

SCHEDA LOTTO N° 39

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 39 – Negozio –

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 122**, Cat. C/1 Classe 7 Cons.

134 Mq, Sup. Catast. 119 mq, rendita catastale €

6.920,52 VIA FORO BOARIO 10/2 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 118 (da cui deriva) :

- "CILA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNE"

pratica edilizia n° 44/2021;

- "CILA PER VARIANTE FINALE A C.I.L.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONTESTUALE FINE LAVORI"

pratica edilizia n° 2/2021;

- "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ"

pratica edilizia n° 261/2014;

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta sostanzialmente difforme da quanto rappresentato graficamente nell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune, la differenza sostanziale è che a differenza di quanto autorizzato urbanisticamente, il subalterno in oggetto risulta essere parte integrante di una U.I. più grande che comprende per intero anche il Sub 123.

Le due porzioni sono completamente autonome tra di loro e si differenziano in maniera sostanziale anche per la diversa destinazione d'uso.

Nella porzione in oggetto prospiciente la via Foro Boario e in parte la Via Gramsci è presente una attività gastronomica, la posizione e le ampie vetrine danno ampia visibilità al locale e un'ottima illuminazione interna.

All'interno le partizioni murarie sono conformi a quanto rappresentato nei titoli abilitativi depositati in comune con la sola esclusione della parete che la suddivide dal Sub 123.

La pratica edilizia necessaria per rendere l'attività conforme può essere valutata in circa € 5.000,00

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Si conferma quindi la conformità catastale della U.I. 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 contratto di locazione commerciale con scadenza 04/01/2027.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da una U.I. ad uso ufficio posto al piano terra dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla Via Foro Boario, dal quale trova accesso.

Oltre all'affaccio su via Foro Boario, tre vetrine si affacciano sulla Gramsci consentendo un'ottima visibilità.

All'interno troviamo un negozio attualmente adibito a gastronomia, un annesso laboratorio, una dispensa e due servizi igienici dotati di antibagno di cui uno privato per l'esercente.

FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate in cartongesso.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate;
- **Pavimentazioni Interne:** In calcestruzzo con spolvero al quarzo colorato;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

IMPIANTI

Impianto Elettrico autonomo.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale 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 generale dell'immobile 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 è buono, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO 39 – Negozio – MQ 134,90

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa **mq.134,90**

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. 134,90 x € 1700,00 = € 229.330,00

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%);
- 2) Decurtazione ulteriore per particolarità dell'immobile e per opere di ripristino dei danni alluvionali. Si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 38,00;

Importo ottenuto € 189.804,40

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

LOTTO 39 – Negozio – € 190.000,00

(Centonovantamila/00 euro).

