

SCHEDA LOTTO N° 38

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 38 – Ufficio –

a) **Fg. 103, Part. 1730, sub. 123**, Cat. A/10 Classe 3 Cons.

8 Vani, Sup. Catast. 143mq, rendita catastale € 2.045,17

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 122.

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

La porzione in oggetto è a destinazione d'uso direzionale ed all'interno sono state realizzate partizioni in vetro e cartongesso per creare spazi ad uso ufficio, tale nuova organizzazione della superficie interna non è stata oggetto di alcun titolo abilitativo ed è quindi da considerarsi non conforme così come pure la parete di divisione dal Sub 122.

Per sanare la situazione urbanista occorrerà effettuare una pratica per suddividere urbanisticamente l'unità Immobiliare e sanare sia la destinazione d'uso che le partizioni interne realizzate senza titolo.

La pratica edilizia necessaria per rendere l'attività conforme può essere valutata in circa € 8.000,00

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 14/10/2028.

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 Gramsci, dal quale trova accesso.

Altri ingressi e luminose vetrine consentono un'ottima visibilità anche sulla Piazza XIII Giugno.

All'interno troviamo cinque uffici e un servizio igienico dotato di antibagno.

FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate, in vetro ed in cartongesso.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno tamburate e vetro;
- **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 38 – Ufficio – MQ 142,90

La consistenza commerciale del Lotto in oggetto, è di circa
mq.142,90

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. 142,90 x € 1700,00 = € 242.930,00

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 € 56,00;

Importo ottenuto € 198.488,10

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

LOTTO 38 - Ufficio - € 198.500,00

(Centonovantottomilacinquecento/00 euro).

