

Firmato digitalmente da

MARCO GILEPPO

ing. Marco Gileppo
Via Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)
C.N. = 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° 9

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 appartamento sito all'interno di uno stabile sito a Modica, frazione Frigintini, in Vanella n. 181, 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

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	Vanella 181
Numero Civico	S.n.
Piano	Terra
Coordinate	Latitudine: 36°55'35.73 Longitudine: 14°50'10.00
Dati catastali	Foglio 202 Particella 514 sub 58
Caratteristiche interne	<p>Il sito è un appartamento, l'altezza interna è 2,75 m, la struttura portante è in c.a., la superficie commerciale è di 83,00 mq. Il bene è composto da un cortile esterno di circa 26,00 mq, soggiorno, cucina, lavanderia, per quanto riguarda la zona giorno. Mentre per il mezzo di un corridoio si accede alla zona notte che è così composta: due camere da letto ed un bagno.</p> <p>Le finiture sono di elevata qualità, in quanto trattasi di un immobile ben rifinito e con gusto, le finiture delle pareti interne sono in gesso, gli infissi esterni in legno dotato di vetrocamera.</p>
Caratteristiche esterne	<p>L'immobile prospetta su Vanella 181, un'arteria principale della strada provinciale 79, in territorio di Frigintini zona entrostante del Comune di Modica.</p> <p>All'immobile si arriva da Vanella 181 per il mezzo di viabilità interna. Tale viabilità fiancheggia un lato del fabbricato oggetto della presente, e su questa vi è posta una delle due saracinesche che garantiscono l'accesso ai mezzi. L'intero edificio esternamente si presenta in</p>

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

	buone condizioni di manutenzione.
Stato di occupazione del bene	
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06, 38/08, 206/13.
Conformità urbanistica	Si
Agibilità/Impianti	Esistenza del certificato di agibilità SCA del 02/05/2017 Prot. 21737/17. Esistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico. Esistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto termico.
Conformità Catasto	Si
Costi conformità Comune	/
Costi conformità Catasto	/
<u>Costo totale irregolarità riscontrate</u>	/

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

Data: 19/07/2020 - n. T27890 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0009336 del 03/02/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Vanella 181	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Colombo Salvatore	N. 1248
	Iscritto all'albo: Geometri	
Sezione: Foglio: 202	Prov. Ragusa	
Particella: 514		
Subalterno: 58		

Scheda n. 1 Scala 1: 200

ASTE GIUDIZIARIE.it

Piano Terra
h=3,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 58 >
VANELLA 181-SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data: 19/07/2020 - n. T27890 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





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



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



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



Publicazione 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 ragguglio 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 tre immobili comparabili, di cui si allegano gli atti di compravendita rogiti tra la data del 10/10/2019 e 10/10/2020, in quanto più simili e nella stessa zona di quello oggetto di stima.

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 202, quindi ci si è dovuti spostare al limitrofo foglio 195 dove si sono rinvenute le seguenti compravendite:

A - Foglio 195, particelle:

646 sub.39, p.2, Z.C.2, cat.A/3, cl.3, vani 6,5, mq 129 RC 265,20

646 sub.33, p.S1, Z.C.2, cat.C/6, cl.3, mq.22, RC 21,59

Venduto per 95.000,00 Euro

B- Foglio 195, particelle:

646 sub.37, p.1, Z.C.2, cat.A/3, cl.3, vani 6,5, mq 130 RC 265,20

646 sub.30, p.S1, Z.C.2, cat.C/6, cl.3, mq.17, RC 16,68

Venduto per 100.000 Euro

C - Foglio 195, particelle:

- che l'immobile A e B sono del 2009, quello C è del 1991 mentre quello oggetto di stima è stato completato tra il 2009 ed il 2017;
- che le finiture esterne ed interne dell'immobile stimato sono di buona fattura, si vedano ad esempio gli infissi in legno.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di poter applicare un coefficiente di maggiorazione del 5%, così da ricavare il valore del cespite che in seguito verrà utilizzato negli immobili ricadenti all'interno della palazzina sita in Vanella 181:

PREZZO USATO PER LA SUPERFICIE RESIDENZIALE 700,00 Euro/mq

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

<u>Valore di stima</u>	$[83,00 \text{ mq} + (26,00 \text{ mq} \times 0,10)] \times 700,00 \text{ Euro/mq} =$ 59.920,00 Euro
<u>Valore di vendita</u>	60.000,00 Euro

Ragusa 04/11/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



In allegato:

- 1 - Documentazione urbanistica;
- 2 - Titolo di occupazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

