

TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato preventivo n. 8/2019 RGCP

G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario giudiziale Avv. Concetta Grammatica

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILE N° 36

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 garage, sito all'interno di uno stabile sito a Modica, in via Modica Sorda, di proprietà del [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:

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2020

Data: 07/02/2021 - Ora: 08:45:08
Visura n.: T30945 Pag: 4

4. Unità immobiliari situate nel Comune di MODICA/Cad. F.250 - Catasto del Patrimonio

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI				ALTRE INFORMAZIONI				
	Indirizzo (Urban)	Foglio	Particella	Sub.	Area (mq)	Volume (mq)	Categoria	Class.	Conservatoria	Superficie (mq)	Valore (€)	Indirizzo	Det. (Urban)
1		77	594	26	1		02	1	101/01	Totale 12,80	€ 2.805,02	Via Modica Sorda 250 - piano 1/1 - Insediamento di tipo di superficie	Assicurazione
2		77	594	26	1		02	1	101/01	Totale 12,80	€ 2.805,02	Via Modica Sorda 250 - piano 1/1 - Insediamento di tipo di superficie	Assicurazione
3		77	594	26	1		02	1	101/01	Totale 12,80	€ 2.805,02	Via Modica Sorda 250 - piano 1/1 - Insediamento di tipo di superficie	Assicurazione
4		77	594	26	1		02	1	101/01	Totale 12,80	€ 2.805,02	Via Modica Sorda 250 - piano 1/1 - Insediamento di tipo di superficie	Assicurazione

Immobile 1: Assicurazione: assicurazione preposita e valida (dat. 701/94)
Immobile 2: Assicurazione: assicurazione e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (dat. 701/94)
Immobile 3: Assicurazione: assicurazione e rendita verificati (dat. 701/94)
Immobile 4: Assicurazione: assicurazione e rendita verificati (dat. 701/94)
Totale: mq 496 - Rendita: Euro 11.100,52
Intestazione degli immobili indicati al n. 4

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 Sorda
Numero Civico	S.n.
Piano	S1
Coordinate	Latitudine: 36.850484 Longitudine: 14.769400
Dati catastali	Foglio 77 Particella 904 sub 10
Caratteristiche interne	Il sito è un garage, di 21,00 mq, il quale risulta essere molto spartano, i locali hanno altezza pari a 2,70 m, la pavimentazione è in cemento industriale, le pareti sono intonacate, l'accesso è garantito per il mezzo di una basculante metallica.
Caratteristiche esterne	L'immobile prospetta su via Modica Sorda un'arteria principale del Comune di Modica, a cui si accede per il mezzo di una rampa.
Stato di occupazione del bene	Da quanto dichiarato in fase di sopralluogo, del 16/07/2020 in allegato, il bene risulta occupato dalla [REDACTED] Il [REDACTED] dichiara che tale occupazione risulta essere in quanto lo stesso lo ha concesso in comodato d'uso gratuito, [REDACTED] della ditta di cui sopra e occupante anche della particelle n. 24, e che in seguito avrebbe fornito regolare contratto alla procedura.
Autorizzazione urbanistica	Realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 269 del 10/07/2002 prot. 535/OR e successiva variante n. [REDACTED]

Dott. Ing. Marco Gileppo

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

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

Comune Modica	675 del 14/12/2006 prot. 1580/0R.
Conformità urbanistica	Si
Agibilità/Impianti	Dotata di agibilità N° 59/20070R
Conformità Catasto	Si
Costi conformità Comune	/
Costi conformità Catasto	/
<u>Costo totale irregolarità riscontrate</u>	/

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

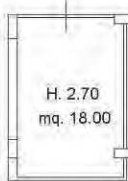
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 31/10/2020 - n. T42513 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0055638 del 17/05/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Modica Sorda		civ. SNC 
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 77 Particella: 904 Subalterno: 10	Compilata da: Puma Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa	
Scheda n. 1 Scala 1:200			







PIANO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 77 - Particella: 904 - Subalterno: 10 >
 VIA MODICA SORDA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2020 - n. T42513 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

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



Data: 09/07/2020 - n. T343990 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	
Compilato da: Puma Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 296		Protocollo n. RG0055669 del 17/05/2005 Tipo Mappale n. 111295 del 02/08/2004	
Comune di Modica Sezione: Foglio: 77 Particella: 904		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

PIANO TERZO



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 il valore di mercato si è fatto riferimento ai valori di vendita dei due soli immobili comparabili, di cui si allegano gli atti di compravendita rogiti tra la data del 06/11/2019 e il 04/06/2020, oggetto di stima del bene censito al foglio 77 particella 904 sub 25, poiché sarebbe stato anti economico per la procedura



ricercare i comparabili anche per questo bene la cui consistenza risulta essere ridotta, 21,00 mq.

Vista la stagnazione del mercato immobiliare e dell'esiguo parco immobiliare della zona non è stato possibile reperire comparabili nello stesso foglio di mappa, il 77, quindi ci si è dovuti spostare ai limitrofi fogli, 233, 234, 235, 99 dove si sono rinvenute le seguenti compravendite, andando così ad essere anche un lavoro di verifica delle quotazioni O.M.I. le quali operano su aree più vaste, le cosiddette microzone:

A - Foglio 233, particella:

9653 sub. 143, Zc. 1, Categ. C/1, classe 8, cons. mq. 79, superf. cat. mq. 87, Rendita 2.129,76, Viale Medaglie D'Oro n. 36/B P.T.

Venduto per 60.000,00 Euro

B- Foglio 233, particella:

9609 sub. 9, Via Vittorio Veneto n. 10, p. T, z.c. 1, Categ. C/1, Classe 6, Consistenza mq. 63, Superficie Catastale mq. 69, Rendita Catastale Euro 1252,67

Venduto per 78.000 Euro

Omogeneizzando le superfici, per poter desumere il valore a mq si hanno le seguenti superfici ed i relativi prezzi unitari:

A - $60.000/87,00=689,66$ Euro/mq

B - $78.000/69,00=1130,43$ Euro/mq

Facendo la media si ha:

$(689,66+1130,43)/2=910,05$ Euro/mq

PREZZO MEDIO 910,00 Euro/mq

Poiché il bene oggetto di stima è un garage, per l'esperienza dello scrivente si può desumere che il prezzo di stima più giusto sia pari alla metà di quello di un locale commerciale, per cui si ritiene di assumere come

PREZZO USATO PER LA SUPERFICIE GARAGE 455,00 Euro/mq

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 – Grafill
- “Stima dei beni residenziali” di Graziano Castello – Grafill

<u>Valore di stima</u> <u>detratta la parte già</u> <u>stimata dall'Arch.</u> <u>Mirabella nella</u> <u>procedura esecutiva</u> <u>305/2018</u>	21,00 x 455,00 Euro/mq= 9.555,00 Euro
<u>Valore di vendita</u>	9.500,00 Euro

Ragusa 04/11/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In allegato:

1 - Documentazione urbanistica;

2 – Verbale di sopralluogo e contratto d'affitto allegato alla perizia del Geom. Salvatore Colombo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it