

TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato preventivo n. 8/2019 RGCP

G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario giudiziale Avv. Concetta Grammatica

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILE N° 18

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:



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	Secondo - Corpo B
Coordinate	Latitudine: 36°55'35.73 Longitudine: 14°50'10.00
Dati catastali	Foglio 202 Particella 514 sub 75
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 77,00 mq. Il bene è composto dalla zona giorno così divisa: ingresso, soggiorno da cui si accede ad un balcone da 20,00 mq dove trova posto la caldaia, zona cottura, lavanderia. La zona notte è così composta: due camere da letto 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>
Caratteristiche esterne	<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 vi è posta un accesso di ampie dimensioni. L'intero</p>

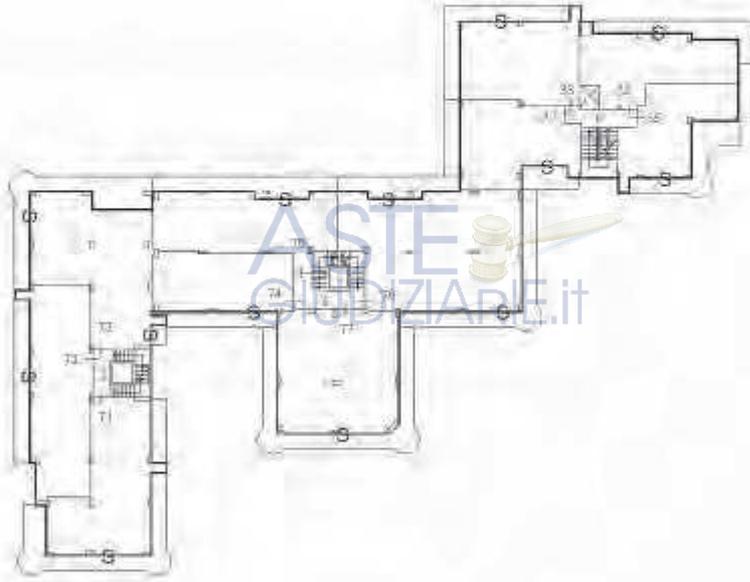
	edificio esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.
Stato di occupazione del bene	Libero
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06, 38/08.
Conformità urbanistica	No, si segnala la presenza del piccolo vano caldaia sul balcone, e un ampliamento dell'ingresso sul vano scala tale da sostituire della superficie non residenziale, vano scala, in superficie residenziale, rispetto alle tavole di cui alla C.E. 38/08 e alla planimetria catastale, da sanare con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.
Agibilità/Impianti	Esistenza del certificato di agibilità n. 132/OR del 18/12/2009. Esistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico. Esistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto termico.
Conformità Catasto	No
Costi conformità Comune	2.000,00 Euro
Costi conformità Catasto	300,00 Euro
<u>Costo totale irregolarità riscontrate</u>	2.300,00 Euro

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

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	
Compiato da: Colombo Salvatore			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Ragusa	N. 1248		
Comune di Modica	Foglio: 202	Particella: 514	Protocollo n. RC0009/545 del 03/02/2014
Sezione:			Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni.			Scala 1 : 500


ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SECONDO




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: 12/10/2020 - n. T278580 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0090876 del 10/03/2009	
	Pianimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Vanella 181	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 202 Particella: 514 Subalterno: 75	Compilata da: Colombo Salvatore	N. 1248
	Isritto all'albo: Geometri	
Scheda n. 1	Scala 1:200	Prov. Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Secondo h=2.70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultima pianimetria in atti

Data: 12/10/2020 - n. T278580 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

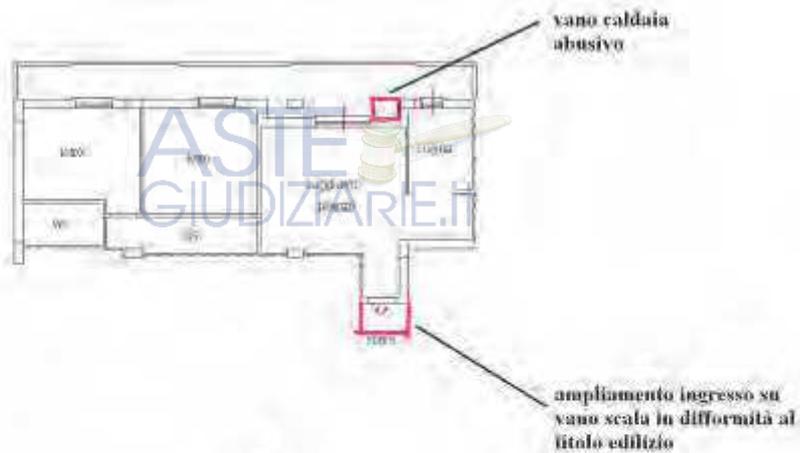
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2020 - Comune di MODICA (F.288) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 75 >
VANELLA 181 SNC piano: 2.

Data: 12/10/2020 - n. T278580 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0050876 del 10/03/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica Via Vanella 181	
Identificativa Catastali: Sezione: Foglio: 202 Particella: 514 Subalterno: 75	Compilata da: Colombo Salvatore	N. 1248
	Iscritto all'albo: Geometri	
Scheda n. 1	Scala 1:200	Prov. Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Secondo h=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2020 - Comune di MODICA (F.258) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 75 >
VANELLA 181 SNC piano:2

Ultima planimetria in atti

Data: 12/10/2020 - n. T278580 - 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



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



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





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

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



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



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:

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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:

$$A - 95.000/[129+(22/2)]=678,57 \text{ Euro/mq}$$

$$B - 100.000/[130+(17/2)]=722,07 \text{ Euro/mq}$$

$$C - 90.000/[141+(16/2)]=604,02 \text{ Euro/mq}$$

Facendo la media si ha:

$$(678,57+722,07+604,02)/3=668,22 \text{ Euro/mq}$$

PREZZO MEDIO 668,22 Euro/mq

Si rileva:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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>	$(77,00 \text{ mq} \times 700,00) + [(20,00 \times 0,25) \times 700,00]$ Euro/mq= 57.400,00 Euro
<u>Valore di stima ridotto dagli abusi</u>	57.400,00 Euro - 2.300,00 Euro= 55.100,00
<u>Valore di vendita</u>	55.000,00 Euro

Ragusa 04/11/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



In allegato:

1 - Documentazione urbanistica;