



5° LOTTO(CESPITE N°5)

ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'appartamento con Garage, oggetto del pignoramento, facente parte di un immobile condominiale che è sito nel territorio di Modica, il quale può essere agevolmente raggiungibile percorrendo la Via

Risorgimento, proveniente da Ispica a Modica Alta, dove sulla Sx si trova collocato lo stabile condominiale, ingresso al civico n. 26 e precisamente al terzo piano a Dx salendo le scale. (Vedi Allegato Planimetria e Vista Aerea - X4a, X4b); (Vedi Allegato Mappa Catastale - Y4);

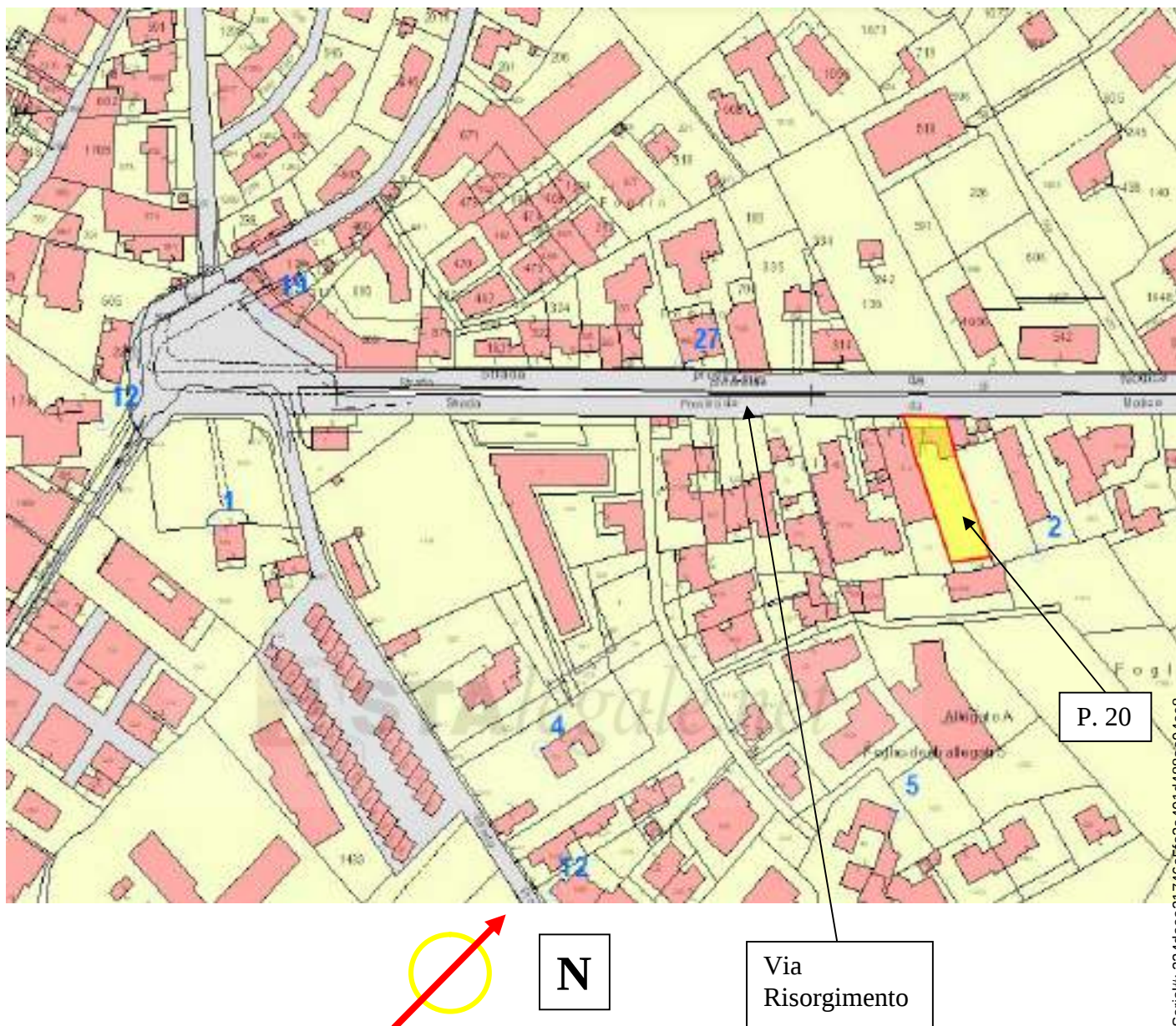
Allegato – X4a



Allegato – X4b



Allegato Mappa Catastale - Y4



- **Abitazione di Tipo Economico (A/3), Sub 1;**

N.C.E.U. - foglio 100, particella n.20, Sub 14, Modica (RG);

- **Garage (C/6), Sub 20;**

N.C.E.U. - foglio 226, particella n.20 Modica(RG)

L'appartamento comprensivo di Garage oggetto della presente definizione estimativa è ubicato all'interno del territorio del Comune di Modica (RG) e precisamente a Modica Alta.

Ai fini dell'indicazione del bene componente il lotto, la particella sarà identificata, in questa parte della relazione, oltre che dal proprio numero catastale, da un numero progressivo.

Tabella A (Fabbricati)

N.C.EU. di Scicli(RG)									
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	226	20	14		A/3	3	6,5 vano	121 mq. Tot. Escl. Aree Scop. di 115 mq.	Euro 419,62
2	226	20	20	1	C/6	8	18 mq.	20 mq. Tot	Euro 38,63
				(Vedere precedente Allegato 21 – Visura Storica Catastale);					

DESCRIZIONE SINTETICA ABITAZIONE

(una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti);

L'appartamento co relativo Box Auto, facente parte dello stabile condominiale in Via Risorgimento N. 26 al terzo piano, si posiziona nell'area cittadina di Modica Alta e precisamente in una zona ben distinta dal punto di vista abitativo ma soprattutto nell'offerta a breve distanza di ogni sorta di servizi inoltre il sito permette di raggiungere facilmente oltre che il Centro Storico anche la periferia.

L'abitazione di Tipo Economico, come precedentemente riportato appartiene ad una palazzina condominiale iniziata nel 2002 e completata nel 2010 (Vedi Allegato Q - Certificati di Agibilità) e realizzata con il rilascio da parte delle autorità competenti prima la Concessione Edilizia N.401 poi a seguire altre Concessioni edilizie N. 617 e per ultimo conclusiva la Concessione Edilizia N.51(Vedi Copi allegate Q1) rilasciate per l'avvenuta necessità di apportare delle varianti.

La struttura della palazzina (vedi Foto Allegati di seguito).è del tipo intelaiata in C.A., composta da un *Piano Interrato* destinato a parcheggio dove sono state realizzate dei BOX Auto (vedi Pianta di seguito Allegata – Q2), *Piano Terra* N. 2 Locali Commerciali con Servizi, Piano Primo utilizzato parte per Abitazioni e parte ad Uffici, Piani 2°, 3° ,4° e 5° adibiti ad Abitazione (vedi Pianta Piano Tipo di seguito Allegata – Q3) a seguire un Piano Mansarda impiegato a Locali di Sgombero, infine la Copertura a Tetto inclinato, rifinite di ogni sorta come si addice ad un immobile di questo genere, inoltre si dispone di un Parcheggio esterno adiacente(Vedi Pianta D'insieme Allegato – Q4) , completo di tutte le autorizzazioni necessari comprese Certificato di Agibilità e Certificazione Energetica (Vedi di Seguito Allegati – Q5).

L' appartamento è conforme al progetto approvato ed a quello Catastale (Vedi precedente Allegato 23 - Pianta Catastale) con n. 6,5 vani e Superficie Catastale totale è di 121 mq. escluso aree scoperte di 115 mq., dal punto di vista distributivo si compone di un Soggiorno con Ingresso che disimpegna sulla Dx con la Cucina, che dispone di un Ripostiglio, e una Lavanderia, di seguito frontalmente si accede nella Zona Notte rappresentato da tre Camere da Letto un Ripostiglio ed un W.C. (vedi Foto Allegate di seguito), la pavimentazione è in ceramica per tutti gli ambienti e gli infissi esterni in alluminio, mentre quelli interni sono in legno, l'altezza dell'interpiano è a norma. Riguardo lo stato di Conservazione, si presenta in Buone Condizioni.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del valore venale degli immobili, ho eseguito un'attenta ricerca nella Banca Dati della Agenzia delle Entrate riguardo le Quotazioni Immobiliari OMI della zona di riferimento, poi avvalendomi della collaborazione di mediatori, liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, attraverso una stima sintetica per comparazione, in condizioni di ordinarietà fra immobili simili a quelle del bene in questione, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali ubicazione, accesso, esposizione, destinazione, reperibilità di servizi collettivi, in ragione dello stato di consistenza dell'immobile, della appetibilità dal punto di vista commerciale, nello stato di fatto in cui si trova ecc, si ritiene di poter assegnare i seguenti valori unitari di riferimento:

Abitazione di Tipo Economico (A/3), Sub 14

Valore venale unitario : €/mq. 1000,00 (Euro Mille//00)

- Superficie Lorda = (9,80 ml X 5,20 ml.) + (5,20 ml. X 12,60 ml.) + (5,50 ml. X 1,20 ml.) + (5,30 ml. X 1,12 ml.) + (1,20 ml. X 1,00 ml.) = **265,44 mq.**
- Superficie Commerciale (Determinato Secondo il D.P.R. n. 138/98, allegato C nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).
- Sup. Comm. Abit. Di Tipo Economico = (9,80 ml X 5,20 ml.) + (5,20 ml. X 12,60 ml.) + 30 % X [(5,50 ml. X 1,20 ml.) + (5,30 ml. X 1,12 ml.) + (1,20 ml. X 1,00 ml.)] = **163,68 mq.**
- Sup. Comm. Garage (Pertinenza di Servizio uso esclusivo dell' Abitazione)
 (6,55 ml + 5,20 ml.) / 2 X 3,15 = 20 mq. X 25 % = **5,00 mq.**
163,68 mq + 5,00 mq. = 168,68 mq. X €/mq. 1.000,00 = **168.680€/mq.**

Pertanto il valore del Lotto risulta, in cifra tonda pari a

€ 168.680,00 (Euro Centosettantamila//00).