

Dott. Ausiello Umberto**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N./28/2023****R.G. ESEC.****Udienza****01/10/2024****Ore 7:00****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Comune di Soliera, Catasto Fabbricati di Soliera, al Fg. 47, Part. 154, Sub. 287, Cat. A10,

vani 3, Totale 94 m² rendita € 712,71, Via Modena – Carpi, Piano 1

DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di ufficio posto al primo piano di complesso commerciale che ha circa 30 anni. Le parti comuni di accesso all'unità in oggetto presentano pavimentazione in gran parte ammalorata. All'ufficio si può accedere sia tramite scala che ascensore. La pavimentazione interna è in gres. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. E munito di aria condizionata. L'acqua calda è prodotta con un piccolo boiler. E dotato di un terrazzo praticabile, che è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria stando a quanto riferito dalla proprietà. La cosa è comprovata dalla mancanza del pietrame di protezione che è invece presente in quello adiacente. I serramenti sono in metallo con vetrocamera

Si riportano di seguito le misure commerciali indicative desunte dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che come da consuetudine prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate come da usi e consuetudini

Superficie commerciale

Ufficio m² 87

Terrazzo m² 16

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici indicative nette dei singoli locali così come desunte dagli elaborati progettuali reperiti.

Superficie netta vani m²

Ufficio m² 68,10

Bagno m² 5,40

Terrazzo m² 73,50

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo** e non a misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato. Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

REGIME FISCALE

La vendita del bene avviene da società. Si tratta di immobile strumentale. In via di principio, esenti da IVA, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici entro 5 anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

1. Si tratta di complesso commerciale edificato in forza di concessione n. 8459 del 24/11/1998 relativo all'esecuzione di piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "La piazza dell'Appalto"
2. In data 22/07/2000 con prot. 1225/00 è stata presentata DIA relativa al complesso immobiliare in oggetto.

3. In data 12/06/2001 è stato oggetto di rilascio di certificato di agibilità con p.g. 18939/2000
4. In data 08/02/2013 con p.g. 43/2013 è stata presentata DIA per interventi di manutenzione straordinaria volti al consolidamento strutturale post sisma
5. In data 02/12/2016 con p.g. 1855/2016 e p.s. 390/2016 è stata presentata SCIA avente ad oggetto regolarizzazione degli interventi di cui alla precedente DIA. Sulla base del sopralluogo condotto a parere dello scrivente non vi sono elementi urbanistici che possano compromettere la libera commerciabilità del bene, considerando anche per l'immobile che vi è stato il rilascio del certificato di agibilità.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

Le spese di gestione per tutto il 2024 ammontano ad € 535,59+IVA, stando a quanto comunicato dall'amministratore Non sono stati deliberati ulteriori lavori

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle presso gli operatori settoriali, e le indicazioni di prezzo date dalle rilevazioni OMI per il 1 semestre 2023, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, repertori e pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il ricavato dalle susposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggi

- € 1000,00/mq di SC

valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui att

Valutazione parziale lotto

103.000,00



A detrarre, 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene vec -10.300,00



Valore parziale

92.700,00

Valore finale lotto

92.000,00

