

	LOTTO 2	
	1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:	
	Posto auto in autorimessa comune, non delimitato da segnaletica, situato al piano seminterrato del fabbricato di Via Buonviaggio n. 205F, quartiere Montepertico. L'accesso avviene dalla rampa carrabile che si	
	diparte dalla strada privata ed attraverso un corridoio condominiale. Superficie catastale 12 m², per la quota di 1/1	
	di piena proprietà [REDACTED] con sede in LA SPEZIA.	
	Identificazione catastale: foglio 17 particella 810 sub. 41 (catasto fabbricati), z. c. 2, cat. C/6, cl. 2^, consistenza	
	12 m² - Superficie catastale 12 m², rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Buonviaggio n. 205 F, piano: S1,	
	intestato a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: il posto auto confina a nord con posto auto	
	sub 42; ad est con corridoio condominiale; a sud con posto auto sub 40 e ad ovest con terrapieno.	
	NOTA: il posto auto è condizionato dalla presenza di un pilastro strutturale che ne limita la relativa superficie utile.	
	La fotografia allegata è puramente indicativa dell'ubicazione; per la relativa identificazione e conformazione occorre fare riferimento alla planimetria catastale.	
	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 D [REDACTED] contro [REDACTED]	
	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:	
	– Convenzione con il Comune della Spezia – atto a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8494 del	
	01/03/1989, trascritto alla Spezia il 21/03/1989 al n. 1275 R.P.	
	– Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. M. Federici, rep. n. 65621/10802 del 01/03/1985, trascritto alla	

			Spezia il 23/03/1985 al n. 1208 R.P.	
	–	Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 8851 del 17/05/1989, trascritto alla Spezia il		
		30/05/1989 al n. 2530 R.P.		
	–	Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 11213 del 02/05/1990, trascritto alla Spezia		
		il 16/05/1990 al n. 2208 R.P.		
	–	Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 41450 del 04/03/1991, trascritto alla Spezia il		
		15/03/1991 al n. 1335 R.P.		
	–	Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. R. Patanè, rep. n. 43857 del 26/05/1992, trascritto alla Spezia il		
		29/03/1992 al n. 2625 R.P.		
	–	Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. V. Morichelli, rep. n. 29331 del 14/10/1996, trascritto alla Spezia		
		il 24/10/1996 al n. 4297 R.P.		
	–	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 ██████████ 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, i dati relativi agli insoluti non risultano disponibili.		
	5.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		
	5.1.	ATTUALE PROPRIETARIO:		
		██████████ per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita, con autenticazione, stipulato dal Dott.		
		O. Nalli il 20/12/2007, al n. 109.002/18.196 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 alla Spezia ai nn. RG 337/RP		
		251 e RG 338/RP 252.		

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società ORIENTE S.r.l., già

██████████ in forza dei seguenti titoli:

- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. A. Cecchi, in data 12/11/1974, rep. n. 54555/2652, trascritto alla Spezia il 13/11/1974 al n. 4403 R.P.
- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. O. Nalli, in data 10/08/1982, rep. n. 7455/2687, trascritto alla Spezia il 12/08/1982 al n. 3515 R.P.
- Conferimento di immobili con atto a rogito notaio Dott. C. Acerbi, in data 30/12/1982, rep. n. 58339, trascritto alla Spezia il 10/02/1983 al n. 541 R.P.

Inoltre, i terreni e le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono pervenuti alla Società ORIENTE S.r.l.

- Acquisto per atto a rogito notaio Dott. M. Federici, in data 21/03/1986, rep. n. 66865/11110, trascritto alla Spezia il 03/04/1986 al n. 1537 R.P.
- Permuta per atto a rogito notaio Dott. R. Patanè, in data 29/04/1994, rep. n. 47442, trascritto alla Spezia il 19/05/1994 al n. 2365 R.P.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 189 del 25/05/1990, per l'esecuzione del fabbricato D1;
- Concessione Edilizia N. 11 del 10/01/1991, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Concessione Edilizia N. 145 del 29/03/1991, per l'esecuzione dei fabbricati A1 e A2;
- Concessione Edilizia N. 228 del 08/06/1992, per l'esecuzione dei fabbricati GAP/1 – C1 – C2 – C3;
- Concessione Edilizia N. 7 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne del fabbricato D1, con rinnovo della concessione edilizia n. 189 del 25/05/1990 in sanatoria, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 8 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati A1 e A2, con rinnovo della concessione edilizia n. 145 del 29/03/1991

in sanatoria, ai sensi del'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;

- Concessione Edilizia N. 9 del 01/02/1994, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera interne ed esterne e alle sistemazioni esterne dei fabbricati C1 – C2 – C3 e GAP/1, ai sensi dell'art. 12 della legge 47/85 e dell'art. 7 della legge 1497/39;
- Concessione Edilizia N. 96 del 21/03/1996, per rinnovo della concessione edilizia n. 11 del 10/01/1991, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Concessione Edilizia N. 205 del 11/05/1996, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera dei fabbricati A1 – A2;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 205/96, rilasciata a [REDACTED] l'11/05/1996, per Varianti in sanatoria nei fabbricati del PIP.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Conforme all'epoca della costruzione

72. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria. I dati catastali sono corrispondenti.

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Consistenza catastale 12 m² - Superficie catastale 12 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato del compendio è stata determinata attraverso il metodo comparativo diretto. Tale procedimento si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto e diversi beni analoghi compravenduti nelle zone limitrofe; dal raffronto è stato desunto un valore unitario medio, poi rapportato alla consistenza del cespite. La valutazione ha tenuto conto di fattori determinanti quali l'ubicazione, il contesto ambientale, i limiti di accessibilità e di fruibilità degli spazi interni e lo stato manutentivo.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
A	Posto auto coperto	mq. 12.00	€ 650,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00
Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 1/1					€ 7.800,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA					
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,					
diffomità e/o irregolarità non rilevabili a vista e/o indeterminabili in questo contesto;					
assenza di garanzia per regolarità costruttiva-strutturale, funzionalità impianti e man-					
canza di certificazioni di conformità e agibilità:					
					€ 7.020,00
Arr.					€ 7.000,00