SCHEDA LOTTO N° 22

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 22 – Appartamento + Garage –

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 41,** Cat. A/2 Classe 3 Cons. 4.0 Vani, Sup. Catast. 95 mq, rendita catastale € 413,17 VIA FORO BOARIO Edificio C piano 3;

b) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 94,** Cat. C/6 Classe 4 Cons. 16 Mq, Sup. Catast. 18 mq, rendita catastale € 80,98 VIA FORO BOARIO Piano S1;

******

ASTAlegale.net

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI”

pratica edilizia n° 193/2009;

- “PERMESSO DI COSTRUIRE PER 5 EDIFICI ”

pratica edilizia n° 406/2009;

- “SCIA PER VARIANTE E COMPLETAMENTO”

pratica edilizia n° 239/3013

- “CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ” (PARTI COMUNI)

pratica edilizia n° 84/2013;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, evidenzia una piccola anomalia in quanto è presente una parete che delimita lateralmente l’angolo cottura l’U.I. è da ritenersi quindi non 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.

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.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio che contestualmente allineerà gli elaborati grafici allo stato attuale

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 difforme per la stessa anomalia segnalata al punto precedente ma comunque conforme 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 residenziale con prima scadenza il 28/02/2027.

******

DESCRIZIONE DEL BENE

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

La superficie interna è così organizzata e suddivisa:

Soggiorno con angolo cottura, due terrazzi, due camere da letto

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ed un bagno.

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

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:** In Materiale ceramico effetto legno;
- **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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 22 – Appartamento + Garage – MQ 104,94

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.104,94**

ASTAlegale.net

******

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. 104,94 X € 2000,00 = € 209.880,00

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 € 167.904,00

L'importo quindi arrotondato da proporre per la base d'asta dovrà essere il seguente:

LOTTO 22 – € 167.900,00 (Centosesantasettemilanovecento/00 euro).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009