MARCO GILEPPO Gileppo

CN = GILEPPO MARCO C = IT cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA



Concordato preventivo n. 8/2019 RGCI

G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario giudiziale Avv. Concetta Grammatica

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILE N° 4

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 garage 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 in maniera non approfondita 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:



1



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.
Piano	Terra
Coordinate	Latitudine: 36°55'35.73 Longitudine: 14°50'10.00
Dati catastali	Foglio 202 Particella 514 sub 52
Caratteristiche interne	Il sito è un garage, l'altezza interna è 2,70 m, la struttura portante è in c.a., la superficie commerciale è di 30,00 mq. Le finiture sono di buona qualità, in quanto trattas di un immobile spartano, difatti i pavimenti sono in cemento industriale, le finiture delle pareti interne sono in tonachina bianca, gli accessi per i mezzi è una saracinesca.
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 de fabbricato oggetto della presente, e su questa vi è posta una delle due saracinesche che garantiscono l'accesso a mezzi. L'intero edificio esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.
Stato di occupazione	Occupato Control Contr
del bene	
Autorizzazione	Realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n.





\approx
$\tilde{\omega}$
$\frac{2}{2}$
\approx
o
438
4
ത
4
Ó
ž
õ
ਲ
~
e3d86df5fe82b
Ñ
ω
Φ.
7
2
₽
Ō
m
~
\approx
3
Ж.
5
ပ္ပာ
=
-
#:
a
÷
(I)
ñ
U)
3 8
S
\circ
ſΠ
\simeq
_
نہ
٦.
Δ.
Ξ.
ഗ
\circ
\odot
EC
Ы
4PE
4PE
BAPE
JBAPE
BAPE
JBAPE
JBAPE
: ARUBAPE
a: ARUBAPE
a: ARUBAPE
a: ARUBAPE
a: ARUBAPE
a: ARUBAPE
a: ARUBAPE
a: ARUBAPE
nesso Da: ARUBAPE
nesso Da: ARUBAPE
Emesso Da: ARUBAPE
Emesso Da: ARUBAPE
Emesso Da: ARUBAPE
CO Emesso Da: ARUBAPE
CO Emesso Da: ARUBAPE
Emesso Da: ARUBAPE
CO Emesso Da: ARUBAPE
CO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
MARCO Emesso Da: ARUBAPE
ia: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
ia: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
ia: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
ia: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
to Da: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
to Da: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
to Da: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
to Da: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE
ia: GILEPPO MARCO Emesso Da: ARUBAPE

3489515410 Mail: marco.gileppo@	singpec.eu	
urbanistica	278/02, 174/06, 38/08.	
Comune Modica	A OTE o	
Conformità	ASIE	
urbanistica	Si GIUDIZIARIE.i	
	Esistenza del certificato di agibilità n. 132/OR del	
Agibilità/Impianti	18/12/2009.	
	Esistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto	
ASTE	elettrico.	
Conformità Catasto	Si	
Costi conformità		
Comune		
Costi conformità		
Catasto		
Costo totale		
<u>irregolarità</u>	/	
<u>riscontrate</u>	ASTE	
GIUDIZIARIE.it		



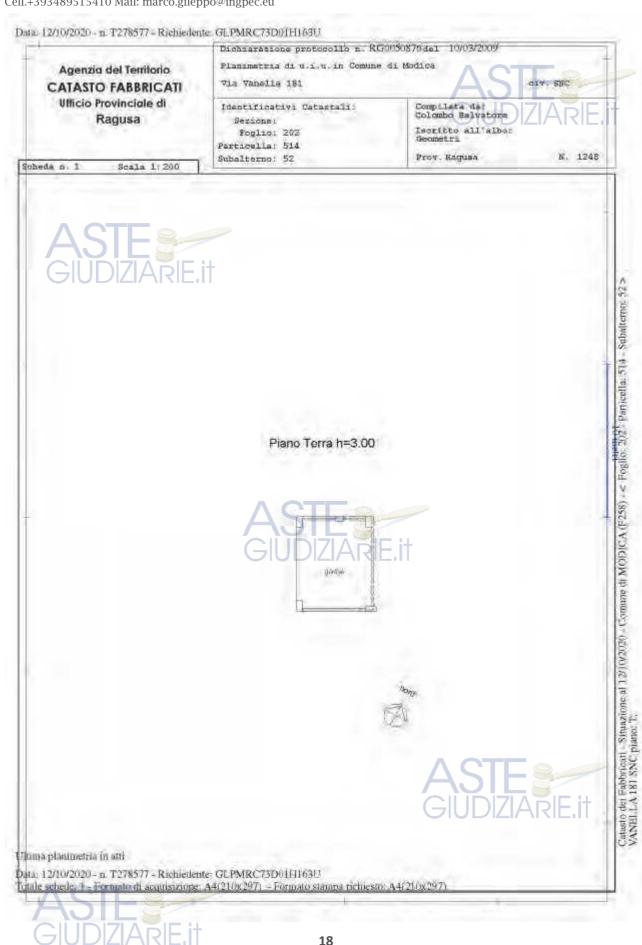


Dott. Ing. Marco Gileppo Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)

Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu

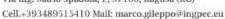








Dott. Ing. Marco Gileppo Vía Ing. Mario Spadolá, 2, 97100, Ragusa (RG)







GIUDIZIARIE.it



19

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, 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.



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:

21

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:





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

- che l'immobile oggetto di stima prevede il garage al piano terra mentre gli immobili presi a riferimento hanno i garage ai piani interrati;
- 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 PREZZO USATO PER LA SUPERFICIE GARAGE 350,00 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>	30,00 mq x 350,00 Euro/mq= 10.500,00 Euro
	ASIE

GIUDIZIARIE.it

Ragusa 10/10/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



In allegato:

- 1 Documentazione urbanistica;
- 2 Contratto preliminare.





