

SCHEDA LOTTO N° 4



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 4 – Negozio –

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 28**, Cat. C/1 Classe 7 Cons.

35 Mq, Sup. Catast. 40 mq, rendita catastale € 1.807,60

VIA FORO BOARIO n° 6/2 piano T;

PARTI COMUNI E SERVITU'

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'U.I. è stata nello specifico oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente Comune di Lugo:

Titoli riferiti alla Part. 1730 sub 28:

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ"

pratica edilizia n° 397/2016;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo

eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R.

n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo
abilitativo depositato in Comune.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale della U.I. è conforme allo stato dei
luoghi, a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della
Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio
2010 n. 78 ed a quanto riportato nella Circolare 2/2010
dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto commerciale
prima scadenza il 01/11/2028

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso commerciale posto al
piano terra dell'edificio C del complesso immobiliare "I
Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla corte interna, dal
quale trova accesso.

Il negozio, di modeste dimensioni, è dotato di un piccolo servizio
igienico, due ampie e luminose vetrine consentono una buona

visibilità sulla corte interna e su Piazza XIII Giugno.

FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In Alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** Calcestruzzo con spolvero al quarzo colorato;

- **Controsoffitto:** in Fibra minerale

- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

IMPIANTI

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è condominiale e realizzato con pompe di calore la cui unità esterna è posizionata

sul tetto dell'edificio, impianti tradizionali tutti sotto traccia.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione da considerarsi discreto.

Lo stato di manutenzione buono non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve

periodo.

CONSISTENZA COMMERCIALE



LOTTO 4 - Negozio - MQ 43,27



La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

mq.43,27



VALUTAZIONE DEL BENE

Si ritiene che date le valutazioni generali già espresse, in



condizioni di libero mercato, **il valore commerciale del lotto**



in esame, considerato libero, sarebbe il seguente:

Sup. Comm. mq. 43,27 x € 1700,00 = € 73.559,00

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:



1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione

forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a



misura, nello stato di fatto e in cui si trova, si ritiene



equo decurtare al mq un importo pari a € 255,00 (15%);

Importo ottenuto € 62.525,15



L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta



dovrà essere il seguente:

LOTTO 4 - € 62.500,00 (sessantaduemilacinquecento/00euro).

