

SCHEDA LOTTO N° 9



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 9 – Appartamento + Garage –

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 10** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.0

Vani, Sup. Catast. 70 mq, rendita catastale € 309,87 VIA

FORO BOARIO Edificio B Piano 1;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 56**, Cat. C/6 Classe 4 Cons. 21

Mq, Sup. Catast. 23 mq, rendita catastale € 106,29 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

ASTE GIUDIZIARIE®
DI FABBRICATI"

pratica edilizia n° 193/2009;

ASTE GIUDIZIARIE®

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI "

pratica edilizia n° 406/2009;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- "SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO"

pratica edilizia n° 239/3013

ASTE GIUDIZIARIE®

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ"
(PARTI COMUNI)

ASTE GIUDIZIARIE®

pratica edilizia n° 84/2013;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi sostanzialmente conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Unica piccola difformità rilevata una spallina di muratura è stata realizzata a delimitazione dell'angolo cottura.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale in oggetto non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

abilitato per instaurare idonea pratica per il suo rilascio e

contestualmente aggiungere la spallina in muratura omessa.

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di €

5.000,00



CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi, tranne per la trascurabile piccola porzione di muratura sopra descritta, e in

linea con 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 uso abitativo

prima scadenza il 01/07/2027

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso residenziale posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso:

Soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad

una loggia, disimpegno, camera da letto e 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:** Vedasi singolo lotto;

☛ **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 nel breve periodo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO 9 – Appartamento + Garage – MQ 82,31

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa mq.82,31

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. 82,31 x € 2000,00 = € 164.620,00

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 € 300,00 (15%);

2) Decurtazione per irregolarità urbanistiche: mancanza di



Abitabilità. Si tiene equo decurtare al mq un importo pari a € 60,00;



3) Decurtazione cautelativa per spese condominiali legate al

ripristino dei danni alluvionali e degli impianti centralizzati. Si tiene congruo decurtare al mq un importo



pari a € 65,00;



Importo ottenuto € 129.638,25



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

dovrà essere il seguente:

LOTTO 9 - € 129.600,00 (Centoventinovemilaseicento/00euro).

