

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

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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.

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 così 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.

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).