Firmato digitalmente da

# MARCO GILEPPO Gileppo

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 - IMMOBILE Nº 10

Il sottoscritto Ing. Marco Cileppo 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.

Dallo studio eseguito, nel breve tempo avuto a disposizione, per valutare la conformità urbanistico-edilizia e i gravami ipocatastali, svolti presso gli uffici del Comune di Modica e dell'uffico dell'Agenzia del Territorio e delle Entrate della Provincia di Ragusa, si procede nella stesura della presente inziando dall'identificazione del bene:





A seguito dell'accesso sui luoghi, coadiuvato dall'Avv. Concetta Grammatica, sono stati effettuali 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.
GIUDIZIARIE, it	Terra
Coordinate	Latitudine: 36°55'35.73 Longitudine: 14°50'10.00
Dati catastali	Foglio 202 Particella 514 sub 58
Caratteristiche interne	Il sito è un appartamento, l'altezza interna è 2,75 m, la
	struttura portante è in c.a., la superficie commerciale è di
	66,00 mq. Il bene è composto da un cortile esterno di
	circa 28,50 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:
	una camere da letto ed un bagno.
	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.
Caratteristiche esterne	L'immobile prospetta su Vanella 181, un'arteria
	principale della strada provinciale 79, in territorio di
	Frigintini zona entrostante del Comune di Modica.
	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
ASTE	una delle due saracinesche che garantiscono l'accesso ai



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

mezzi. L'intero edificio esternamente si presenta in

	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	ASTE :
Costi conformità Catasto	
Costo totale	





Firmato Da. GILEPPO MARCO Emesso Da. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193e3d8d55e82b36e49439dc80



irregolarità riscontrate

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





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





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



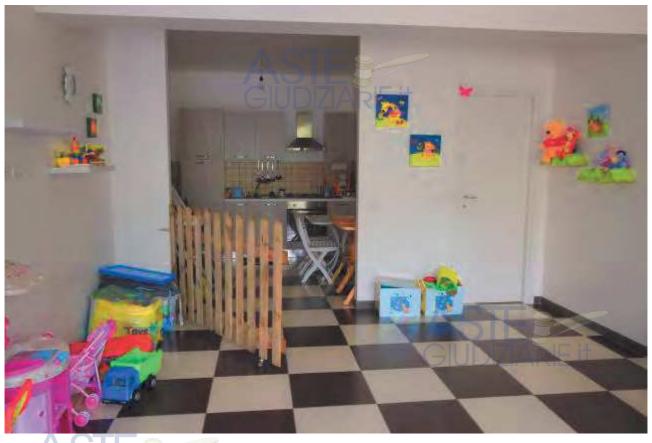






Dott. Ing. Marco Gileppo
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)









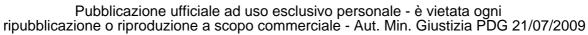
Dott. Ing. Marco Gileppo Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG) Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu





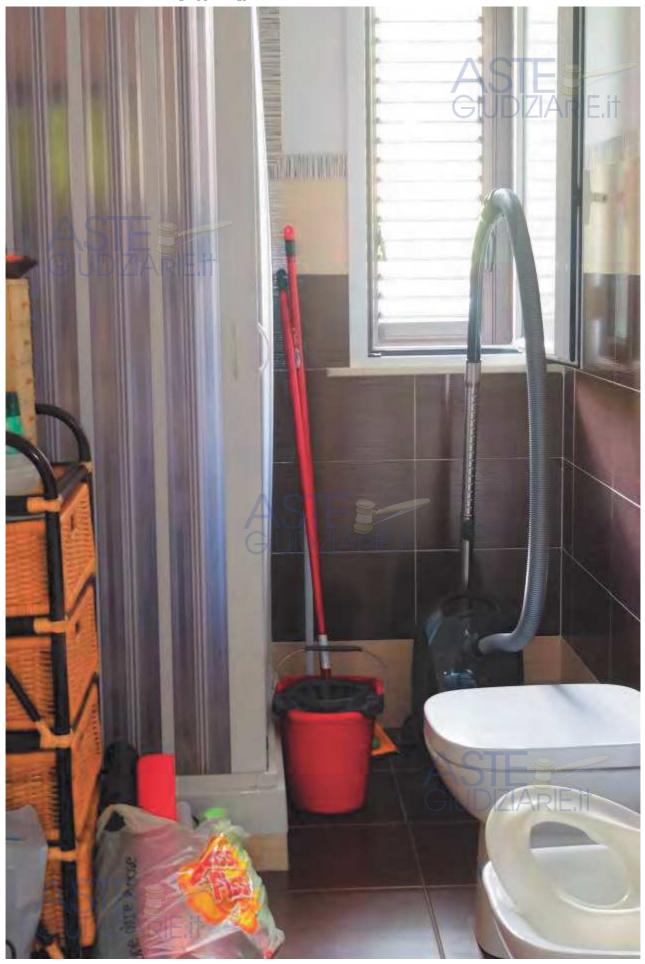
Dott. Ing. Marco Gileppo Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)







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







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





### 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 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 stessa 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, mg 129 RC 265,20

646 sub.33, p.S1, Z.C.2, cat.C/6, cl.3, mg.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:



567 sub.23 Via Vanella 179 P.2 Z.C.2 Categ.A/3 Cl.3 Vani 6,5 mq.141 Rendita catastale € 265,20

567 sub.9 Via Vanella 179 P.S1 Z.C.2 Categ.C/6 Cl.3 Mq.16 Rendita catastale € 15,70.



Considerando che si può assumere il valore dei garage pari alla metà del valore della superficie residenziale, omogeneizzando le superfici, per poter desumere il valore a mq si hanno le seguenti superfici ed i relativi prezzi unitari:

A - 95.000/[129+(22/2)]=678,57 Euro/mq

B - 100.000/[130+(17/2)]=722,07 Euro/mq

C - 90.000/[141+(16/2)]=604,02 Euro/mq

Facendo la media si ha:

(678,57+722,07+604,02)/3=668,22 Euro/mq

PREZZO MEDIO 668,22 Euro/mg

Si rileva:





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

Valore di stima	[66,00 mq + (28,50 mq x 0,10)] x 700,00Euro/mq=
	47.950,00 Euro
<u>Valore di vendita</u>	48.000,00 Euro

Ragusa 04/11/2020



IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



#### In allegato:

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





