

SCHEMA LOTTO N° 18



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 18 - Appartamento + Garage -

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 24**, Cat. A/2 Classe 3 Cons. 3.5

Vani, Sup. Catast. 105 mq, rendita catastale € 361,52 VIA

FORO BOARIO Edificio B piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 96**, Cat. C/6 Classe 4 Cons. 24

Mq, Sup. Catast. 26 mq, rendita catastale € 121,47 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 conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di

ASTE
GIUDIZIARIE®
€5.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile occupato come da autorizzazione del GE.
Libero a Decreto di trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEL BENE

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento internamente è così suddiviso:

Ingresso, soggiorno con angolo cottura, due ampi terrazzi, due disimpegni, due camere da letto e due bagni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FINITURE INTERNE

 **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.

 **Infissi Interni:** In PVC con vetro camera.

 **Porte interne:** In legno tamburate;

 **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico di grande formato;

 **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

Lo stato di conservazione generale degli immobili è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture comuni e 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 con la sola eccezione dell'impianto termico e di raffrescamento, come già evidenziato precedentemente, che è in fase di ripristino dai danni subiti dall'alluvione occorso nel maggio 2023.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO 18 – Appartamento + Garage – MQ 115,67

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

mq. 115,67

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. 115,67 x € 2000,00 = € 231.340,00

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 € 50,00;



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 € 50,00;



Importo ottenuto € 185.072,00



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

dovrà essere il seguente:

LOTTO 18 - € 185.000,00 (Centottantacinquemila/00 euro).

