

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

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.

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

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

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



dovrà essere il seguente:



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

