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