

Lotto n° 9-10 - Beni in Comune di Santo Stefano di Magra (SP) – frazione Ponzano alla località Madonnetta in Via G. Spadoni n. 12 – scala C – piani secondo e terzo

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

- A - Piena ed intera proprietà di unità immobiliari già destinate a costituire un'unica abitazione in comune di Santo Stefano di Magra alla località Madonnetta nel complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo, nel fabbricato distinto dal civico numero 12 della Via G. Spadoni – scala C.

Entrambe le porzioni immobiliari, di seguito indicate A1 e A2, sono ubicate al piano secondo e dispongono ciascuna del proprio accesso autonomo dal vano scala condominiale, di un terrazzo e di sovrastante volumetria sottotetto raggiungibile tramite scala interne.

- A1 Tale porzione si compone di un unico locale abitativo, già destinato a camera e dotato di bagno con antibagno. La scala interna conduce al sottotetto.

Il livello abitativo sviluppa una superficie complessiva lorda¹ di circa 37,90 mq di cui 7,20 mq circa è relativa al terrazzo; il sottotetto sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 33,50 mq di cui 4,20 mq circa presentano altezza inferiore a m. 1,50.

- A2 Tale porzione si compone di un soggiorno con angolo cottura ed una camera singola direttamente comunicanti con il bagno. La scala interna posta nel soggiorno conduce al sottotetto.

Il livello abitativo sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 60 mq di cui 11,10 mq circa è relativa al terrazzo; il sottotetto sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 49,00 mq di cui 14,90 mq circa presentano altezza inferiore a m. 1,50.

- B - Piena ed intera proprietà di box auto pertinenziale in autorimessa comune al piano primo sotto strada; si compone di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 18 mq.
- C - Piena ed intera proprietà di box auto pertinenziale in autorimessa comune al piano primo sotto strada; si compone di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 18 mq.
- D - Piena ed intera proprietà di cantina pertinenziale al piano primo sotto strada; si compone di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 10,50 mq.
- E - Piena ed intera proprietà di cantina pertinenziale al piano primo sotto strada; si compone di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 11,70 mq.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Dati catastali:

il tutto è identificato al Catasto Fabbricati e così censito:

- A 1 - foglio 9 mappale 2686 sub. 36– cat. A/2 di cl. 2 di vani 2,5 con superficie catastale di 47 mq (45 mq non computando le superfici scoperte) e rendita di € 225,95.
- A 2 - foglio 9 mappale 2686 sub. 37– cat. A/2 di cl. 2 di vani 4,5 con superficie catastale di 68 mq (65 mq non computando le superfici scoperte) e rendita di € 406,71..
- B - foglio 9 mappale 2686 sub. 220 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 18 con superficie catastale 19 mq e rendita di € 28,82.
- C - foglio 9 mappale 2686 sub. 219 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 17 con superficie catastale 18 mq e rendita di € 27,22.
- D - foglio 9 mappale 2686 sub. 122 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 10 con superficie catastale di 11 mq e rendita di € 16,01.
- E - foglio 9 mappale 2686 sub. 123 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 11 con superficie catastale di 12 mq e rendita di € 17,61.

Confini:

- A1 - La porzione sub. 36 confina sotto con abitazione sub. 32, sopra con il tetto del fabbricato. Dai lati con aria sulla corte sub. 300 e su sub. 32, con vano scala comune sub. 28, con porzione sub. 37 e con abitazione sub. 50 della scala D,
- A2 - La porzione sub. 37 confina sotto con abitazione sub. 33, sopra con il tetto del fabbricato. Dai lati con aria sulla corte sub. 299 e su sub. 33, con vano scala comune sub. 28, con porzione sub. 36 e con abitazione sub. 50 della scala D,
- B - il box auto sub. 220 confina sotto con il suolo, sopra con l'area scoperta di uso pubblico sub. 260. Su due con lati corsia di accesso comune sub. 266 e per gli altri lati con box auto sub. 190 e sub. 219
- C - il box auto sub. 219 confina sotto con il suolo, sopra con l'area scoperta di uso pubblico sub. 260. Dai lati con corsia di accesso comune sub. 266 con box auto sub. 220 e sub. 191 e con corridoio comune sub. 285.

D - la cantina sub. 122 confina: sotto con il suolo, sopra con abitazione sub. 31. Dai lati con corridoio comune sub. 284, con cantine sub. 121 e sub. 120.

E - la cantina sub. 123 confina: sotto con il suolo, sopra con corte sub. 299. Dai lati con corridoio comune sub. 284, con cantine sub. 122, sub. 121 e sub. 123, con corsia comune di accesso ai box sub. 266.

Salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi.

Stato di occupazione e possesso:

- la porzione abitativa A1 (sub. 36) è occupata [REDACTED] e dalla sua famiglia (coniuge e figlio in età di prima infanzia);
- la porzione abitativa A2 (sub. 37) è libera ma contiene materiali edili che occorre per il relativo completamento;
- il box auto sub. 220 è libero e sgombro;
- il box auto sub. 219 è libero e contiene solo pochi oggetti da avviare facilmente a discarica;
- la cantina sub. 122 contiene materiali edili vari da smaltire;
- la cantina sub. 123 contiene piccola mobilia, uno scaldacqua, materiali edili vari da smaltire.

Regolarità catastale:

- la planimetria catastale della porzione sub. 36 non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi in quanto non vi è rappresentato un soppalco realizzato sulla scala interna;
- la planimetria catastale del sub. 37 corrisponde allo stato dei luoghi;
- le planimetrie catastali dei box e della cantina sub. 122 corrispondono allo stato dei luoghi anche se l'altezza utile della cantine vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,75 come di fatto .
- la planimetria della cantina sub. 123, oltre alla differente altezza indicata, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto vi è stata annessa una porzione del corridoio comune sub. 284.

Gli aggiornamenti catastali eventualmente necessari resteranno comunque a carico dell'Aggiudicatario.

Regolarità urbanistica:

Nel progetto originario le porzioni immobiliari abitative erano destinate a costituire un'unica unità immobiliare trilocale composta da soggiorno con angolo cottura, camera singola e camera doppia oltre accessori.

Mai ultimata, l'abitazione è stata invece frazionata semplicemente occludendo il varco la camera doppia ed il previsto disimpegno con il bagno; la variazione è stata denunciata al Comune nel 2017 contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

Le variazioni all'unità immobiliare in argomento andavano però a creare realtà non compatibili con le norme igienico-sanitarie: il monolocale derivato sub. 36 risulta infatti avere superficie di soli 23 mq, inferiore a 28 mq che rappresentavano il minimo all'epoca ammissibile per un monolocale abitativo destinabile ad una sola persona.

Il bilocale sub. 37 risultava invece privo di antibagno pertanto il locale w.c. comunica direttamente con i locali abitativi creando scambio di aria insalubre. Inoltre tale bilocale avrebbe potuto essere destinato ad un nucleo familiare costituito da una sola persona in quanto dotato unicamente di camera singola.

Oggi con le nuove norme urbanistiche (cd. Decreto Salvacasa) sarebbe ammissibile un monolocale di 20 mq, sempre destinabile ad una singola persona, tuttavia allo stato attuale non vi risulta realizzata la zona di cottura; inoltre la superficie utile calpestabile al netto della scala, del bagno e dell'antibagno, si riduce a poco più di 16 mq che sono effettivamente esigui per contenere zona giorno e zona notte.

Per tali ragioni si reputa doverne costituire un unico lotto delle due porzioni abitative affinché possa essere ripristinata, con modico costo, l'ordinarietà e la salubrità prevista dal progetto originario ed essere infine attestata l'agibilità.

I locali sottotetto, comunque, nonostante il grado di rifinitura tipico delle volumetrie abitative, dovranno essere destinati ad uso non residenziale e sigillati rispetto ai sottostanti locali abitativi onde non permettere scambio d'aria.

L'Aggiudicatario dovrà quindi attivarsi individuando e reperendo tramite Tecnico abilitato i titoli urbanistici necessari ed infine, poiché entrambe le porzioni abitative sono prove di agibilità, l'Aggiudicatario dovrà incaricare tecnico di propria fiducia di redigere una S.C.Agi.

Relativamente ai locali accessori del piano interrato, al momento non agibile, tutte le spese per conseguire la conformità edilizia, faranno esclusivo carico al super-condominio ed all'Aggiudicatario in proporzione alle relative spettanze con modalità da verificare a cura dell'Aggiudicatario medesimo e come per Legge.

Qualora non fosse possibile mantenere il box auto nelle condizioni attuali (volumetria chiusa) l'Aggiudicatario dovrà ricondurre lo stesso a posto auto (volumetria aperta) come previsto dal Permesso di Costruire in sanatoria n. 1/2017.

Altre informazioni:

Non potrà essere modificata nel tempo la destinazione ad uso parcheggio pertinenziale dei box auto e gli stessi non potranno essere ceduti separatamente dalle porzioni abitative in virtù di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Costruttore benché non trascritto. Si veda quanto riportato nelle Informazioni Generali che precedono.

Consistenza del lotto

Altezza utile interna

L'altezza utile interna delle porzioni abitative compresa tra pavimento e soffitto è stata misurata in m. 2,70.

Superficie utile

La superficie utile di seguito indicata è stata computata al netto delle murature perimetrali e dei divisorii interni.

Superficie lorda

La superficie lorda di seguito indicata è comprensiva delle murature perimetrali e dei divisorii interni. Trattasi di parametro finalizzato a determinare il valore di stima, conformemente alle attuali convenzioni del mercato immobiliare.

Poiché generalmente ogni unità immobiliare si compone di superfici a destinazione diversa (principali ed accessorie) con conseguente diverso valore unitario, a ciascuna superficie non adibita ad uso abitativo viene attribuito un coefficiente riduttivo, di omogeneizzazione, che ne rappresenti la percentuale di apprezzabilità rispetto all'ordinarietà delle superfici principali.

In fattispecie si è resa necessaria la differenziazione tra superfici abitativa cui si è attribuito il coefficiente $C=1,00$, accessorie dirette dei terrazzi e del sottotetto non abitabile ai quali si sono attribuiti rispettivamente $C=0,30$ e $C=0,35$ con la precisazione che si è considerata unicamente la superficie del sottotetto avente altezza superiore a 1,50 m.

Alle superfici disgiunte del box auto e della cantina si sono attribuiti rispettivamente $C=0,50$ e $C=0,25$.

Il tutto come da prospetto riportato alla pagina che segue.

Destinazione d'uso	Superficie utile calpestabile	Superficie lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda ragguagliata
Superfici abitative sub. 36:				
ex camera	mq. 18,50			
bagno	“ 3,50			
disimpegno	“ 1,60			
	mq. 23,60	mq. 30,70	1,00	mq. 30,70
terrazzo	mq. 7,20	“ 7,20	0,30	“ 2,20
		mq. 37,90		
locali sottotetto con h>1,50 sub. 36:	mq. 22,50	mq. 29,30	0,35	“ 10,30
Superfici abitative sub. 37:				
soggiorno/cottura	mq. 22,20			
camera	“ 12,90			
bagno	“ 4,60			
	mq. 39,70	mq. 48,90	1,00	“ 48,90
terrazzo	mq. 11,00	“ 11,10	0,30	“ 3,30
		mq. 60,00		
locali sottotetto con h>1,50 sub. 37:	mq. 27,70	mq. 34,10	0,35	“ 11,90
Box auto sub. 219	mq. 17,00	mq. 18,00	0,50	“ 9,00
Box auto sub. 220	mq. 17,30	mq. 18,00	0,50	“ 9,00
Cantina sub. 122	mq. 9,70	mq. 10,50	0,25	“ 2,70
Cantina sub. 123	mq. 10,80	mq. 11,70	0,25	“ 2,90
				mq. 130,90

Descrizione del lotto:

Allo stato attuale le due porzioni abitative del secondo piano aventi ciascuna indipendente dal pianerottolo condominiale costituiscono due distinte ed autonome entità autonome tant'è che l'una è libera, l'altra occupata da famiglia di stranieri residenti che si sono in qualche modo adattati per necessità.

Quest'ultima, sub. 36, è costituita da un unico locale abitativo con bagno e terrazzo che affacciata sulle corti terranee ed ha orientamento verso la via Spadoni. Non è però ordinariamente abitabile neppure da una sola persona per l'esigua superficie effettivamente calpestabile ed anche in quanto non esiste una vera e propria zona di cottura all'uopo attrezzata.

Ciò nonostante le pavimentazioni in piastrelle ceramiche sono in buone condizioni e rifinite con zoccolino battiscopa, i serramenti perfettamente chiudono, esiste un bagno dotato di tutti i sanitari di legge (w.c. lavabo, bidet e doccia) ben rifinito come da gusto corrente.

La scala interna al locale, rifinita con marmo alle alzate ed alle pedate nonché alla zoccolatura, ascende al sottotetto che attualmente è adibito a zona notte ma benché sia ben rifinito al pari del livello sottostante non presenta però i requisiti igienico sanitari idonei alla residenza e dovrà quindi essere utilizzato per scopi non abitativi. Peraltro in un locale sono state intraprese opere non ultimate per la trasformazione in bagno essendovi presente la base di una doccia. Tale uso non è ammissibile e l'Aggiudicatario dovrà procedere a ripristini.

La porzione sub. 37 è costituita da due locali abitativi: soggiorno con zona cottura e camera dotati di bagno e terrazzo che affacciata sulle corti terranee ed ha orientamento verso la piazza interna.

Le opere di rifinitura non vi risultano ultimate: benché sia presente pavimentazione continua (priva di soglie) in tutti i locali costituita da elementi ceramica e ad effetto parquet, di gusto attuale, non risulta realizzato il rivestimento murario della zona cottura, effettuate le riprese di rasatura nella struttura della scala interna che conduce al sottotetto, gli impianti tecnologici sono da completare.

Mancano i marmi di due alzate della scala interna e nel bagno è presente la sola base della doccia mancando tutti gli altri sanitari, dovrà essere realizzato il disimpegno tra il soggiorno e gli ulteriori locali anche con apposizione anche del serramento di una porta interna.

Nel sottotetto non residenziale, rifinito al pari della porzione abitativa, la pavimentazione è da completare nella zona prossima alla scala e la zoccolatura battiscopa manca in più tratti. Manca inoltre l'infisso di una porta.

In un locale sono state intraprese opere non ultimate per la trasformazione in bagno essendovi presente la base di una doccia. Tale uso non è ammissibile e l'Aggiudicatario dovrà procedere a ripristini.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti interni dell'abitazione alle norme vigenti pertanto le relative verifiche e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

Non è inoltre disponibile l'attestato di prestazione energetica. L'onere degli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06, e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione sono a carico dell'Aggiudicatario medesimo.

Cantine e garage hanno pavimento in battuto di cemento e pareti prive di rifiniture risultando a vista la struttura in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati.

Si precisa che la cantina sub. 123 nello stato di fatto in cui si trova non corrisponde a quanto costituisce proprietà della Procedura perché è stata ampliata, al pari della limitrofa sub. 128 di proprietà di terzi, a danno del corridoio condominiale pertanto la relativa porta di accesso dovrà essere spostata sul fondo del corridoio medesimo a cura e spese dell'Aggiudicatario.

Valutazione e Criterio di Stima

Tenuto conto di tutto quanto riportato nelle Informazioni generali che precedono, dello stato di fatto sopra descritto e dei relativi pregi e criticità, dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e di ogni ulteriore onere verosimilmente prevedibile a carico dell'Aggiudicatario; preso atto dei correnti valori di mercato di beni analoghi ed anche del prezzo al quale sono stati oggetto di recenti compravendite beni dello stesso complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare perizianda; operato infine confronto tra le varie unità immobiliari del complesso e della presente procedura si reputa poter esprimere il valore del presente lotto in € 178.000,00 complessivi corrispondenti mediamente a circa € 1.398,00 per mq di superficie commerciale riferibili come segue:

abitazione con sottotetto pertinenziale sub. 36:	€	58.500,00
abitazione con sottotetto pertinenziale sub. 37:	“	92.500,00
box auto sub. 219	“	12.200,00
box auto sub. 220	“	12.200,00
cantina sub.122	“	3.700,00
cantina sub. 123	“	3.900,00
Sommano	€	183.000,00

Allegati:

- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- riprese fotografiche.

La Spezia li 02 gennaio 2026

geom. Donatella Remedi