

TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato preventivo n. 8/2019 RGCP

G.D. Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario giudiziale Avv. Concetta Grammatica

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILE N° 5

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. [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:



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 53
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 21,00 mq. Le finiture sono di buona qualità, in quanto trattasi 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 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 buone condizioni di manutenzione.
Stato di occupazione del bene	

	quello dell'appartamento di cui al sub 72
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06, 38/08.
Conformità urbanistica	Si
Agibilità/Impianti	Esistenza del certificato di agibilità n. 132/OR del 18/12/2009. Esistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico.
Conformità Catasto	Si
Costi conformità Comune	/
Costi conformità Catasto	/
<u>Costo totale irregolarità riscontrate</u>	/



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

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Colombo Salvatore iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 1248		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	
Comune di Modica Sezione: Foglio: 202 Particella: 514		Protocollo n. RCXX09345 del 03/02/2014 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni.		Scala 1 : 500	



PIANO TERRA





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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2020 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Elaborato planimetrico >

Data: 12/10/2020 - n. T278579 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0090876 del 19/03/2009 Planimetria di u.i., u. in Comune di Modica Via Vanella 181		div. SNC 
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 202 Particella: 514 Subalterno: 53	Compilata da: Colombo Salvatore Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa	
Scheda n. 1 Scala 1:200			

Piano Terra h=3.00







Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2020 - Comune di MODICA (F288) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 53 >
 VANELLA 181 SNC piano T.

Ultima planimetria in atti

Data: 12/10/2020 - n. T278579 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
 Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 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.



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/mq

Si rileva:

- 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 seguito 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>	21,00 mq x 350,00 Euro/mq = 7.350,00 Euro
------------------------	---

Ragusa 04/11/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gileppo



In allegato:

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

