**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

******

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

******

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 93/2023**

**Promossa da:**

**COPERNICUS SERVICING ITALIA SRL (C.F. 09990540966)**

**(Avv. CASALI DI MONTICELLI STEFANO)**

**Contro:**

**XXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXX)**

**(Avv. FLAVIO PALUMBO + altri)**

******

**Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott. MASSIMO VICINI**

******

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 08/02/2024, ha nominato lo scrivente Dott. Ing. Stefano Mazzoni, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1222, studio in Via Firenze n. 185 a Faenza (RA) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, esperto stimatore nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 15/00/2024, lo scrivente deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto

che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione

estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conseguimento del titolo in sanatoria;

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto

regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché' per le eventuali spese condominiali insolute;

10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frazionamento catastale;

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 17/07/2024 ad ore 09:30, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Nel termine suddetto, l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

**Il Giudice dell'Esecuzione ha fissato in seguito l'udienza al 20/11/2024 alle ore 10,30 per la determinazione delle modalità della vendita.**

******

**INTRODUZIONE**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Bolognese, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni similari, effettuato in data 18/03/2024 un primo sopralluogo e nelle successive date del 26/03/2024, 05/04/2023 e 23/09/2024 ulteriori sopralluoghi, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU', PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONFORMITA' CATASTALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE
- ALLEGATI.

******

**VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE**

In Atti è presente la "Relazione Ipo-Catastale" del Dott. Pierpaolo Siniscalchi, Notaio in Velletri (RM) , iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia, che ricostruisce ogni passaggio di diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento e sugli immobili che li hanno generati a partire dal 1979, coprendo un arco temporale di oltre 20 anni. Al momento del pignoramento effettuato in data 26/07/2023 la Società esecutata era proprietaria dei beni oggetto di pignoramento.

******

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobili notificato in data 26/07/2023 Rep 2088 è stata pignorata la proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di **Copernicus Servicing Italia**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**S.r.l.**, società con sede legale in Milano, Via Brera 3, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09990540966, REA MI-2126293, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito della Dott.ssa Stefania Anzelini, Notaio in Milano, in data 30.05.2022 Rep. n.1579/939 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP II il 30.05.2022 al n. 57117 serie IT, di **ZAFFIRO SPV S.R.L.** con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n.24/28, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 12243970964, REA MI-2648697

Di proprietà di:

**XXXXXXXXXXXXXX,** società con sede legale in XXXXXXXX (XX), Via XXXXXXXXXX n.XX, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna n. XXXXXXXXXXXXX.

" .. immobili siti in Comune di Lugo, (RA) Piazza XIII Giugno, facenti parte del complesso immobiliare "I Diamanti.." omissis "Che a seguito delle variazioni catastali e delle restrizioni tempo per tempo succedutesi, le garanzie ipotecarie sopra elencate gravano oggi sui seguenti immobili di proprietà della società debitrice:

Via Foro Boario 8/3 PT Fg. 103 Part. 1730 Sub. 2 Negozio C/1

Via Foro Boario 8/3 PT Fg. 103 Part. 1730 Sub. 3 Negozio C/1

Via Foro Boario 8/1 PT Fg. 103 Part. 1730 Sub. 4 Negozio C/1

Via Foro Boario Edif. B P1 Fg.103 Part.1730 Sub.8 Appart. A/2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Foro Boario Edif. B P1 Fg.103 Part.1730 Sub.10 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. B P1 Fg.103 Part.1730 Sub.11 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. B P2 Fg.103 Part.1730 Sub.17 Appart. A/2

Via F. Boario 10 Int.15 P1 Fg.103 Part.1730 Sub. 20 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. B P3 Fg.103 Part.1730 Sub.23 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. B P3 Fg.103 Part. 1730 Sub.24 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. B P3 Fg.103 Part. 1730 Sub.25 Appart. A/2

Via Foro Boario 6/2 PT Fg. 103 Part. 1730 Sub. 28 Negozio C/l

Via Foro Boario Edif. D P2 Fg.103 Part. 1730 Sub.33 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. C P2 Fg.103 Part. 1730 Sub.36 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. C P2 Fg.103 Part. 1730 Sub.37 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. C P3 Fg.103 Part. 1730 Sub.39 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. C P3 Fg.103 Part. 1730 Sub.40 Appart. A/2

Via Foro Boario Edif. C P3 Fg.103 Part. 1730 Sub.41 Appart. A/2

Via Foro Boario PS-1 Fg. 103 Part.1730 Da Sub 48 a 65,70,71, da 82 a 85, da 91 a 97 n. 31 autorimesse C/6

Via Foro Boario 10/2 PT Fg.103 Part. 1730 Sub. 118 Negozio C/l

P.zza XIII Giugno 15 PT-1 Fg. 103 Part. 759 Sub. 34 Ufficio A/10

P.zza XIII Giugno 15 PT-1 Fg. 103 Part. 759 Sub. 35 Negozio C/l

Via F. Boario 10 Int 9 P2 Fg.103 Part.1730 Sub.14 Appart. A/2”

******

**CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di perizia sono tutti facenti parte di un complesso immobiliare di recente realizzazione in fregio alla Via Foro Boario in comune di Lugo, Provincia di Ravenna, con la sola esclusione di soli due immobili facenti parte di un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato condominiale posto a latere del complesso principale e posizionato in P.zza XIII Giugno del medesimo comune.

Il Complesso principale denominato "I Diamanti", probabilmente per le ardite forme planimetriche dei fabbricati che lo compongono, sorge nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Lugo e si distingue per essere un buon esempio di architetture contemporanea con scelte architettoniche che fanno risaltare i fabbricati che lo compongono nel contesto urbano limitrofo.

Lugo è un comune "Romagnolo" posto in Provincia di Ravenna di circa 32 mila abitanti tra i Fiumi Santerno e Senio particolarmente rinomato per i sui mercati ed il suo centro storico denominato il Pavaglione un quadriportico di 100 mt di lato ultimato sul finire del 1700 proprio per accogliere i grandi mercati che già allora ospitava.

Il Comune di Lugo dispone di una stazione ferroviaria e di tutti i servizi primari e secondari ordinariamente necessari, il capoluogo di Provincia, Ravenna con il suo porto dista circa 30 km ma è ben collegato da una scorrevole rete stradale, l'autostrada più vicina è la diramazione dell'A14 per Ravenna e dista appena 5 km.

Il complesso immobiliare principale nel quale sono collocate gran parte delle U.I. oggetto di pignoramento è accessibile oltre che dalla Via Foro Boario, anche dalle strade che lo circondano, Via Antonio Gramsci a Est e Piazza XII Giugno a Ovest e a Nord.

L'intero piano Terra accoglie attività commerciale e i restanti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

livelli sono occupati in prevalenza da U.I. ad uso residenziali.

Complessivamente le unità immobiliari oggetto di valutazione computano una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 2482,67**

******

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Catastalmente** i beni risultano intestati a:

- **XXXXXXXXXXXXXX.** sede XXXXXXXXXX (XX) (CF: XXXXXXXXXXXXXX) **Diritto di: Proprietà per 1/1.**

E censiti al:

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 2,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 73 Mq, Sup. Catast. 81 mq, rendita catastale € 3.770,14 VIA FORO BOARIO n. 8/3 Piano T;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 3,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 42 Mq, Sup. Catast. 47 mq, rendita catastale € 2.169,12 VIA FORO BOARIO n. 8/2 Piano T;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 4,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 66 Mq, Sup. Catast. 76 mq, rendita catastale € 3.408,62 VIA FORO BOARIO n. 8/1 Edificio B Piano T;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 8,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 55 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 10** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 70 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 11,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vani, Sup. Catast. 64 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 14,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 2.5 Vani, Sup. Catast. 56 mq, rendita catastale € 258,23 VIA FORO BOARIO n°10 Interno 9 Piano 2;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 17,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 85 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 2;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 20,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 69 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO n°10 Interno 15 Piano 3;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 23,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 77 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 3;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 24,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 105 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio B piano 3;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 25,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 74 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 3;

**- 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;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 33,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 73 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio D Piano 2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 36,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 91 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 2;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 37,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 4.0 Vani, Sup. Catast. 98 mq, rendita catastale € 413,17 VIA FORO BOARIO Edificio C Piano 2;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 39,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 59 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 3;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 40,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 107 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio C Piano 3;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 41,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 4.0 Vani, Sup. Catast. 95 mq, rendita catastale € 413,17 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 3;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 48,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 13 Mq, Sup. Catast. 13 mq, rendita catastale € 48,34 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 49,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 14 mq, rendita catastale € 52,06 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 50,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 14 mq, rendita catastale € 52,06 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 51,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 55,78 VIA FORO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 52,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 22 Mq, Sup. Catast. 25 mq, rendita catastale € 111,35 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 53,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 20 Mq, Sup. Catast. 21 mq, rendita catastale € 101,23 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 54,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 55,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 22 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 56,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 57,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 25 mq, rendita catastale € 91,10 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 58,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 59,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 60,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 61,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 62,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 63,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 70,86 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 64,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 70,86 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 65,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 70,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 71,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 23 Mq, Sup. Catast. 27 mq, rendita catastale € 99,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 82,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 33 Mq, Sup. Catast. 37 mq, rendita catastale € 143,16 VIA FORO BOARIO Piano S1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 83,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 73,75 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 84,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 85,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 91,10 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 91,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 19 Mq, Sup. Catast. 21 mq, rendita catastale € 96,16 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 92,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 19 mq, rendita catastale € 86,04 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 93,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 94,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 95,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 19 mq, rendita catastale € 86,04 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 96,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 24 Mq, Sup. Catast. 26 mq, rendita catastale € 121,47 VIA FORO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 97,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 23 Mq, Sup. Catast. 26 mq, rendita catastale € 99,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**- Fg. 103, Part. 759, sub. 34,** Cat. A/10 Classe 2 Cons. 12 Vani Sup. Catast. 214 mq, rendita catastale € 2.633,93 PIAZZA TREDICI GIUGNO n° 15 Piano T-1;

**- Fg. 103, Part. 759, sub. 35,** Cat. C/1 Classe 5 Cons. 196 Mq, Sup. Catast. 190 mq, rendita catastale € 7.480,57 PIAZZA TREDICI GIUGNO n° 15 Piano T.

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 118,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 226 Mq, Sup. Catast. 241mq, rendita catastale € 11.671,93 VIA FORO BOARIO 10/2 Piano T;

******

**PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

La **XXXXXXXXXXXXXX.**, con sede in XXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, è divenuta proprietaria per la quota di 1/1, in virtù di atto di compravendita a titolo di permuta a rogito del notaio dr. Vincenzo Palmieri di Lugo (RA) in data 03 aprile 2013, Rep. n° 365141, Racc. n. 38254, trascritto in data 10 aprile 2013 a Ravenna al n. 3907 dalla Società XXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX (quota di 1/1 di proprietà).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Codice Civile.

******

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale dei beni riportata in pignoramento è corretta.

******

**AGGIORNAMENTO ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 16/09/2024)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le necessarie visure ipotecarie per verificare eventuali aggiornamenti, avvenuti in data successiva al Pignoramento ed è emerso quanto di seguito:

Trascrizione Pignoramento:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2023 - Registro Particolare 12269 Registro Generale 16704
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE Repertorio 2088 del 26/07/2023
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Immobili siti in LUGO (RA);

Trascrizione Successive:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2024 - Registro Particolare 5946 Registro Generale 7903
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 865/2024 del 18/04/2024
  DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPECIFICA

Immobili siti in LUGO(RA)

La nota che si allega è espressamente riferita alle U.I.

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 36,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 91 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 2;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 62,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

**REGIME FISCALE**

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalla vigente normativa in materia.

******

**CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA**

I cespiti oggetto di valutazione sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente Comune di Lugo:

**Titoli riferiti alla Part. 1730 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI "

pratica edilizia n° 406/2009;

- "SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO"

pratica edilizia n° 239/3013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

**Titoli riferiti alla Part. 1730 sub 2 (Lotti 1):**

- “CIL PER MODIFICHE ALLA DISPOSIZIONE INTERNA”

pratica edilizia n° 366/2017;

**Titoli riferiti alla Part. 1730 sub 2 e 3 (Lotti 1 e 2):**

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ”

pratica edilizia n° 257/2013;

**Titoli riferiti alla Part. 1730 sub 4 (Lotto 3):**

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ”

pratica edilizia n° 252/2014;

**Titoli riferiti alla Part. 1730 sub 28 (Lotto 4):**

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ”

pratica edilizia n° 397/2016;

**Titoli riferiti alla Part. 1730 sub 118 (Lotto 5):**

- “CILA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNE”

pratica edilizia n° 44/2021;

- “CILA PER VARIANTE FINALE A C.I.L.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONTESTUALE FINE LAVORI”

pratica edilizia n° 2/2021;

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ”

pratica edilizia n° 261/2014;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Titoli riferiti alla Part. 759 sub 35 (Lotto 6):**

- "C.I.L.A. DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SISTEMAZIONI INTERNE IN UNITA' IMMOBILIARE DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO, 15" pratica edilizia n° 06/2022;

- "C.I.L.A. PER INSTALLAZIONE DI NUOVA CANNA FUMARIA ESTERNA A SERVIZIO DI UNITA' IMMOBILIARE IN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO, 15" pratica edilizia n° 23/2022;

- "CAMBIO D'USO DI UNITA' IMMOBILIARE DA ATTIVITA' COMMERCIALE A GASTRONOMIA IN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO,15" pratica edilizia n° 46/2022;

**Titoli riferiti alla Part. 759 sub 34 (Lotto 7):**

- "CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SISTEMAZIONI INTERNE IN UNITA' IMMOBILIARE DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO, 15" pratica edilizia n°17/2021

Il complesso immobiliare, per quanto accertabile, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi, nelle sue parti comuni, di fatto conforme salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla pratica edilizia 84/2013 che ne certificava la conformità così come pure le U.I. del complesso poste al piano interrato, oggetto della medesima pratica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne le osservazioni sulla conformità urbanistica delle singole U.I. si rimanda al dettaglio delle schede specifiche per singolo lotto.

**Urbanisticamente** i beni oggetto di stima sono inseriti nell'area indicata dal R.U.E. dell'Unione della Bassa Romagna come "AUC. 3" regolamentata dall'Art. 4.2.4 e 4.2.1 delle NTA e le destinazioni d'uso sono in linea con quelle ammesse, si allega la normativa di riferimento.

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il complesso risulta regolarmente accatastato ed è presente agli atti un Elaborato Planimetrico con relativo elenco subalterni che definisce le parti comuni del fabbricato. Dal sopralluogo effettuato non sono emerse in tal senso difformità da segnalare e quindi a ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio si può affermare che la documentazione catastale inerente il complesso nella sua interezza è conforme allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Per la conformità di ogni singola U.I. si rimanda alla scheda specifica per ogni singolo lotto.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Le relative situazioni occupazionali sono integrate nelle schede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tecniche dei singoli lotti.

******

**DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

La valutazione comprende una notevole quantità di U.I. diverse tra loro per destinazione d'uso, altezza di piano e situazione urbanistico catastale, è quindi scelta opportuna e necessaria optare per la formazione di più lotti. La suddivisione dei lotti è stata effettuata seguendo il criterio della destinazione d'uso di ciascuna U.I. interessata essendo nella maggioranza dei casi già definite ed identificate catastalmente.

Una scelta, quella della divisioni in lotti, che inequivocabilmente è volta ad ampliare il bacino di potenziali acquirenti interessati all'acquisto, rendendo più efficace e veloce nel tempo l'esecuzione in corso.

La modalità di suddivisione dei lotti è stata realizzata con la finalità di massimizzare il profitto economico delle vendite, aggregando ogni U.I. residenziale ad un Garage e lasciando autonome le U.I. con altre destinazioni d'uso non residenziali.

Con questa metodologia si sono ottenuti n° 38 lotti specificati e descritti di seguito, ogni singolo lotto sarà oggetto di separata trattazione nelle schede all'uopo allegate.

Pertanto le U.I. oggetto di valutazione saranno proposte in vendita in **un totale di 38 lotti ciascuno per il pieno diritto di proprietà seguendo il seguente schema.**

**1) LOTTO 1 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 2,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 73

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mq, Sup. Catast. 81 mq, rendita catastale € 3.770,14 VIA FORO BOARIO n. 8/3 Piano T;

**2) LOTTO 2 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 3,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 42 Mq, Sup. Catast. 47 mq, rendita catastale € 2.169,12 VIA FORO BOARIO n. 8/2 Piano T;

**3) LOTTO 3 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 4,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 66 Mq, Sup. Catast. 76 mq, rendita catastale € 3.408,62 VIA FORO BOARIO n. 8/1 Edificio B Piano T;

**4) 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;

5) **LOTTO 5 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 97**, Cat. C/6 Classe 3 Cons. 23 Mq, Sup. Catast. 26 mq, rendita catastale € 99,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**6) LOTTO 6 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 759, sub. 35,** Cat. C/1 Classe 5 Cons. 196 Mq, Sup. Catast. 190 mq, rendita catastale € 7.480,57 PIAZZA TREDICI GIUGNO n° 15 Piano T;

**7) LOTTO 7 – Ufficio –**

a) **Fg. 103, Part. 759, sub. 34,** Cat. A/10 Classe 2 Cons. 12 Vani Sup. Catast. 214 mq, rendita catastale €2.633,93 PIAZZA TREDICI GIUGNO n° 15 Piano T-1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**8) LOTTO 8 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 8,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 55 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 53,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 20 Mq, Sup. Catast. 21 mq, rendita catastale € 101,23 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**9) LOTTO 9 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 10** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 70 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 56,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**10) LOTTO 10 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 11,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 64 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 58,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**11) LOTTO 11 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 14,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 2.5 Vani, Sup. Catast. 56 mq, rendita catastale € 258,23 VIA FORO BOARIO n°10 Interno 9 Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 59,** Cat. C/6 Classe 4 Cons.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**12) LOTTO 12 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 17,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 85 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 60,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**13) LOTTO 13 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 33,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 73 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio D Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 83,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 73,75 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**14) LOTTO 14 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 36,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 91 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 62,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**15) LOTTO 15 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 37,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 4.0 Vani, Sup. Catast. 98 mq, rendita catastale € 413,17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VIA FORO BOARIO Edificio C Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 55,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 22 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**16) LOTTO 16 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 20,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 69 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO n°10 Interno 15 Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 61,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**17) LOTTO 17 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 23,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 77 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 52,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 22 Mq, Sup. Catast. 25 mq, rendita catastale € 111,35 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**18) LOTTO 18 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 24,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 105 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio B piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 96,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 24 Mq, Sup. Catast. 26 mq, rendita catastale € 121,47 VIA FORO BOARIO Piano S1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**19) LOTTO 19 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 25,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 74 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 65,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**20) LOTTO 20 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 39,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 59 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 84,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**21) LOTTO 21 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 40,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 107 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio C Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 93,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**22) LOTTO 22 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 41,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 4.0 Vani, Sup. Catast. 95 mq, rendita catastale € 413,17 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 94,** Cat. C/6 Classe 4 Cons.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**23) LOTTO 23 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 48,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 13 Mq, Sup. Catast. 13 mq, rendita catastale € 48,34 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**24) LOTTO 24 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 49,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 14 mq, rendita catastale € 52,06 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**25) LOTTO 25 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 50,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 14 mq, rendita catastale € 52,06 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**26) LOTTO 26 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 51,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 55,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**27) LOTTO 27 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 54,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**28) LOTTO 28 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 57,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 25 mq, rendita catastale € 91,10 VIA FORO BOARIO Piano S1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**29) LOTTO 29 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 63,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 70,86 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**30) LOTTO 30 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 64,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 70,86 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**31) LOTTO 31 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 70,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**32) LOTTO 32 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 71,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 23 Mq, Sup. Catast. 27 mq, rendita catastale € 99,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**33) LOTTO 33 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 82,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 33 Mq, Sup. Catast. 37 mq, rendita catastale € 143,16 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**34) LOTTO 34 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 85,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 91,10 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**35) LOTTO 35 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 91,** Cat. C/6 Classe 4 Cons.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19 Mq, Sup. Catast. 21 mq, rendita catastale € 96,16 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**36) LOTTO 36 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 92,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 19 mq, rendita catastale € 86,04 VIA FORO BOARIO Piano S1;

**37) LOTTO 37 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 95,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 19 mq, rendita catastale € 86,04 VIA FORO BOARIO Piano S1

**38) LOTTO 38 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub.118°°°** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 226 mq, Sup. Catast. 241 mq, rendita catastale € 11.671,93 VIA FORO BOARIO 10/2, Piano T. **°°°Subalterno in fase di richiesta di frazionamento presso l'ufficio tecnico erariale con la creazione di due nuovi subalterni.**

**39) LOTTO 39 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub.118°°°,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 226 mq, Sup. Catast. 241 mq, rendita catastale € 11.671,93 VIA FORO BOARIO 10/2, Piano T. **°°°Subalterno in fase di richiesta di frazionamento presso l'ufficio tecnico erariale con la creazione di due nuovi subalterni.**

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Per quanto concerne le descrizioni dei beni appartenenti ai singoli lotti occorre fare riferimento alle relative schede descrittive da considerarsi parte integrante della presente perizia.

**STRUTTURA DEL COMPLESSO CONDOMINIALE**

- **Strutture Verticali:** Intelaiata in C.A.
- **Strutt. Orizz. (Solai):** in latero cemento
- **Solaio di Copertura:** in latero cemento
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne:** Rivestite in pannelli di vetro e cemento.
- **Infissi Esterni**: Scuroni in legno e veneziane in PVC.
- **Corrimano scale**: In ferro.
- **Pavim. Scale:** In graniglia.

**FINITURE INTERNE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** Vedasi singolo lotto;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI DEL COMPLESSO CONDOMINIALE**

A seguito degli eventi alluvionali verificatisi nel maggio 2023, che hanno colpito anche il comprensorio lughese, la parte interrata dell'immobile, comprendente i garage e la centrale termica, è stata completamente allagata, rendendo inutilizzabili gli impianti di produzione termica e di cogenerazione. Sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

base delle informazioni acquisite, questi impianti dovranno essere dismessi. L'unico intervento temporaneo di ripristino ha riguardato un impianto tecnico di supporto alla produzione di calore per acqua sanitaria e riscaldamento invernale, senza ulteriori ripristini degli impianti originari.

A seguito delle richieste del custode all'amministrazione condominiale, lo scrivente ha preso atto della replica dell'amministratore condominiale nella quale evidenzia come sia in essere una causa civile n.1101/2023 R.G. presso il Tribunale di Ravenna, promossa dal Condominio, per l'accertamento di vizi e difetti legati anche all'impiantistica tecnologica dell'edificio. Nell'ambito di tale causa il Giudice rilevava la necessità di acquisire al fascicolo di ufficio il fascicolo di ATP 4204/2019 RG nel quale era stata resa la perizia del CTU Prof.Ing. XXXXXX XXXXXXX, in ruolo accademico presso l'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna. Tale ATP fotografa l'impiantistica antecedente l'evento calamitoso del 2023 con un sistema di produzione di energia differente rispetto al tipo di utenza servita: residenziale e commerciale-direzionali. Per le unità residenziali, l'energia per la climatizzazione e la produzione di acqua sanitaria era affidata a una centrale termica condominiale composta da caldaie a condensazione e cogeneratori, un gruppo frigorifero elettrico ed un assorbitore con torre evaporativa, mentre per le unità commerciali-direzionali la climatizzazione era composta da pompe di calore tipo VRV. L'impianto di produzione energetica mediante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cogenerazione seppur conforme alla normativa vigente all'atto della progettazione/realizzazione, risulta sovradimensionato rispetto alle richieste delle utenze e non conveniente economicamente, inoltre sono presenti non conformità alla normativa di prevenzione incendi. Sono altresì presenti non conformità alla normativa in materia di limiti acustici sia in termini di normale tollerabilità sia di aderenza al DPCM 05/12/1997 sia per gli impianti di cogenerazione sia per le unità immobiliari che furono oggetto di causa. Tali criticità avevano portato alla impossibilità di uso della cogenerazione nell'arco dell'intero arco temporale con limiti orari di funzionamento, rendendo di fatto la micro-cogenerazione ad alto rendimento inutile e dispendiosa. Altresì erano presenti criticità per non adeguati isolamenti dei gruppi termici con conseguenti vibrazioni prodotte dai cogeneratori, oltre canale fumi e tubazioni. Il CTU ritiene che tutti i vizi riscontrati siano emendabili senza che le unità immobiliari debbano essere soggette a svalutazione; precisando come con un opportuno intervento di ripristino per eliminare i vizi dei tre ambiti (prevenzione incendi, mitigazione e contenimento dei limiti acustici, impianti meccanici e loro ottimizzazione) è possibile riportare ad efficienza le prestazioni del complesso architettonico in funzione in conformità ai requisiti imposti dalle normative.

Attraverso la lettura del verbale assembleare di condominio del 02/12/2023, già depositato in atti dal custode, l'assemblea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incaricava i professionisti Ing. XXXXXXXX XXXXXXX con studio in XXXXXXX e l'Ing. XXXXX XXXXXXXX con studio in XXXXXXX di redigere rispettivamente la progettazione esecutiva della nuova centrale termica e la perizia giurata con scheda di rilevazione danni sulle parti comuni degli immobili/strutture/impianti per accedere ai ristori compensativi previsti a seguito degli eventi calamitosi. Nella medesima assemblea si evidenziava inoltre come fossero già presenti difformità edilizie delle parti comuni.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione generale degli immobili è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture comuni e condominiali è di livello superiore alla norma.

Lo stato di manutenzione generale è nel complesso discreto, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo con la sola eccezione delle attività necessarie al pieno ripristino dell'impiantistica tecnologica, come già summenzionato.

Le **spese per la manutenzione ordinaria** relativamente a ciascun subalterno sono a disposizione attraverso la documentazione già depositata agli atti dal custode, eseguita sulla base dei dati forniti dall'amministratore di condominio che saranno tempo per tempo aggiornati. Si precisa che tali spese risultano insolute nell'ultimo anno e che le spese ex art. 63 c.c. disp att saranno individuate dall'amministratore all'atto della vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne le **spese di manutenzione straordinaria**, lo scrivente unitamente al custode hanno tentato per oltre un semestre di ottenere dall'amministrazione condominiale almeno una bozza aggiornata dello stato di avanzamento delle attività necessarie al ripristino, per giunta anche sollecitando direttamente i professionisti incaricati Ing. XXXXXXX XXXXXX e l'Ing. XXXXXX XXXXXXX, ma ogni anche promessa di replica è stata disattesa. Pertanto tali spese spese straordinarie dovranno essere quantificate dall'amministrazione condominiale all'atto della vendita.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

1) LOTTO 1 – Negozio – MQ 84,47

2) LOTTO 2 – Negozio – MQ 49,55

3) LOTTO 3 – Negozio – MQ 88,62

4) LOTTO 4 – Negozio – MQ 43,27

5) LOTTO 5 – Garage – MQ 12,45

6) LOTTO 6 – Negozio – MQ 221,83

7) LOTTO 7 – Ufficio – MQ 224,24

8) LOTTO 8 – Appartamento + Garage – MQ 66,15

9) LOTTO 9 – Appartamento + Garage – MQ 82,31

10) LOTTO 10 – Appartamento + Garage – MQ 74,68

11) LOTTO 11 – Appartamento + Garage – MQ 66,57

12) LOTTO 12 – Appartamento + Garage – MQ 95,22

13) LOTTO 13 – Appartamento + Garage – MQ 84,04

14) LOTTO 14 – Appartamento + Garage – MQ 100,46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15) LOTTO 15 – Appartamento + Garage – MQ 110,04

16) LOTTO 16 – Appartamento + Garage – MQ 77,46

17) LOTTO 17 – Appartamento + Garage – MQ 88,62

18) LOTTO 18 – Appartamento + Garage – MQ 115,67

19) LOTTO 19 – Appartamento + Garage – MQ 82,54

20) LOTTO 20 – Appartamento + Garage – MQ 67,98

21) LOTTO 21 – Appartamento + Garage – MQ 118,59

22) LOTTO 22 – Appartamento + Garage – MQ 104,94

23) LOTTO 23 – Garage – MQ 6,52

24) LOTTO 24 – Garage – MQ 7,10

25) LOTTO 25 – Garage – MQ 6,96

26) LOTTO 26 – Garage – MQ 7,86

27) LOTTO 27 – Garage – MQ 11,16

28) LOTTO 28 – Garage – MQ 11,50

29) LOTTO 29 – Garage – MQ 7,63

30) LOTTO 30 – Garage – MQ 7,65

31) LOTTO 31 – Garage – MQ 8,33

32) LOTTO 32 – Garage – MQ 12,65

33) LOTTO 33 – Garage – MQ 17,80

34) LOTTO 34 – Garage – MQ 11,29

35) LOTTO 35 – Garage – MQ 10,28

36) LOTTO 36 – Garage – MQ 9,26

37) LOTTO 37 – Garage – MQ 9,00

**38)** LOTTO 38 - **Subalterno in fase di richiesta di frazionamento presso l'ufficio tecnico erariale, mq 278,04 comprensivi del lotto 39**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**39)** LOTTO 39 - **Subalterno in fase di richiesta di frazionamento presso l'ufficio tecnico erariale, mq 278,04 comprensivi del lotto 38**

La consistenza commerciale complessiva dei beni oggetto della presente procedura, è di circa **mq. 2482,67**

******

**CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte nei vari lotti, si ritiene di applicare quello "sintetico – comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- stato di conservazione e manutenzione generale,

- uso dei materiali e tipo di finiture,

- dotazione di servizi comuni,

- appetibilità,

- alienazione di immobili similari,

-visto l'attuale andamento del settore immobiliare,

Per quanto summenzionato il sottoscritto demanda alla singola scheda di ciascun lotto la valutazione commerciale dettagliata.

Dalle risultanze delle singole valutazioni si desume che **l'importo da proporre per la base d'asta per ogni singolo lotto dovrà essere il seguente:**

**1)** LOTTO 1 – Negozio – € 122.000,00

2) LOTTO 2 – Negozio – € 71.600,00

3) LOTTO 3 – Negozio – € 128.000,00

4) LOTTO 4 – Negozio – € 62.500,00

5) LOTTO 5 – Garage – € 21.200,00

6) LOTTO 6 – Negozio – € 320.500,00

7) LOTTO 7 – Ufficio – € 241.000,00

8) LOTTO 8 – Appartamento + Garage – € 102.500,00

9) LOTTO 9 – Appartamento + Garage – € 129.600,00

10) LOTTO 10 – Appartamento + Garage – € 117.000,00

11) LOTTO 11 – Appartamento + Garage – € 103.500,00

12) LOTTO 12 – Appartamento + Garage – € 151.400,00

13) LOTTO 13 – Appartamento + Garage – € 132.800,00

14) LOTTO 14 – Appartamento + Garage – € 158.700,00

15) LOTTO 15 – Appartamento + Garage – € 176.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16) LOTTO 16 – Appartamento + Garage – € 121.600,00

17) LOTTO 17 – Appartamento + Garage – € 141.000,00

18) LOTTO 18 – Appartamento + Garage – € 185.000,00

19) LOTTO 19 – Appartamento + Garage – € 130.500,00

20) LOTTO 20 – Appartamento + Garage – € 106.000,00

21) LOTTO 21 – Appartamento + Garage – € 189.700,00

22) LOTTO 22 – Appartamento + Garage – € 167.900,00

23) LOTTO 23 – Garage – € 11.100,00

24) LOTTO 24 – Garage – € 12.100,00

25) LOTTO 25 – Garage – € 11.800,00

26) LOTTO 26 – Garage – € 13.400,00

27) LOTTO 27 – Garage – € 19.000,00

28) LOTTO 28 – Garage – € 17.200,00

29) LOTTO 29 – Garage – € 13.000,00

30) LOTTO 30 – Garage – € 13.000,00

31) LOTTO 31 – Garage – € 14.200,00

32) LOTTO 32 – Garage – € 21.500,00

33) LOTTO 33 – Garage – € 30.200,00

34) LOTTO 34 – Garage – € 14.000,00

35) LOTTO 35 – Garage – € 17.500,00

36) LOTTO 36 – Garage – € 15.800,00

37) LOTTO 37 – Garage – € 15.300,00

**38)** LOTTO 38 – Negozio - **Subalterno in fase di richiesta di frazionamento presso l'ufficio tecnico erariale, valore economico in fase di valutazione al termine delle attività.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**39)** LOTTO 39 – Negozio - **Subalterno in fase di richiesta di frazionamento presso l'ufficio tecnico erariale, valore economico in fase di valutazione al termine delle attività.**

********

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Faenza, 26/09/2024 **Ing. Stefano Mazzoni**

*(firmato digitalmente)*

**SEGUE LISTA SCHEDE TECNICHE DI OGNI SINGOLO LOTTO**

**SONO INOLTRE ALLEGATI:**

**PER IL COMPLESSO CONDOMINIALE**

A. Documentazione catastale
B. Stralcio R.U.E.
C. Regolamento condominiale
D. Elenco formalità ipotecarie e Note
E. Documentazione urbanistica
F. Dossier_Fotografico_Generale
G. Perizia CTU – Prof.Ing. Claudio Galli

**PER OGNI SINGOLO LOTTO**

1. Riepilogo e descrizione finale (ALL A)
2. Visure catastali – Planimetria catastale.
3. Documentazione fotografica
4. Pratiche edilizie specifiche per singolo lotto, ove presenti
5. Sintesi descrittiva per pubblicità (ALL G)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 1

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 1 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 2,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 73Mq, Sup. Catast. 81 mq, rendita catastale € 3.770,14 VIA FORO BOARIO n. 8/3 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 2 (Lotti 1):**

- "CIL PER MODIFICHE ALLA DISPOSIZIONE INTERNA" pratica edilizia n° 366/2017;

**Titoli riferiti alla Part. 1730 sub 2 e 3 (Lotti 1 e 2):**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ”

pratica edilizia n° 257/2013;

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. in oggetto non riporta le partizioni realizzate in cartongesso presenti in fondo al negozio, tali modeste difformità non pregiudicano comunque la conformità catastale della U.I. secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di 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 31/12/2025

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso commerciale posto al piano terra dell'edificio B 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 e di un modesto spazio di deposito, le ampie e luminose vetrine consentono una buona visibilità sia dalla corte interna sia sul retro dalla via A. Gramsci.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In parte in Cartongesso**,** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi:** In Alluminio e vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Legno;
- **Controsoffitto:** In Cartongesso;
- **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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fornitura acqua calda e fredda condominiale

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto sono da segnalare danni al pavimento e alle pareti in cartongesso dovuti ai fatti alluvionali di maggio 2023 che ha colpito la zona portando uno strato di acqua di circa 20/25cm.

Il livello qualitativo delle finiture è di livello superiore alla norma.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 1 – Negozio – MQ 84,47**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.84,47**

******

**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. 84,47 x € 1.700,00 = € 143.599,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 € 122.059,00

**L'importo arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 1 - € 122.000,00 (Centoventiduemila/00Euro)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 2

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 2 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 3,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 42 Mq, Sup. Catast. 47 mq, rendita catastale € 2.169,12 VIA FORO BOARIO n. 8/2 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 2 :**

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ" pratica edilizia n° 257/2013;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. in oggetto risulta conforme secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di 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 05/09/2025. Il Conduttore ha effettuato il recesso con effetto dal 19.09.2024. Immobile è da considerarsi libero a Decreto di Trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il negozio, di modeste dimensioni, è dotato di un piccolo servizio igienico, l'ampia e luminosa vetrina consente una buona visibilità sulla corte interna.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi:** Alluminio con vetro camera;
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In resina colorata;
- **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 dell'immobile è da considerarsi discreto ed il livello qualitativo delle finiture è buono.

Lo stato di manutenzione generale è nel complesso discreto, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo con la sola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eccezione di alcuni modesti danni dovuti all'evento alluvionale del maggio 2023 che ha lasciato tracce sui muri e ha danneggiato alcune le pareti in cartongesso.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 2 – Negozio – MQ 49,55**

La consistenza commerciale del lotto in oggetto è di circa **mq.49,55**

******

**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. 49,55 x € 1700,00 = € 84.235,00

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 € 71.599,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 2 - € 71.600,00 (Settantunmilaseicento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 3

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 3 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 4,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 66 Mq, Sup. Catast. 76 mq, rendita catastale € 3.408,62 VIA FORO BOARIO n. 8/1 Edificio B 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 4:**

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ" pratica edilizia n° 252/2014;

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.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale della U.I. risulta conforme allo stato dei luoghi ed a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di 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 15/09/2026

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Il negozio, è dotato di uno spogliatoio, un servizio igienico e sul retro di un magazzino e di un ufficio. L' ampia e luminosa vetrina consente una buona visibilità sulla corte interna del complesso, ma è presente anche una ulteriore vetrina che affaccia su via A. Gramsci.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In resina colorata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Controsoffitto:** in Cartongesso
- **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 della U.I. è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture è di livello superiore alla norma.

Lo stato di manutenzione è buono, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 3 – Negozio – MQ 88,62**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.88,62**

******

**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. 88,62 x € 1700,00 = € 150.654,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 € 128.055,90

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 3 - € 128.000,00 (Centoventottomila/00Euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 05

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 05 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 97,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 23 Mq, Sup. Catast. 26 mq, rendita catastale € 99,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI "

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori, la sua forma non è perfettamente regolare ma questo non ne pregiudica l'utilizzo.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti.

L'impianto di illuminazione comune ben organizzato che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 05 – Garage – MQ 12,45 (Superficie reale mq24,90)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.12,45**

******

**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. 12,45 x € 2.000,00 = € 24.900,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 21.165,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 05 Garage – € 21.200,00 - (Ventunmiladuecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 6

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 6**

a) **Fg. 103, Part. 759, sub. 35,** Cat. C/1 Classe 5 Cons. 196 Mq, Sup. Catast. 190 mq, rendita catastale € 7.480,57 PIAZZA TREDICI GIUGNO n° 15 Piano T;

******

## PARTI COMUNI E SERVITU'

Si individua comune la corte del fabbricato indicata in planimetria 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. 759 sub 35:**

- "C.I.L.A. DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SISTEMAZIONI INTERNE IN UNITA' IMMOBILIARE DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO, 15" pratica edilizia n° 06/2022;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “C.I.L.A. PER INSTALLAZIONE DI NUOVA CANNA FUMARIA ESTERNA A SERVIZIO DI UNITA' IMMOBILIARE IN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO, 15” pratica edilizia n° 23/2022;

- “CAMBIO D'USO DI UNITA' IMMOBILIARE DA ATTIVITA' COMMERCIALE A GASTRONOMIA IN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO,15” pratica edilizia n° 46/2022;

******

**CONFORMITA’ CATASTALE**

La planimetria catastale della U.I. è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di 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 30/11/2027

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso commerciale posto al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terra di un edificio nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare “I Diamanti”, il fronte principale si affaccia con numerose ed ampie aperture sulla Piazza XIII Giugno, dal quale trova accesso attraverso la corte comune del complesso condominiale.

Il negozio, attualmente adibito a Gastronomia è di generose dimensioni e lo spazio interno è così suddiviso:

Ingresso, tre ampie sale, un’area di esposizione e vendita, una ampia cucina, un magazzino oltre due servizi igienici.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In legno e materiale ceramico;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Tutti gli impianti sono autonomi, oltre all'impianto di riscaldamento è presente in impianto di condizionamento. Tutti gli impianti sono sotto traccia.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione generale degli immobili è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture comuni e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominiali è di livello superiore alla norma.

Lo stato di manutenzione generale è nel complesso discreto, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo. .

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 6 – Negozio – MQ 221,83**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.221,83**

******

**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. 221,83 x € 1700,00 = € 377.111,00

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 € 320.544,35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 6 – € 320.500,00 (Trecentoventimilacinquecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 7

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 7 – Ufficio –**

a) **Fg. 103, Part. 759, sub. 34,** Cat. A/10 Classe 2 Cons. 12 Vani Sup. Catast. 214 mq, rendita catastale €2.633,93 PIAZZA TREDICI GIUGNO n° 15 Piano T-1;

******

## PARTI COMUNI E SERVITU'

Si intendono comuni tutte parti indicate nella planimetria catastale 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. 759 sub 34 (Lotto 7):**

- "CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SISTEMAZIONI INTERNE IN UNITÀ 'IMMOBILIARE DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A LUGO, PIAZZA XIII GIUGNO, 15" pratica edilizia n°17/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, risulta conforme tranne qualche dettaglio, per ciò che riguarda le partizioni murarie, la destinazione d'uso attuale non è in linea con quanto indicato ed autorizzato nei titoli abilitativi rintracciati.

Nel dettaglio al piano terra la superficie della U.I. è utilizzata come appartamento quando in realtà dovremo trovare una sala riunioni ed un archivio ed al piano superiore dove dovremo avere sei uffici abbiamo sei camere, quindi sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, l'intera U.I. non è da ritenersi conforme, alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

Per rendere conforme l'U.I. occorre ripristinare l'effettiva destinazione d'uso prevista e sanare o demolire alcune piccole pareti realizzate in un ufficio al piano primo e nel sottoscala al piano terra, queste attività si possono economicamente quantificare in circa € 7.000,00.

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale della U.I., **escludendo la diversa destinazione d'uso** e qualche modesta imprecisione, è da considerarsi conforme secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con due diversi contratti commerciali uno con prima scadenza 31/12/2028 ed uno con scadenza 31/08/2028.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso commerciale posta su due livelli, piano terra e primo, di un edificio posto a latere del complesso immobiliare "I Diamanti", e si affaccia sia sulla Piazza XIII Giugno sia sulla Via A. Gramsci.

L'accesso avviene tramite la corte comune direttamente dalla Piazza XIII Giugno.

Al Piano terra troviamo un ingresso, una sala riunioni dotata di balconcino, un locale archivio con balcone, un bagno ed un ufficio, al piano primo raggiungibile con una ampia scala a chiocciola troviamo sei uffici tutti dotati di balcone , un bagno ed un ripostiglio il tutto disimpegnato da un unico corridoio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** Materiale ceramico;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

L'impianto di riscaldamento è autonomo su ogni livello, con elementi radianti in acciaio, impianto elettrico unico con contatore parziale per il piano terra, ed adduzione gas indipendente per livello.

Impianti tradizionali tutti sotto traccia.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione del piano terra è buono mentre al piano primo è sufficiente cosi come pure il livello qualitativo delle finiture buono per il piano terra sufficiente per il piano primo.

Le parti comuni e condominiali sono nella norma.

Lo stato di manutenzione generale è nel complesso sufficiente, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 7 – Ufficio – MQ 224,24**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.224,24**

**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. 224,24 x € 1300,00 = € 291.512,00

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 €195,00 (15%);
2) Decurtazione ulteriore per problematiche urbanistiche dell'immobile. Si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 30,00;

Importo ottenuto € 241.058,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 7 – Ufficio € 241.000,00 (Duecentoquarantunmila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 8

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 8 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 8,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 55 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 53,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 20 Mq, Sup. Catast. 21 mq, rendita catastale € 101,23 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per instaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto di affitto transitorio con prima scadenza il 05/04/2024 occupato senza titolo opponibile come da autorizzazione del GE - libero a decreto di trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso:

Soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad una loggia, disimpegno, camera da letto e Bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** in materiale ceramico;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata). Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 8 – Appartamento + Garage – MQ 66,15**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.66,15**

******

**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. 66,15 x € 2000,00 = € 132.260,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 75,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 75,00;

Importo ottenuto € 102.501,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 8 - € 102.500,00 (Centoduemilacinquecento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 9

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 9 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 10** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 70 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 56,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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

Unica piccola difformità rilevata una spallina di muratura è stata realizzata a delimitazione dell’angolo cottura.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale in oggetto non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abilitato per instaurare idonea pratica per il suo rilascio e contestualmente aggiungere la spallina in muratura omessa.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi, tranne per la trascurabile piccola porzione di muratura sopra descritta, e in linea con quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto uso abitativo prima scadenza il 01/07/2027

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad una loggia, disimpegno, camera da letto e Bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** Vedasi singolo lotto;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 9 – Appartamento + Garage – MQ 82,31**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.82,31**

******

**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. 82,31 x € 2000,00 = € 164.620,00

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 € 300,00 (15%);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 60,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 65,00;

Importo ottenuto € 129.638,25

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 9 - € 129.600,00 (Centoventinovemilaseicento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 10

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 10 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 11,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 64 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 58,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale in oggetto non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta Libero.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso:

Soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad una loggia, disimpegno, camera da letto e Bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico effetto legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di manutenzione generale è buono ma l'impianto interno di climatizzazione è fuori servizio e manca il regolatore di temperatura, non sono evidenti altri interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 10 – Appartamento + Garage – MQ 74,68**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq. 74,68**

******

**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. 74,68 X € 2000,00 = € 149.360,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 68,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati e per il ripristino interno dell'impianto di climatizzazione. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 65,00;

Importo ottenuto € 117.023,56

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 10 – € 117.000,00 (Centodiciassettemila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 11

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 11 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 14,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 2.5 Vani, Sup. Catast. 56 mq, rendita catastale € 258,23 VIA FORO BOARIO n°10 Interno 9 Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 59,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto prima scadenza il 17/02/2027.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano secondo dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso: Ingresso, soggiorno con angolo cottura, una loggia di generose dimensioni, un disimpegno, una camera da letto ed un Bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne. Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 11 – Appartamento + Garage – MQ 66,57**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq. 66,57**

******

**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. 66,57 x € 2000,00 = € 133.140,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 75,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 70,00;

Importo ottenuto € 103.516,35

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 11 – € 103.500,00 (Centotremilacinquecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 12

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 12 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 17,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 85 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 60,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con un contratto transitorio non opponibile da liberarsi a decreto di trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano secondo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

La superficie dell'appartamento è così suddivisa:

Soggiorno con angolo cottura, una grande loggia, un disimpegno, due camere da letto e due servizi igienici.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 12 – Appartamento + Garage – MQ 95,22**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.95,22**

******

**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. 95,22 X € 2000,00 = € 190.440,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 55,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 65,00;

Importo ottenuto € 151.399,80

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 12 – € 151.400,00 (Centocinquantunmilaquattrocento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 13

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 13 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 33,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 73 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio D Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 83,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 73,75 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta libero.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano secondo dell'edificio D del complesso immobiliare "I Diamanti".

La superficie interna è così organizzata e suddivisa:

Ingresso, soggiorno con angolo cottura, una loggia accessibile dalla zona giorno ed una raggiungibile dalla zona notte, una camera da letto ed un bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottostrada

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 13 – Appartamento + Garage – MQ 84,04**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq. 84,04**

******

**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. 84,04 x € 2000,00 = € 168.080,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 60,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 60,00;

Importo ottenuto € 137.825,60

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 13 – € 132.800,00 (Centotrentaduemilaottocento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 14

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 14 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 36,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 91 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 62,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, presenta un’anomalia in quanto è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo un ampliamento della superficie del soggiorno a discapito della loggia che risulta quindi essere di dimensioni inferiori, sono inoltre state realizzate pareti in arredo sia in prossimità dell’angolo cottura che risulta così di fatto separato dalla restante superficie ed all’interno della camera da letto ove è stato realizzata una piccola cabina armadio.

Date queste anomalie l’U.I non è da ritenersi conforme, rispetto alla rappresentazione grafica dell’ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'accesso agli atti è emerso inoltre che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio che contestualmente andrà a sanare anche le anomalie segnalate.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria riporta le medesime anomalie sopra evidenziate non è per questo conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Gli oneri per rendere conforme tale difformità possono essere ricompresi nella somma per la sanatoria urbanistica.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile su cui pende DOMANDA GIUDIZIALE: TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2024 - Registro Particolare 5946 Registro Generale 7903 TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 865/2024 del 18/04/2024.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano secondo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento è così suddiviso:

Ingresso, soggiorno con angolo cottura, due logge di cui una accessibile dalla zona giorno ed una dalla zona notte, due camere da letto e due bagni.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico effetto legno (Gres Porcellanato);
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 14 – Appartamento + Garage – MQ 100,46**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.100,46**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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. 100,46 X € 2000,00 = € 200.920,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità e sanatoria di quanto non conforme. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 70,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

Importo ottenuto € 158.726,80

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 14 – € 158.700,00 (Centocinquantottomilasettecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 15

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 15 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 37,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 4.0 Vani, Sup. Catast. 98 mq, rendita catastale € 413,17 VIA FORO BOARIO Edificio C Piano 2;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 55,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 22 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto prima scadenza il 10/02/2027.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano Secondo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti".

La superficie interna della U.I. è così suddivisa ed organizzata:

Soggiorno con angolo cottura, due logge, un piccolo disimpegno, due camere da letto ed un Bagno, trova spazio inoltre un localino ad uso ripostiglio.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottostrada

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate e laccate;
- **Pavimentazioni Interne:** In legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 15 – Appartamento + Garage – MQ 110,04**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.110,04**

******

**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. 110,04 X € 2000,00 = € 220.080,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

Importo ottenuto € 176.064,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 15 – € 176.000,00 (Centosettantaseimila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 16

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 16 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 20,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 69 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO n°10 Interno 15 Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 61,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta occupato come da autorizzazione del GE. libero a Decreto di trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano terzo dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso:

Soggiorno con angolo cottura, una loggia, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 16 – Appartamento + Garage – MQ 77,46**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.77,46**

******

**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. 77,46 X € 2000,00 = € 154.920,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 65,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 65,00;

Importo ottenuto € 126.647,10

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 16 – € 121.600,00 (Centoventunmilaseicento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 17

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 17 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 23,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 77 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 52,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 22 Mq, Sup. Catast. 25 mq, rendita catastale € 111,35 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto locazione uso abitativo prima scadenza il 30/09/2027.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano terzo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

La superficie interna alla U.I. è così organizzata e suddivisa:

Soggiorno con angolo cottura, due camere da letto un piccolo disimpegno, una ampia loggia ed un bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico effetto legno (gres porcellanato)
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 17 – Appartamento + Garage – MQ 88,62**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.88,62**

******

**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. 88,62 x € 2000,00 = € 177.240,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 60,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

Importo ottenuto € 140.905,80

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 17 – € 141.000,00 (Centoquarantumila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 18

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 18 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 24,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 105 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio B piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 96,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 24 Mq, Sup. Catast. 26 mq, rendita catastale € 121,47 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di €5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile occupato come da autorizzazione del GE.

Libero a Decreto di trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano terzo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento internamente è così suddiviso:

Ingresso, soggiorno con angolo cottura, due ampi terrazzi, due disimpegni, due camere da letto e due bagni.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico di grande formato;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata). Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione generale degli immobili è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture comuni e condominiali è di livello superiore alla norma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di manutenzione generale è nel complesso discreto, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo con la sola eccezione dell'impianto termico e di raffrescamento, come già evidenziato precedentemente, che è in fase di ripristino dai danni subiti dall'alluvione occorso nel maggio 2023.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 18 – Appartamento + Garage – MQ 115,67**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.115,67**

******

**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. 115,67 x € 2000,00 = € 231.340,00

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 € 300,00 (15%);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

Importo ottenuto € 185.072,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 18 – € 185.000,00 (Centottantacinquemila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 19

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 19 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 25,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 74 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio B Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 65,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta occupato come da autorizzazione del GE. Libero a Decreto di trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano terzo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso:

Soggiorno con angolo cottura, un ampio terrazzo, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico effetto legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata). Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 19 – Appartamento + Garage – MQ 82,54**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.82,54**

******

**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. 82,54 x € 2000,00 = € 165.080,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 60,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 60,00;

Importo ottenuto € 130.413,20

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 19 – € 130.500,00 (Centotrentamilacinquecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 20

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 20 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 39,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0 Vani, Sup. Catast. 59 mq, rendita catastale € 309,87 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 84,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per instaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta occupato come da autorizzazione del GE. Libero a Decreto di Trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano terzo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso:

Soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, camera da letto e bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 20 – Appartamento + Garage – MQ 67,98**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.67,98**

******

**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. 67,98 x € 2000,00 = € 135.960,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 75,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 65,00;

Importo ottenuto € 106.048,80

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 20 – € 106.000,00 (Centoseimila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 21

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 21 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 40,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5 Vani, Sup. Catast. 107 mq, rendita catastale € 361,52 VIA FORO BOARIO Edificio C Piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 93,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per instaurare idonea pratica per il suo rilascio.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

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

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta occupato come da autorizzazione del GE. Libero a Decreto di trasferimento.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

La superficie interna è così organizzata e suddivisa:

Soggiorno con angolo cottura, due terrazzi di cui uno piuttosto spazioso, due camere da letto e due bagni.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano primo sottostrada.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico effetto legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 21 – Appartamento + Garage – MQ 118,59**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.118,59**

******

**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. 118,59 x € 2000,00 = € 237.180,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a € 50,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

Importo ottenuto € 189.744,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 21 – € 189.700,00 (Centottantanovemilasettecentottecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 22

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 22 – Appartamento + Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 41,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 4.0 Vani, Sup. Catast. 95 mq, rendita catastale € 413,17 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 94,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, evidenzia una piccola anomalia in quanto è presente una parete che delimita lateralmente l’angolo cottura l’U.I. è da ritenersi quindi non 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.

Dall’accesso agli atti è emerso che per l’unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio che contestualmente allineerà gli elaborati grafici allo stato attuale

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria è difforme per la stessa anomalia segnalata al punto precedente ma comunque conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto residenziale con prima scadenza il 28/02/2027.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano terzo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti".

La superficie interna è così organizzata e suddivisa:

Soggiorno con angolo cottura, due terrazzi, due camere da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed un bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano primo sottostrada

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico effetto legno;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è radiante a pavimento e dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

Tale impianto è condominiale e posto nel piano interrato dell'edificio, proprio per tale motivo il complesso impianto è stato gravemente danneggiato dai fatti alluvionali che hanno colpito il comune nel maggio 2023. Attualmente sono in funzione sistemi alternativi provvisori in attesa di un nuovo impianto ancora in fase di definizione e studio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fornitura acqua calda e fredda condominiale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le finiture adottate sono ricercate e di buon livello qualitativo, in linea con le buone caratteristiche architettoniche esterne.

Lo stato di manutenzione della U.I. è buono, e non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 22 – Appartamento + Garage – MQ 104,94**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.104,94**

******

**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. 104,94 X € 2000,00 = € 209.880,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

misura, nello stato di fatto e in cui si trova, si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

Importo ottenuto € 167.904,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 22 – € 167.900,00 (Centosesantasettemilanovecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 23

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 23 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 48,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 13Mq, Sup. Catast. 13 mq, rendita catastale € 48,34 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso Posto auto collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;

**IMPIANTI**

Non presenti, impianto di illuminazione comune.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**– Garage MQ 6,52 (Superficie reale mq13,04)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.6,52**

******

**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. 6,52 x € 2000,00 = € 13.040,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 11.084,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 23 - € 11.100,00 (Undicimilacento/00euro)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 24

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 24 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 49,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 14Mq, Sup. Catast. 14 mq, rendita catastale € 52,06 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso Posto auto collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;

**IMPIANTI**

Non presenti, impianto di illuminazione comune ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme illuminazione.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**– Garage MQ 7,10 (Superficie reale mq14,20)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.7,10**

******

**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. 7,10 x € 2.000,00 = € 14.200,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 12.070,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 24 - € 12.100,00 (Dodicimilacento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 25

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 25 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 50,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 14 mq, rendita catastale € 52,06 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso Posto auto collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;

**IMPIANTI**

Non presenti, impianto di illuminazione comune ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme illuminazione.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 25 – Garage – MQ 6,96 (Superficie reale mq13,91)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.6,96**

******

**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. 6,96 X € 2.000,00 = € 13.920,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 11.832,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 25 – € 11.800,00 (Undicimilaottocento/00Euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 26

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 26 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 51,** Cat. C/6 Classe 2 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 55,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta locato con contratto con prima scadenza il 10/02/27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso Posto auto collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare “I Diamanti”.

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all’interno dei corselli di accesso ai vari box è buona.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;

**IMPIANTI**

Non presenti, impianto di illuminazione comune ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme illuminazione.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 26 – Garage – MQ 7,86 (Superficie reale mq15,72)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.7,86**

******

**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. 7,86 X € 2.000,00 = € 15.720,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 13.362,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 26 – € 13.400,00 (Tredicimilaquattrocento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 27

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 27 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 54,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 106,29 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile libero a Decreto di Trasferimento.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il Garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

L'impianto di illuminazione comune ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 27 – Garage – MQ 11,16 (Superficie reale mq 22,32)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.11,16**

******

**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. 11,16 x € 2.000,00 = € 22.320,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 18.972,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 27 – € 19.000,00 (Diciannovemila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 28

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 28 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 57,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 25 mq, rendita catastale € 91,10 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto è posto in prossimità della fine di un corsello ed internamente presenta una colonna in C.A. della struttura del condominio che preclude un suo utilizzo ottimale.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce e non sono presenti altri impianti.

L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 28 – Garage – MQ 11,50 (Superficie reale mq22,99)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.11,50**

******

**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. 11,50 x € 2.000,00 = € 23.000,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per particolare conformazione interna che non ne permette l'agevole utilizzo si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo ottenuto € 17.250,00

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

**dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 28 – € 17.200,00 (Diciassettemiladuecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 29

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 29 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 63,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 70,86 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI "

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica edilizia n° 406/2009;

- "SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO"

pratica edilizia n° 239/3013

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ" (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto con prima scadenza il 31/08/2028

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto ha forma regolare ed è posto non lontano dal vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 29 – Garage – MQ 7,63 (Superficie reale mq15,26)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.7,63**

******

**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. 7,63 x € 2.000,00 = € 15.260,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 12.971,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 29 – € 13.000,00 (Tredicimila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 30

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 30 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 64,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 14 Mq, Sup. Catast. 16 mq, rendita catastale € 70,86 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta occupato come da autorizzazione del GE. Libero a Decreto di Trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocato nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto ha forma regolare e non lontano dal vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti- L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**1) LOTTO 30 – Garage – MQ 7,65 (Superficie reale mq15,29)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.7,65**

******

**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. 7,65 x € 2.000,00 = € 15.300,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 13.005,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 30 – € 13.000,00 (Tredicimila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 31

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 31 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 70,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 15 Mq, Sup. Catast. 17 mq, rendita catastale € 75,92 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI "

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica edilizia n° 406/2009;

- "SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO"

pratica edilizia n° 239/3013

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ" (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto con prima scadenza il 14/10/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto non ha forma regolare ma ciò non ne preclude l'utilizzo ed è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**1) LOTTO 31 – Garage – MQ 8,33 (Superficie reale mq16,66)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

**mq.8,33**

******

**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. 8,33 x € 2.000,00 = € 16.660,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 14.161,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 31 – € 14.200,00 (Quattordicimiladuecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 32

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 32 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 71,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 23 Mq, Sup. Catast. 27 mq, rendita catastale € 99,78 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Garage ubicato in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori, con generose dimensioni, una porzione è però utilizzabile solo come deposito in quanto separata dalla sup. principale da una colonna.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti. L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 32 – Garage – MQ 12,65 (Superficie reale mq 25,30)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.12,65**

**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. 12,65 X € 2.000,00 = € 25.300,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 21.505,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 32 – € 21.500,00 (Ventunmilacinquecento)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 33

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 33 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 82,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 33 Mq, Sup. Catast. 37 mq, rendita catastale € 143,16 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Garage ubicato non lontano dal vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori, di generose dimensioni, la sua superficie però è vincolata da una colonna centrale che ne pregiudica in parte l'utilizzo.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**1) LOTTO 33 – Garage – MQ 17,80 (Superficie reale mq35,59)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.17,80**

******

**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. 17,80 x € 2.000,00 = € 35.600,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 30.260,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 33 - € 30.200,00 (Trentamiladuecento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 34

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 34 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 85,** Cat. C/6 Classe 3 Cons. 21 Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 91,10 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto è posto non lontano al vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori.

L'autorimessa è di forma regolare ma il suo utilizzo è fortemente pregiudicato dalla presenza di una colonna portante posta in posizione centrale rispetto all'ingresso del portone.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 34 – Garage – MQ 11,29 (Superficie reale mq22,58)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.11,29**

******

**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. 11,29 x € 2.000,00 = € 14.200,00

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 € 300,00 (15%);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Decurtazione per particolare conformazione interna che non ne permette l'agevole utilizzo si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 460,00

Importo ottenuto € 13.999,60

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 34 – € 14.000,00 (Quattordicimila/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 35

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 35 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 91,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 19 Mq, Sup. Catast. 21 mq, rendita catastale € 96,16 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori, è di forma irregolare ma questo non ne preclude il suo utilizzo.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

L'impianto di illuminazione comune ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 35 – Garage – MQ 10,28 (Superficie reale mq20,56)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.10,28**

**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. 10,28 x € 2.000,00 = € 20.560,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 17.476,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 35 – € 17.500,00 (Diciasettemilacinquecento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 36

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**1) LOTTO 36 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 92,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 19 mq, rendita catastale € 86,04 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori ed ha forma regolare.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 36 – Garage – MQ 9,26 (Superficie reale mq18,52)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.9,26**

******

**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. 9,26 x € 2.000,00 = € 18.520,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 15.742,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 36 – € 15.800,00 (Quindicimilaottocento/00euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 37

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 37 – Garage –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 95,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 17 Mq, Sup. Catast. 19 mq, rendita catastale € 86,04 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

## 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 INTERO COMPLESSO**

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI E SERVIZI)

pratica edilizia n° 84/2013;

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 a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell’Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l’immobile risulta libero

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso autorimessa collocata nel piano primo sottostrada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIIl Giugno.

Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala / ascensore per la salita ai piani superiori ed ha forma regolare.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** In mattoni di cemento non intonacate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- **Portone esterno:** Portone basculante in lamiera zincata non coibentato

**IMPIANTI**

All'interno vi è solo un punto luce non sono presenti altri impianti

L'impianto di illuminazione comune è ben organizzato che consente una sufficiente ed uniforme luminosità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione è buono.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**1) LOTTO 37 – Garage – MQ 9,00 (Superficie reale mq18,00)**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.9,00**

**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. 9,00 x € 2.000,00 = € 18.000,00

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 € 300,00 (15%);

Importo ottenuto € 15.300,00

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 37 – € 15.300,00 (Quindicimilatrecento/00Euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

******

***INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI***

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

***GIÀ DEPOSITATA IN DATA 26/09/2024***

******

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 93/2023**

**Promossa da:**

**COPERNICUS SERVICING ITALIA SRL (C.F. 09990540966)**

**(Avv. CASALI DI MONTICELLI STEFANO)**

**Contro:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX)**

**(Avv. FLAVIO PALUMBO + altri)**

******

**Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott. MASSIMO VICINI**

******

**PREMESSA**

In riferimento alla relazione peritale depositata il 26 settembre 2024, la presente integrazione ha l'obiettivo di perfezionale le perizie estimative per i lotti 38 e 39, in quanto alla data del deposito originario tali lotti erano ancora soggetti ad attività di frazionamento relativo al subalterno 118 originario e ora soppresso.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE (INTEGRAZIONE)**

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 122,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 134 Mq, Sup. Catast. 119mq, rendita catastale € 6.920,52

VIA FORO BOARIO 10/2 Piano T;

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 123,** Cat. A/10 Classe 3 Cons. 8 Vani, Sup. Catast. 143mq, rendita catastale € 2.045,17

VIA FORO BOARIO 10/2 Piano T;

**Entrambi generati dalla soppressione del :**

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 118,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 226 Mq, Sup. Catast. 241mq, rendita catastale € 11.671,93

VIA FORO BOARIO 10/2 Piano T;

******

**DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI (INTEGRAZIONE)**

Come già indicato, la valutazione comprende una notevole quantità di U.I. diverse tra loro per destinazione d'uso, altezza di piano e situazione urbanistico catastale, è quindi scelta opportuna e necessaria optare per la formazione di più lotti. La suddivisione dei lotti è stata effettuata seguendo il criterio della destinazione d'uso di ciascuna U.I. interessata essendo nella maggioranza dei casi già definite ed identificate catastalmente.

Una scelta, quella della divisioni in lotti, che inequivocabilmente è volta ad ampliare il bacino di potenziali acquirenti interessati all'acquisto, rendendo più efficace e veloce nel tempo l'esecuzione in corso.

La modalità di suddivisione dei lotti è stata realizzata con la finalità di massimizzare il profitto economico delle vendite,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggregando ogni U.I. residenziale ad un Garage e lasciando autonome le U.I. con altre destinazioni d'uso non residenziali.

Con questa metodologia **si sono ottenuti n° 39 lotti (NON 38 COME ERRONEAMENTE INDICATO NELLA PERIZIA GIA' DEPOSITATA)**, ogni singolo lotto sarà oggetto di separata trattazione nelle schede all'uopo allegate.

Pertanto le U.I. oggetto di valutazione saranno proposte in vendita in **un totale di 39 lotti (NON 38 COME ERRONEAMENTE INDICATO NELLA PERIZIA GIA' DEPOSITATA), ciascuno per il pieno diritto di proprietà e di cui si integrano le informazioni degli ultimi due lotti all'elenco già depositato:**

**38) LOTTO 38 – Negozio –**

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 122,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 134 Mq, Sup. Catast. 119mq, rendita catastale € 6.920,52 VIA FORO BOARIO 10/2 Piano T;

**39) LOTTO 39 – Negozio**

**- Fg. 103, Part. 1730, sub. 1123,** Cat. A/10 Classe 3 Cons. 8 Vani, Sup. Catast. 143mq, rendita catastale € 2.045,17 VIA FORO BOARIO 10/2 Piano T;

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE (INTEGRAZIONE)**

38) LOTTO 38 – Negozio – MQ 142,90

39) LOTTO 39 – Ufficio – MQ 134,90

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE**

**(INTEGRAZIONE)**

Come già indicato, per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte nei vari lotti, si ritiene di applicare quello "sintetico – comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-visto l'attuale andamento del settore immobiliare.

Per quanto summenzionato il sottoscritto demanda alla singola scheda di ciascun lotto la valutazione commerciale dettagliata. Dalle risultanze delle singole valutazioni si desume che **l'importo da proporre per la base d'asta degli ultimi due lotti dovrà essere il seguente:**

38) LOTTO 38 – Negozio - € 198.500,00

39) LOTTO 39 – Negozio - € 190.000,00

********

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Faenza, 14/10/2024 **Ing. Stefano Mazzoni**

*(firmato digitalmente)*

**SEGUE LISTA SCHEDE TECNICHE DEI LOTTI 38 E 39**

**SONO INOLTRE ALLEGATI:**

**PER IL COMPLESSO CONDOMINIALE**

H) Documentazione catastale **(AGGIORNAMENTO ALLEGATO A)**

**PER OGNI SINGOLO LOTTO**

1. Riepilogo e descrizione finale (ALL A)
2. Visure catastali – Planimetria catastale.
3. Documentazione fotografica
4. Pratiche edilizie specifiche per singolo lotto, ove presenti
5. Sintesi descrittiva per pubblicità (ALL G)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 38

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 38 – Ufficio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 123,** Cat. A/10 Classe 3 Cons. 8 Vani, Sup. Catast. 143mq, rendita catastale € 2.045,17 VIA FORO BOARIO 10/2 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 118 (da cui deriva):**

- "CILA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNE"

pratica edilizia n° 44/2021;

- "CILA PER VARIANTE FINALE A C.I.L.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONTESTUALE FINE LAVORI"

pratica edilizia n° 2/2021;

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica edilizia n° 261/2014;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta sostanzialmente difforme da quanto rappresentato graficamente nell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune, la differenza sostanziale è che a differenza di quanto autorizzato urbanisticamente, il subalterno in oggetto risulta essere parte integrante di una U.I. più grande che comprende per intero anche il Sub 122.

Le due porzioni sono completamente autonome tra di loro e si differenziano in maniera sostanziale anche per la destinazione d'uso diversa.

La porzione in oggetto è a destinazione d'uso direzionale ed all'interno sono state realizzate partizioni in vetro e cartongesso per creare spazi ad uso ufficio, tale nuova organizzazione della superficie interna non è stata oggetto di alcun titolo abilitativo ed è quindi da considerarsi non conforme così come pure la parete di divisione dal Sub 122.

Per sanare la situazione urbanista occorrerà effettuare una pratica per suddividere urbanisticamente l'unità Immobiliare e sanare sia la destinazione d'uso che le partizioni interne realizzate senza titolo.

La pratica edilizia necessaria per rendere l'attività conforme può essere valutata in circa € 8.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si conferma quindi la conformità catastale della U.I. secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto di locazione commerciale con scadenza 14/10/2028.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Altri ingressi e luminose vetrine consentono un'ottima visibilità anche sulla Piazza XIII Giugno.

All'interno troviamo cinque uffici e un servizio igienico dotato di antibagno.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate, in vetro ed in cartongesso.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate e vetro;
- **Pavimentazioni Interne:** In calcestruzzo con spolvero al quarzo colorato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale 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 generale dell'immobile è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture comuni e condominiali è di livello superiore alla norma.

Lo stato di manutenzione generale è nel complesso è buono, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 38 – Ufficio – MQ 142,90**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.142,90**

******

**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. 142,90 x € 1700,00 = € 242.930,00

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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%);

2) Decurtazione ulteriore per particolarità dell'immobile e per opere di ripristino dei danni alluvionali. Si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 56,00;

Importo ottenuto € 198.488,10

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 38 – Ufficio – € 198.500,00**

**(Centonovantottomilacinquecento/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEDA LOTTO N° 39

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO 39 – Negozio –**

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 122,** Cat. C/1 Classe 7 Cons. 134 Mq, Sup. Catast. 119 mq, rendita catastale € 6.920,52 VIA FORO BOARIO 10/2 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 118 (da cui deriva) :**

- "CILA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNE"

pratica edilizia n° 44/2021;

- "CILA PER VARIANTE FINALE A C.I.L.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONTESTUALE FINE LAVORI"

pratica edilizia n° 2/2021;

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica edilizia n° 261/2014;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta sostanzialmente difforme da quanto rappresentato graficamente nell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune, la differenza sostanziale è che a differenza di quanto autorizzato urbanisticamente, il subalterno in oggetto risulta essere parte integrante di una U.I. più grande che comprende per intero anche il Sub 123.

Le due porzioni sono completamente autonome tra di loro e si differenziano in maniera sostanziale anche per la diversa destinazione d'uso.

Nella porzione in oggetto prospiciente la via Foro Boario e in parte la Via Gramsci è presente una attività gastronomica, la posizione e le ampie vetrine danno ampia visibilità al locale e un'ottima illuminazione interna.

All'interno le partizioni murarie sono conformi a quanto rappresentato nei titoli abilitativi depositati in comune con la sola esclusione della parete che la suddivide dal Sub 123.

La pratica edilizia necessaria per rendere l'attività conforme può essere valutata in circa € 5.000,00

******

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Si conferma quindi la conformità catastale della U.I. secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

******

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta locato con contratto di locazione commerciale con scadenza 04/01/2027.

******

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso ufficio posto al piano terra dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla Via Foro Boario, dal quale trova accesso.

Oltre all'affaccio su via Foro Boario, tre vetrine si affacciano sulla Gramsci consentendo un'ottima visibilità.

All'interno troviamo un negozio attualmente adibito a grastronomia, un annesso laboratorio, una dispensa e due servizi igienici dotati di antibagno di cui uno privato per l'esercente.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate in cartongesso.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In calcestruzzo con spolvero al quarzo colorato;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**IMPIANTI**

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale 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 generale dell'immobile è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture comuni e condominiali è di livello superiore alla norma.

Lo stato di manutenzione generale è nel complesso è buono, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

******

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**LOTTO 39 – Negozio – MQ 134,90**

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.134,90**

******

**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. 134,90 x € 1700,00 = € 229.330,00

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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%);

2) Decurtazione ulteriore per particolarità dell'immobile e per opere di ripristino dei danni alluvionali. Si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 38,00;

Importo ottenuto € 189.804,40

**L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:**

**LOTTO 39 – Negozio – € 190.000,00**

**(Centonovantamila/00 euro)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009