

LOTTON.7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Cantina al piano terra del complesso immobiliare di Via Podgora n. 16 alla Spezia, quartiere Colli. L'accesso avviene dal corridoio condominiale mediante una rampa carrabile che si diparte dalla Via dei Colli.

Superficie catastale 16,00 m², per la quota di 1/1 di piena proprietà S.IM.EST - S.R.L. con sede in La Spezia.

Identificazione catastale: **foglio 14 particella 1441 sub. 27** (catasto fabbricati), z.c. 1, cat. C/2, cl. 2^a, consistenza

12 m² - Superficie catastale 16 m², rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Podgora n. 16, piano: T, intestato a:

XXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord-est con il corridoio condominiale/spazio di manovra box; a est sud-ed con box sub 26, a sud-ovest il terrapieno, a nord-ovest le scale e sottoscala condominiale.

NOTA: il locale è internamente comunicante con un'intercapedine e un sottoscala di competenza condominiale, pertanto spazi esclusi dalla consistenza dello stesso bene. E' stato, altresì, accertato che la porzione immobiliare è interessata da importanti infiltrazioni d'acqua piovana, derivanti, verosimilmente, dalla proprietà comune.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi estranei senza titolo legale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

— Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, stipulato il 08/07/2024 a firma del Tribunale della Spezia al n. 45 di repertorio, trascritta il 12/08/2024 a La Spezia – RG n. 6728 – RP n. 5452, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI SIMEST SRL, contro SIMEST SRL

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare sono stati stipulati i seguenti:

— Atto unilaterale d'obbligo rep. n. 56133 del 13/04/1999 a rogito notaio Dott. O. Nalli, trascritto alla Spezia il 21/04/1999 RP n. 1878.

NOTA: per la verifica degli obblighi specifici e del relativo rispetto si rimanda alla lettura dei documenti citati.

	3.1.3. Iscrizioni:	
	– ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, stipulata il 28/02/2023 a firma di SPEZIA	
	RISORSE S.P.A. al n. 33 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a La Spezia – RG n. 2564 – RP n. 288, a favore	
	di SPEZIA RISORSE S.P.A., contro S.IM-EST SRL, derivante da INGIUNZIONE FISCALE	
	ACCERTAMENTI ESECUTIVI. Importo ipoteca: € 249.406,00. Importo capitale: € 124.703,00.	
	4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
	Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie insolute per l'anno del decreto di trasferimento e	
	quello precedente. Nota: alla data della perizia non risultano disponibili dati in merito.	
	5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
	5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: ██████████ per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di	
	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, stipulato dal Dott. O. Nalli il	
	06/03/2007, al n. 108.136/17.712 di repertorio, registrato alla Spezia l' 8/03/2007; da MERIDIANA	
	IMMOBILIARE S.R.L..	
	6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:	
	6.1. PRATICHE EDILIZIE:	
	– Concessione Edilizia N. 177 del 18/11/1995;	
	– Concessione Edilizia in sanatoria N. 521 del 19/10/2002.	
	7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	
	7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: conforme all'epoca della costruzione	
	7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI: conforme	
	CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Va-	
	lutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138	
	superficie catastale 16m²	
	8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	
	La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale	

[illegible]