

SCHEMA 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

DI FABBRICATI”

ASTE
GIUDIZIARIE®

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

ASTE
GIUDIZIARIE®

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

ASTE
GIUDIZIARIE®

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



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

ASTE GIUDIZIARIE®
nel breve periodo.

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA COMMERCIALE

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 11 - Appartamento + Garage - MQ 66,57

ASTE GIUDIZIARIE®

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

66,57

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sup. Comm. mq. 66,57 x € 2000,00 = € 133.140,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

ASTE GIUDIZIARIE®

- 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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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).

