

Firmato digitalmente da

MARCO GILEPPO

Ing. Marco Gileppo

Ing. 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 - IMMOBILE N° 38

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 locale commerciale, parzialmente inglobato nella particella n. 24 oggetto di procedura esecutiva n. 305/2018 redatta dall'Arch. Paolo Mirabella. Il bene è sito all'interno di uno stabile sito a Modica, in via Modica Sorda, di proprietà del [REDACTED]

[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

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	Terra
Coordinate	Latitudine: 36.850484 Longitudine: 14.769400
Dati catastali	Foglio 77 Particella 904 sub 25
Caratteristiche interne	Il sito è un locale commerciale che, si presenta in parte inglobato all'interno della particella n. 24. Tale fusione è avvenuta in due momenti: la prima che è stata rilevata e stimata dall'Arch. Paolo Mirabella, in seno alla procedura esecutiva 305/2018, riguarda il deposito indicato nella planimetria catastale della particella n. 25, avente una dimensione di 45,00 mq; la seconda, successiva alla visita dell'Arch. Mirabella, che ha creato un ampliamento della fusione sopra esposta ed un nuovo locale, per un totale 41,00 mq, oggetto di stima nella presente. La porzione rimanente della particella 25, oggetto della presente stima a sua volta è stata oggetto di una tramezzatura interna in difformità alle autorizzazioni comunale e alla planimetria catastale. Lo stesso presenta due stanze, un ampio corridoio che porta ai bagni e ad un locale deposito. I locali hanno altezza pari a 3,15 m, la pavimentazione è

	realizzata in gres porcellanato, i muri rasati e rifiniti con idropittura, i bagni rifiniti con ceramica alle pareti, vaso e lavabo.
Caratteristiche esterne	L'immobile prospetta su via Modica Sorda un'arteria principale del Comune di Modica, mediante tre ampie aperture. L'intero edificio esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, in quanto di recente costruzione.
Stato di occupazione del bene	Da quanto dichiarato in fase di sopralluogo, del 16/07/2020 in allegato, la porzione di locale inglobato nella particella 24, risulta occupata dalla ditta [REDACTED] Il Sig. [REDACTED] dichiara che tale occupazione risulta in quanto lo stesso lo ha concesso in comodato d'uso gratuito, al figlio [REDACTED] della ditta di cui sopra e occupante anche della particelle n. 24, e che in seguito avrebbe fornito regolare contratto alla procedura. Ma, dall'esame degli atti ricevuti, in allegati della perizia redatta dal [REDACTED] si riscontra per la particella oggetto della presente un contratto d'affitto registrato l'11/06/2010.
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 269 del 10/07/2002 prot. 535/OR e successiva variante n. 675 del 14/12/2006 prot. 1580/OR.
Conformità urbanistica	No, si segnalano: la fusione di una porzione dell'immobile con la particella n. 24; la diversa distribuzione interna della rimanente particella n. 25;

	tali abusi sono sanabili ricorrendo all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01.
Agibilità/Impianti	Dotata di agibilità N° 59/20070R
Conformità Catasto	No
Costi conformità Comune	I costi per sanare l'immobile presumibilmente saranno pari a 2.500,00 Euro
Costi conformità Catasto	1.000,00 Euro
<u>Costo totale irregolarità riscontrate</u>	3.500,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 31/10/2020 - n. T42514 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0097656 del 30/04/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Modica Sorda	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Puma Giovanni
	Sezione: Foglio: 77 Particella: 904 Subalterno: 25	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 296

PIANO TERRA
H. = mt. 3,60

porzione già segnalata
in EI 305/280 e stimata

accesso abusivo
dalla particella n.
24

fusione abusiva
della particella n.
24 con la n. 25

accesso
abusivo
dalla
particella
n.24

deposito

W.C. W.C.

deposito

diversa distribuzione
interna difforme

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 77 - Particella: 904 - Subalterno: 25 >
VIA MODICA SORDA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data: 31/10/2020 - n. T42514 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 31/10/2020 - n. T42514 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0097656 del 30/04/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Modica Sorda	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 77 Particella: 904 Subalterno: 25	Compilata da: Puma Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 296

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H. = mt. 3,60

Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2020 - n. T42514 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 77 - Particella: 904 - Subalterno: 25 >
VIA MODICA SORDA SNC piano: T.

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

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

PIANO TERZO



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



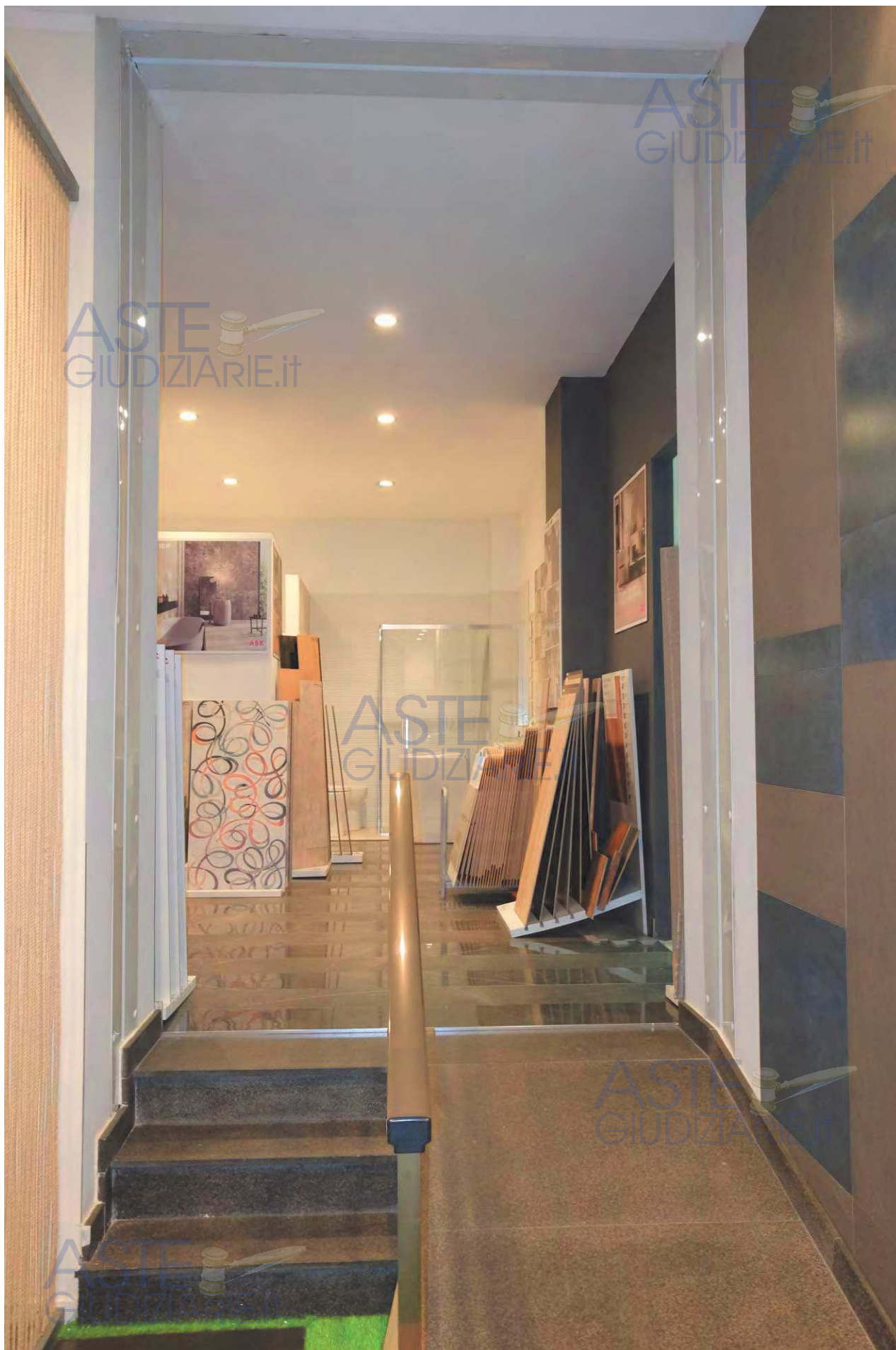
Dott. Ing. Marco Gileppo

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

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





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



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



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



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 di soli due immobili comparabili di cui si allegano gli atti di compravendita rogiti tra la data del 06/11/2019 e il 04/06/2020, in quanto più simili e nella stessa zona di quello oggetto di stima, andando così ad essere anche un lavoro di verifica delle quotazioni O.M.I. le quali operano su aree più vaste, le cosiddette microzone.

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:

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

PREZZO USATO PER LA SUPERFICIE RESIDENZIALE 910,00 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

<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>	$(177,00 \text{ mq} - 45,00 \text{ mq}) \times 910,00 \text{ Euro/mq} = 120.120,00$ Euro
<u>Valore di stima</u> <u>ridotto dagli abusi</u>	$120.120,00 \text{ Euro} - 3.500,00 \text{ Euro} = 116.620,00$
<u>Valore di vendita</u>	117.000,00 Euro

Ragusa 04/11/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo

ASTE
GIUDIZIARIE.it