

LOTTON.4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Cantina situata al piano primo sottostrada del fabbricato di Via Liguria n. 19 alla Spezia, quartiere Braganina.

L'accesso avviene dalle scale condominiali.

Superficie catastale 71,00 m², per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] con sede in LA SPEZIA.

Identificazione catastale: **foglio 43 particella 15 sub. 9** (catasto fabbricati), z.c. 1, cat. A/10, cl. 1[^], consistenza 3,5

vani - Superficie catastale 71 m², rendita 1.382,81 Euro, indirizzo catastale: Via Liguria n. 19, piano: S1, intestato

a: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1. Coerenze: l'unità confina con il vano scale e con il terrapieno.

NOTA: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati con la destinazione d'uso di "Ufficio", difforme-
mente dalla destinazione d'uso formale di cantina. Trattandosi di immobile seminterrato, è opportuno prevedere
accorgimenti tecnici specifici volti a preservare lo stato dei luoghi da eventuali fenomeni di risalita o infiltrazioni
d'acqua.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

3. VINCOLI E 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 [REDACTED] contro [REDACTED]

3.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

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

- Atto di sottomissione a rogito notaio Dott. M. Federici, rep. n. 60693/8331 del 17/09/1976.

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, i dati relativi agli insoluti sono i seguenti: 1) esercizio ordinario	
	€ 204,37 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Esercizio ordinario € 2.645,77 - Esercizio	
	straordinario "MANUTENZIONE STRAORDINARIA" Periodo: 02/09/2021 - 31/12/2024 € 575,15	
	Millesimi Generali: 30,61/1000 - Millesimi Scale: 48,64/1000	
	5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
	5.1. ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di vendita,	
	con autenticazione, stipulato 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.	
	6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:	
	6.1. PRATICHE EDILIZIE:	
	– Concessione Edilizia N. 493 del 20/09/1976;	
	– Concessione Edilizia N. 396 del 08/11/1980, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera;	
	– Concessione Edilizia N. 21 del 16/10/1985, per l'esecuzione di varianti in corso d'opera.	
	7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	
	7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Non conforme riguardo alla destinazione d'uso di ufficio, NON	
	SANABILE	
	7.2. CONFORMITÀ CATASTALE E CORRISPONDENZA DATI:	
	Non conforme in quanto unità immobiliare censita con la destinazione d'uso di ufficio anziché cantina.	
	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	

Consistenza catastale 3,5 vani - Superficie catastale 71 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. Nello specifico, si è considerato, altresì, il fatto che si tratta di immobile posto al piano seminterrato e delle variabili ambientali connesse alla potenziale interazione con il suolo circostante ed il sottosuolo (infiltrazioni d'acqua – risalita di umidità).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	Valore unitario	valore intero	valore diritto (1/1)
A	Cantina	mq. 71,00	€ 800,00	€ 56.800,00	€ 56.800,00
Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quota di 1/1					€ 56.800,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA					
Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia, per eventuali vizi occulti,					
difformità 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:					€ 45.440,00
					Arr. € 45.500,00