

SCHEDA LOTTO N° 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 3 – Negozio –

- a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 4**, Cat. C/1 Classe 7 Cons. 66
Mq, Sup. Catast. 76 mq, rendita catastale € 3.408,62 VIA
FORO BOARIO n. 8/1 Edificio B 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 4:

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ"
pratica edilizia n° 252/2014;

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. risulta conforme allo stato dei luoghi ed 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 15/09/2026

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, è dotato di uno spogliatoio, un servizio igienico e sul retro di un magazzino e di un ufficio. L'ampia e luminosa vetrina consente una buona visibilità sulla corte interna del complesso, ma è presente anche una ulteriore vetrina che affaccia su via A. Gramsci.

FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In resina colorata;

➤ **Controsoffitto:** in Cartongesso

➤ **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 della U.I. è da considerarsi buono ed il livello qualitativo delle finiture è di livello superiore alla norma.

Lo stato di manutenzione è buono, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO 3 – Negozio – MQ 88,62

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa

mq.88,62

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. 88,62 x € 1700,00 = € 150.654,00

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 € 128.055,90

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

dovrà essere il seguente:

LOTTO 3 - € 128.000,00 (Centoventottomila/00Euro).