

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):



- "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

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.

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

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)