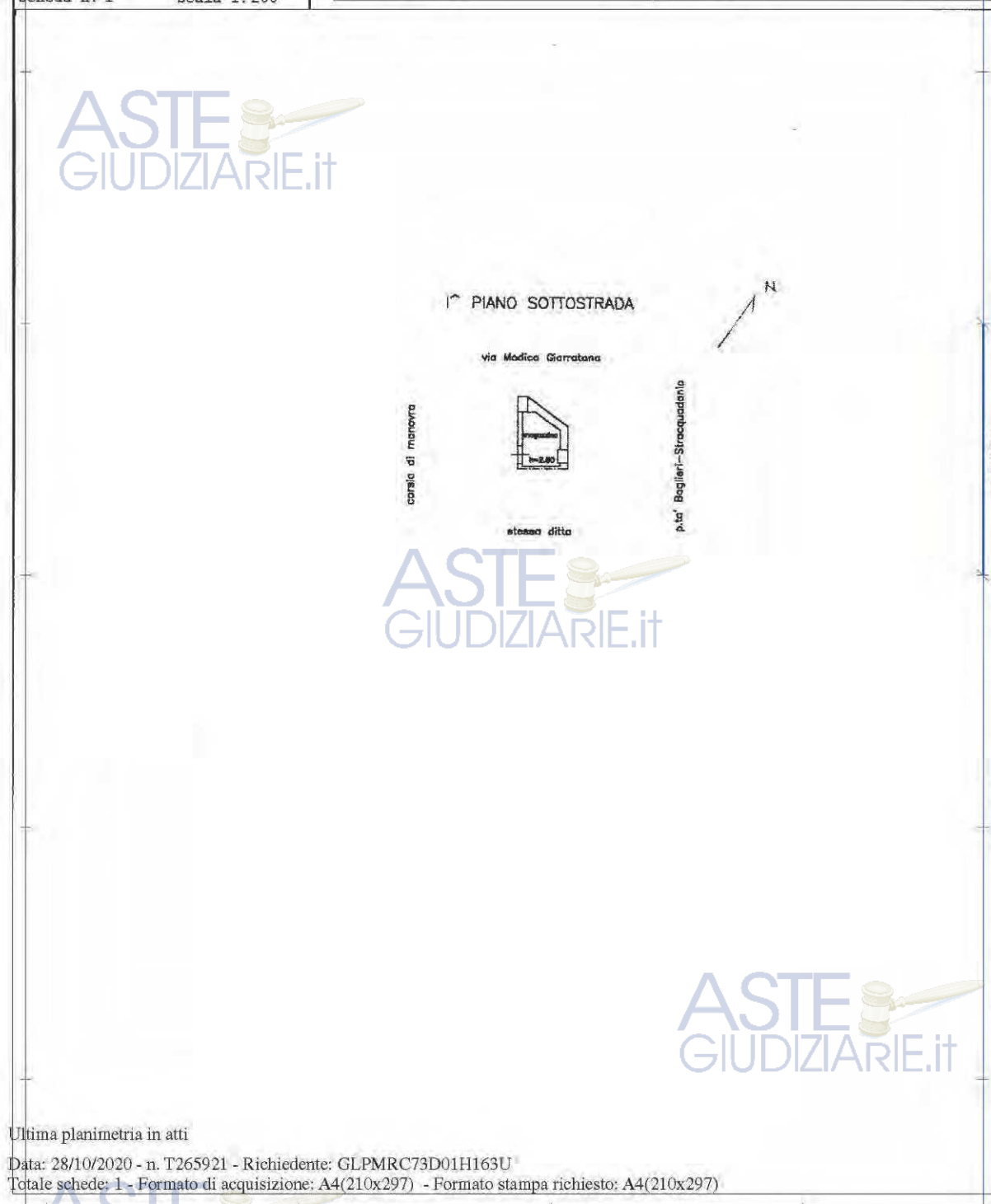
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 171 - Particella: 872 - Subalterno: 12 >
STRADA PROVINCIALE 59 MODICA GIARRATANA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2020 - n. T265920 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 28/10/2020 - n. T265921 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. 000071319 del 28/03/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Modica Giarratana	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 171 Particella: 872 Subalterno: 13	Compilata da: Iacono Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa
Scheda n. 1 Scala 1:200	N. 269	



Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2020 - n. T265921 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 171 - Particella: 872 - Subalterno: 13 >
STRADA PROVINCIALE 59 MODICA GIARRATANA SNC piano: S1;



Dott. Ing. Marco Gileppo

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

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



Dott. Ing. Marco Gileppo

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

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



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



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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



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



Stima

Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, aree a Nord di Modica alta, Anno 2020 - 1° semestre, visto che valutare questi piccoli cespiti con la ricerca dei comparabili sarebbe stato esagerato ed anti economico per la procedura.

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

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafill
- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafill



<u>Valore di stima particella 12</u>	(5,00 mq x400,00Euro/mq)= 2.000,00 Euro
<u>Valore di stima particella 13</u>	(5,00 mq x400,00Euro/mq)= 2.000,00 Euro
<u>Valore di stima ridotto dagli abusi</u>	4.000,00 Euro - 1.500,00 Euro= 2.500,00
<u>Valore di vendita</u>	2.500,00 Euro

Ragusa 10/10/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

In allegato:

1 - Documentazione urbanistica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

