

Firmato digitalmente da

**MARCO GILEPPO**

Ing. Marco Gileppo

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

CN = GILEPPO MARCO

C = IT Phone: +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° 15

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 non 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:



Firmato Da: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 153a30386d51e82b3c1a6149439d1c9f

**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:

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Vanella 181
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Secondo - Corpo A
<b>Coordinate</b>	Latitudine: 36°55'35.73 Longitudine: 14°50'10.00
<b>Dati catastali</b>	Foglio 202 Particella 514 sub 72
<b>Caratteristiche interne</b>	<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 87,00 mq. Il bene è composto dalla zona giorno così divisa: ingresso, soggiorno da cui si accede ad un ampio balcone da 15,84 mq dove trova posto la caldaia, cucina e lavanderia. La zona notte è così composta: una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, collegata alla zona giorno da un corridoio.</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>
<b>Caratteristiche esterne</b>	<p>L'immobile prospetta sul cortile privato prospiciente 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</p>

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

	vi è posta un accesso di ampie dimensioni. L'intero edificio esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.
<b>Stato di occupazione del bene</b>	
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06, 38/08.
<b>Conformità urbanistica</b>	Si, si segnala la diversa distribuzione interna, sanabile ai sensi dell'articolo 3 comm a 5 ultimo periodo della L.R. 16/2016, rispetto alle tavole di cui alla C.E. 38/08 e alla planimetria catastale, difatti la porta di collegamento al corridoio che porta alla zona notte è allineato con il corridoio, lo stesso risulta più largo di 15 cm rispetto al progetto e nella cucina è stata creata una lavanderia, segnalata in planimetria catastale ma assente nella tavola di progetto.
<b>Agibilità/Impianti</b>	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.
<b>Conformità Catasto</b>	No
<b>Costi conformità Comune</b>	1.500,00 Euro
<b>Costi conformità Catasto</b>	300,00 Euro

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

<u>Costo totale</u>	1.800,00 Euro
<u>irregolarità</u>	
<u>riscontrate</u>	



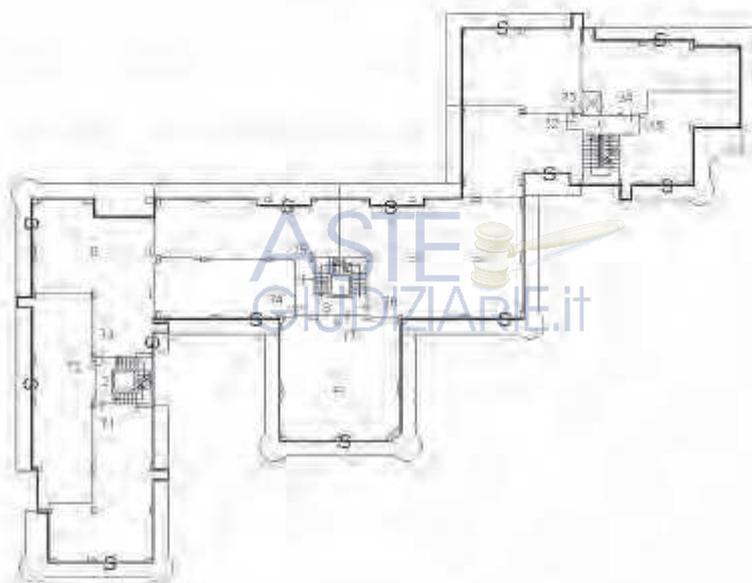
Dott. Ing. Marco Gileppo  
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)  
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

Data: 28/09/2020 - n. T52262 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa</b>			
Compiato da: Colombo Salvatore					
Iscritto all'albo: Geometri					
Prov. Ragusa N. 1248		<b>ASTE GIUDIZIARIE.it</b>			
Comune di Modica				Protocollo n. RCXX09345 del 03/02/2014	
Sezione: Foglio: 202 Particella: 514				Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subaltri.		Scala 1 : 500			

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

PIANO SECONDO



**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Ultima planimetria in atti

Data: 28/09/2020 - n. T52262 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Data: 19/07/2020 - n. T28122 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa</b>	Dichiarazione protocollo n. RG/1104468 del 13/04/2019		
	Planimetria di u.i.t. in Comune di Modica Via Vanella 181		
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Colombo Salvatore	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 202	Prov. Ragusa	N. 1248
	Particella: 514		
	Subalterno: 72		

Scheda n. 1      Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano Secondo h=2.70



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2020 - Comune di MODICA (F.288) -< Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 72 ->  
VANELLA 181 SNC, piano: 2.

Ultima planimetria in atti

Data: 19/07/2020 - n. T28122 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 19/07/2020 - n. T28122 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa</b>	Dichiarazione protocollo n. RC0104468 del 13/04/2019	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Vanella 181	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 202 Particella: 514 Subalterno: 72	Compilata dal: Colombo Salvatore	N. 1248
	Inscritto all'albo: Geometri	
Scheda n. 1	Scala 1:200	Prov. Ragusa

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Piano Secondo H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2020 - Comune di MODICA (P.258) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 72 ->  
VANELLA 181, SNC, piano: 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ultima planimetria in atti

Data: 19/07/2020 - n. T28122 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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



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



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



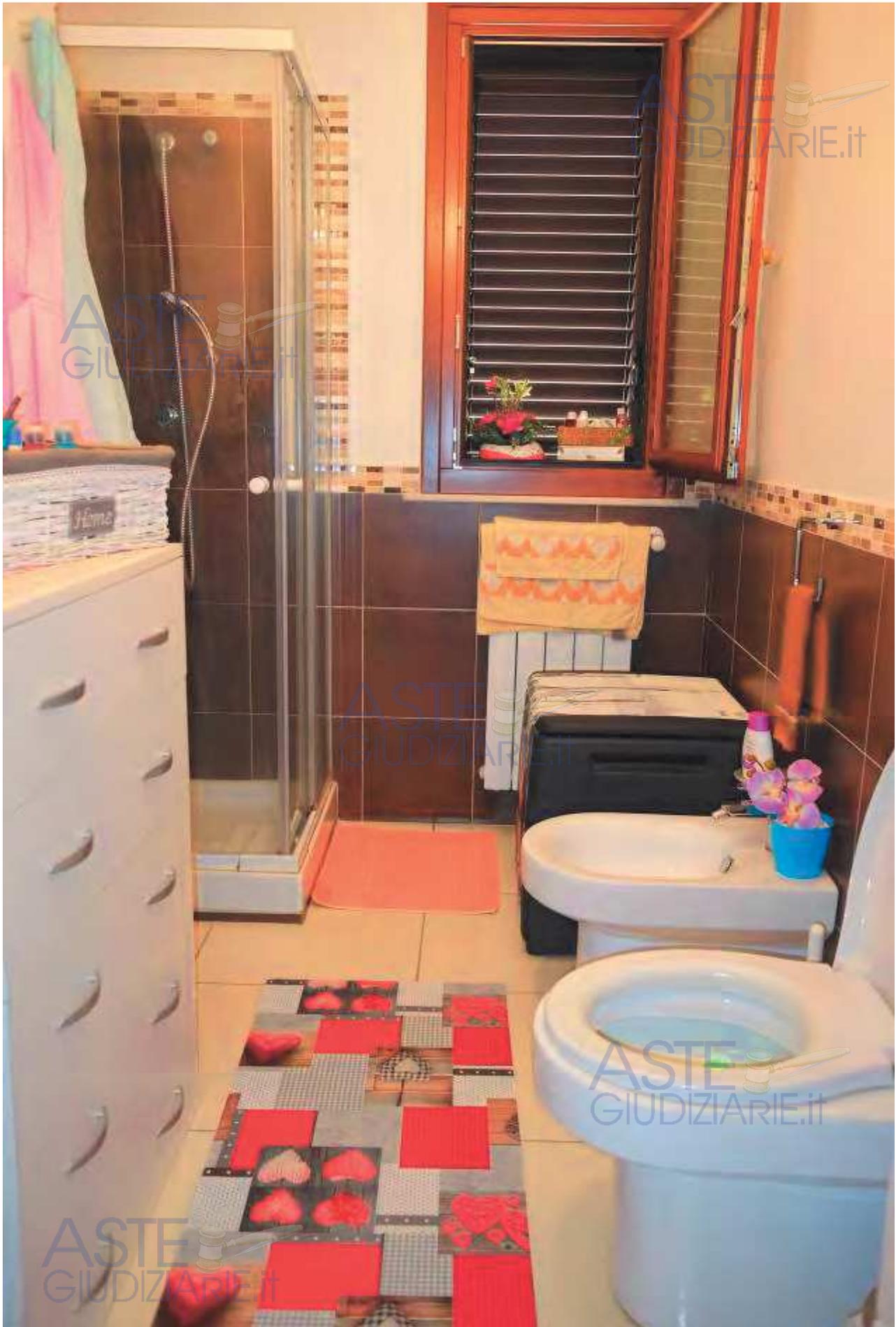
Dott. Ing. Marco Gileppo  
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)  
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



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



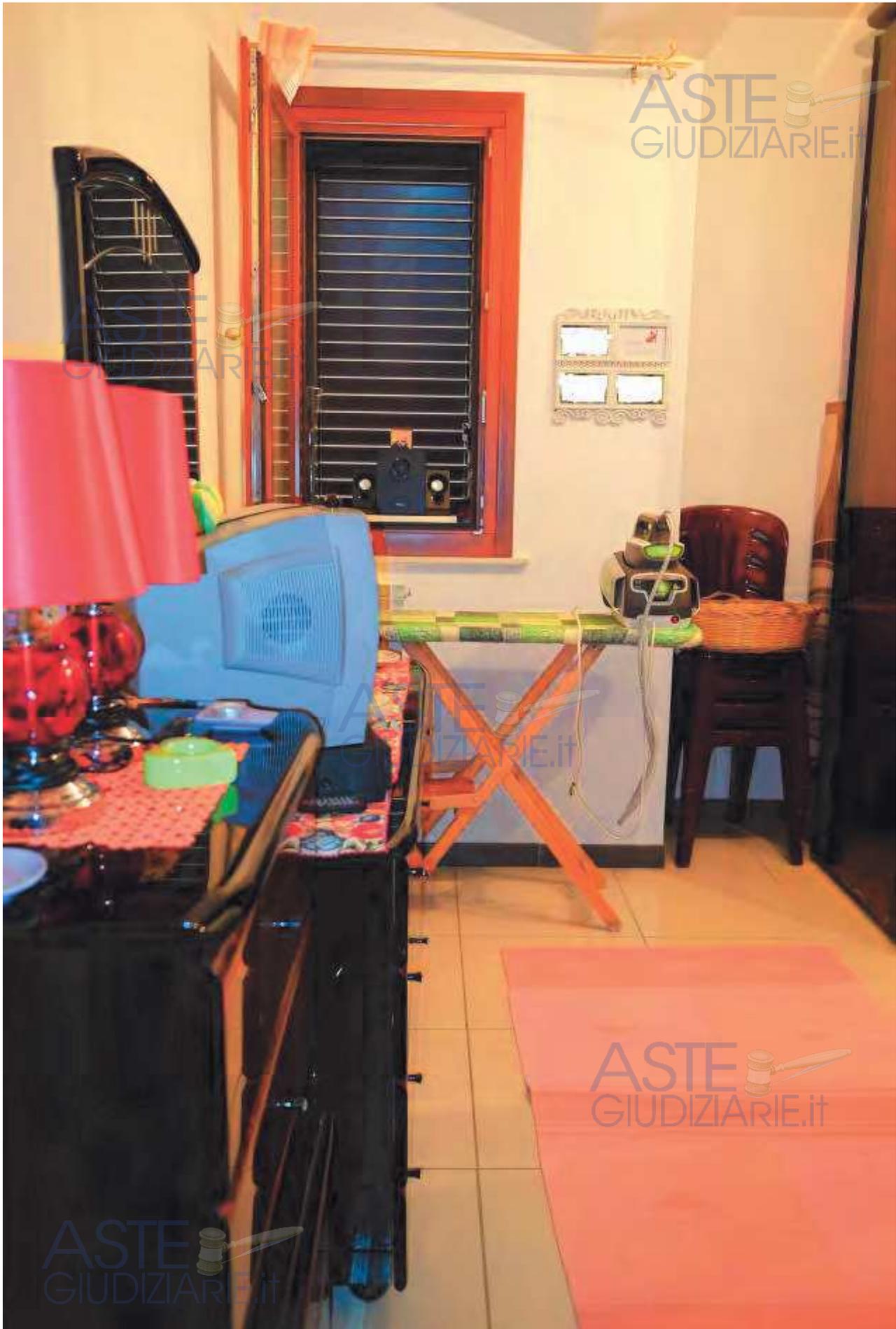
Dott. Ing. Marco Gileppo  
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)  
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



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



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



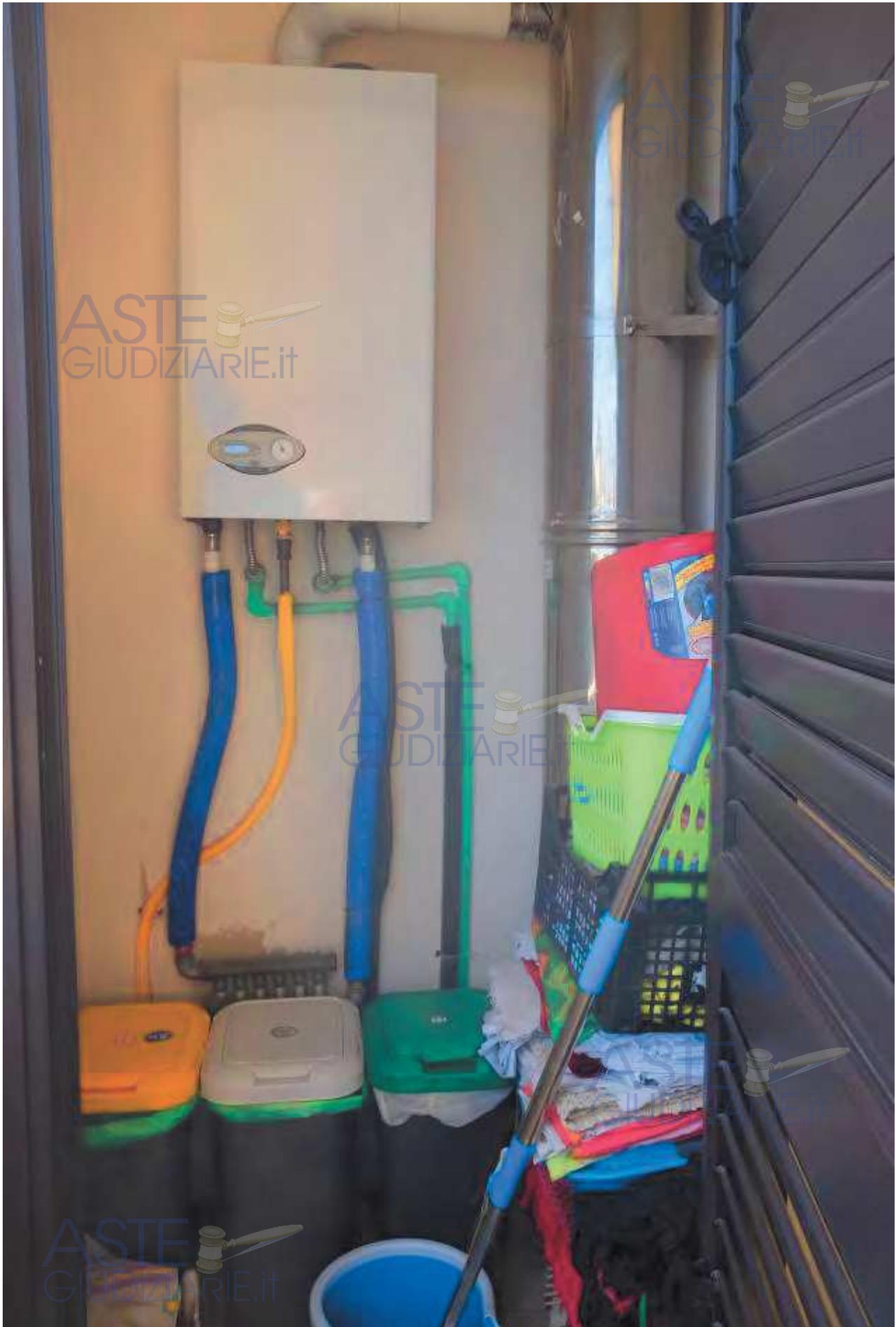
Dott. Ing. Marco Gileppo  
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)  
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



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>	$(87,00 \text{ mq} \times 700,00) + [(1,20 \times 13,20) \times 700,00]$ Euro/mq= 64.778,00 Euro
<u>Valore di stima ridotto dagli abusi</u>	64.778,00 Euro - 1.800,00 Euro = 62.978,00
<u>Valore di vendita</u>	63.000,00 Euro

Ragusa 04/11/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



In allegato:

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

