

MARCO GILEPPO

Ing. Marco Gileppo

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

CN = GILEPPO MARCO

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

TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato preventivo n. 8/2019 RGCP

G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario giudiziale Avv. Concetta Grammatica

RELAZIONE DI STIMA - N° 35

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 magazzino ubicati all'interno, al secondo sottostrada di uno stabile sito a Modica, via Modica Giarratana di proprietà del Sig. [REDACTED] ma, utilizzato come locale destinato alla riserva idrica da parte di tutti i condomini. 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:

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	2° Sottosstrada
Coordinate	Latitudine: 36.875296 Longitudine: 14.764784
Dati catastali	Foglio 171 Particella 872 sub 22
Caratteristiche interne	Il sito, è un magazzino della superficie commerciale di 15 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 sottosstrada di un edificio residenziale lungo la via Modica Giarratana.
Stato di occupazione del bene	Il cespite, risulta nella disponibilità del Sig. [REDACTED] ma, nella realtà è utilizzato dai condomini come locale riserva idrica.
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
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



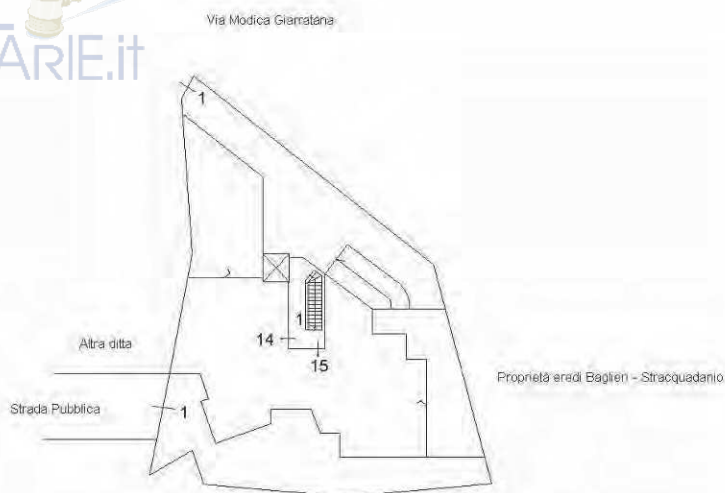
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'amico Gabriella	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Ragusa	N. 1454

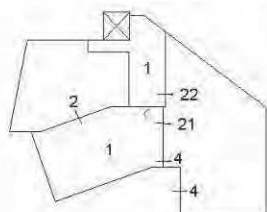
ICATI
e di
ASTE
GIUDIZIARIE.it



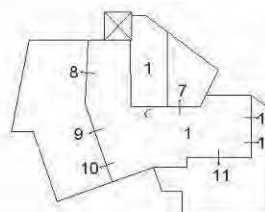
Scala 1 : 500



PIANO TERRA
ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO 2° SOTTOSTRADA



PIANO 1° SOTTOSTRADA

SOTTOSCRIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Scala: 1:500

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 >

Data: 28/10/2020 - n. T265922 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0067684 del 21/06/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Strada Provinciale Modica Giarratana civ. SNC <table border="1"> <tr> <td data-bbox="566 369 949 504"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 171 Particella: 872 Subalterno: 22 </td> <td data-bbox="957 369 1364 504"> Compilata da: Iacono Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 269 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 171 Particella: 872 Subalterno: 22	Compilata da: Iacono Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 269
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 171 Particella: 872 Subalterno: 22	Compilata da: Iacono Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 269		
Scheda n. 1 Scala 1:200			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II° PIANO SOTTOSTRADA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2020 - n. T265922 - 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: 22 >
STRADA PROVINCIALE 59 MODICA GIARRATANA SNC piano: S2,

7

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

Firmato Da: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f93e3d86df5fe82b3ba649439dc8c9f

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



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



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>	(15,00 mq x400,00Euro/mq)= 6.000,00 Euro
<u>Valore di stima ridotto dagli abusi</u>	6.000,00 Euro - 1.500,00 Euro= 4.500,00
<u>Valore di vendita</u>	4.500,00 Euro

Ragusa 10/10/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



In allegato:

1 - Documentazione urbanistica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it