

Lotto n° 5 - Beni in Comune di Santo Stefano di Magra (SP) – frazione Ponzano alla località Madonnetta in Via G. Spadoni n. 14 – scala B piani secondo e terzo

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

- A - Piena ed intera proprietà di monolocale abitativo in comune di Santo Stefano di Magra alla località Madonnetta nel complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo, nel fabbricato distinto dal civico numero 14 della Via G. Spadoni – scala B.

Ubicata al piano secondo dispone di due terrazzi di cui uno coperto e di un piccolo ripostiglio; vi risulta pertinenziale la sovrastante volumetria sottotetto direttamente raggiungibile tramite scala interna.

La porzione abitativa sviluppa una superficie complessiva lorda¹ di circa 86,40 mq di cui 15,70 mq circa sono relativi ai terrazzi; il sottotetto sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 83,00 mq di cui 9,80 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 16,50 mq.
- C - 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 13,00 mq.
- D - Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto nel piazzale antistante l'uscita carrabile dal seminterrato.

Dati catastali:

il tutto è identificato al Catasto Fabbricati e così censito:

- A - foglio 9 mappale 2686 sub. 25 – cat. A/2 di cl. 2 di vani 5,5 con superficie catastale di 101 mq e rendita di € 497,09.
- B - foglio 9 mappale 2686 sub. 183 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 15 con superficie catastale 16 mq e rendita di € 24,02.
- C - foglio 9 mappale 2686 sub. 110 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 12 con superficie catastale di 13 mq e rendita di € 19,21.
- D - foglio 9 mappale 2686 sub. 256 – cat. C/6 di cl. 2 di 14 mq con superficie catastale di 15 mq e rendita di € 22,41.

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

Confini:

- A - L'abitazione confina sotto con abitazione sub. 21, sopra con il tetto del fabbricato. Dai lati con aria sulle corti sub 295 e 296 e su sub. 21, con abitazione sub. 26, con vano scala comune sub. 15 e con abitazione sub. 24.
- B - il box auto confina sotto con il suolo, sopra in parte con la corte sub. 293 ed in parte 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. 184 e con corridoio comune sub. 283.
- C - la cantina confina: sotto con il suolo, sopra con la corte sub. 296. Dai lati con corridoio comune sub. 283, con box auto sub. 187, sub. 188 e sub. 189, con cantine sub. 111, sub. 102, sub.103 e sub. 104.
- D - il posto auto confina dai lati con posto auto sub. 255 con terrapieno, con corpo del seminterato e con piazzale comune sub. 288.

Salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi.

Stato di occupazione e possesso:

l'abitazione è libera da persone e cose. Il box auto è ingombro di materiali e attrezzature varie tra le quali un piccolo mezzo meccanico.

Nella cantina sono invece presenti sacchi di materiale isolante sfuso. Il posto auto scoperto non essendo in alcun modo intercluso è utilizzato da chiunque lo trovi libero.

Regolarità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi anche se:

- i confini sono indicati in modo impreciso;
- l'altezza utile della cantina vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,80 come di fatto .

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

Regolarità urbanistica:

Per la specifica abitazione era stata presentata Dichiarazione di Agibilità ai sensi dell'art. 37 L.R. 16/2008 assunta al protocollo comunale n. 3855 in data 07.03.2017 quando già la norma era stata abrogata.

L'Aggiudicatario dovrà incaricare tecnico di propria fiducia di redigere sanatoria di varianti interne, in quanto non sussiste conformità dello stato attuale né al progetto originario né alla variante finale, e successivamente una S.C.Agi. ma la volumetria sottotetto, non residenziale, dovrà in tutti i casi essere sigillata rispetto ai sottostanti locali abitativi onde non permettere scambio d'aria. I contro soffitti dovranno essere rimossi per ricondurre l'altezza utile interna a m. 2,70.

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.

Infine per quanto attiene al posto auto scoperto l'Aggiudicatario, eventualmente in concorso con il Condominio e gli ulteriori proprietari di posti auto limitrofi, dovrà attivarsi al fine di perfezionare lo stato di fatto con pratica di sanatoria.

Altre informazioni:

Non potrà essere modificata nel tempo la destinazione ad uso parcheggio pertinenziale del box auto e del posto auto e gli stessi non potranno essere ceduti separatamente dall'abitazione 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 dell'unità immobiliare abitativa compresa tra pavimento e soffitto è stata misurata in m. 2,70.

Superficie utile dell'unità immobiliare

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 posto auto è stato separatamente considerato ed autonomamente stimato pur trattandosi di bene pertinenziale.

Destinazione d'uso	Superficie utile calpestabile		Superficie lorda		Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda ragguagliata	
Abitazione:							
notte/giorno	mq.	45,70					
disimpegno	“	1,40					
bagno	“	6,30					
ripostiglio	“	1,90					
	mq.	55,30	mq.	70,70	1,00	mq.	70,70
terrazzo	mq.	9,60		9,90	0,30		3,00
terrazzo coperto	“	5,80	“	5,80	0,30	“	2,00
			mq.	86,40			75,70
locali sottotetto h>1,50	mq.	61,30	mq.	73,20	0,35	“	25,60
Box auto	mq.	15,00	mq.	16,50	0,50	“	8,30
Cantina	mq.	11,90	mq.	12,80	0,25	“	3,20
						mq.	112,80
Posto auto scoperto					nominali	mq.	15,00

Descrizione del lotto:

Il monolocale di cui trattasi ha accesso dall'ampio pianerottolo del secondo piano con entrata in un'area delimitata dalla zona di cottura tramite un paravento murario; ulteriore analoga struttura di ideale delimitazione è presente tra la zona giorno avente uscita al terrazzo e la zona notte sovrastata da un contro soffitto ribassato a 2,50 m dal pavimento. Un breve disimpegno separa invece que

st'ultima dal bagno.

Dalla zona di cottura, anch'essa sovrastata da contro soffitto ribassato a 2,5 m. dal pavimento ed avente uscita ad un terrazzino coperto, si accede ad un piccolo ripostiglio anch'esso dotato di porta finestra con uscita al medesimo terrazzo coperto.

Da entrambi i terrazzi dell'abitazione si gode un piacevole vista della piazza interna di uso pubblico e delle alture di Ponzano poste sullo sfondo.

Antistante l'entrata è posizionata un scala interna a giorno in metallo che conduce al livello superiore sottotetto. Nonostante il grado di rifinitura sia pari a quello della parte residenziale, tale piano non è abitabile per difetto di altezza, che varia seguendo la pendenza delle falde da 1,00 a 2,85 m, e di superficie finestrata. Non potrà quindi ospitare attività residenziale.

Allo stato attuale l'abitazione è ultimare nelle rifiniture, negli impianti e per i sanitari nonché mancante delle porte interne. Mancano le porte del bagno e del disimpegno.

E' comunque presente pavimentazione ceramica con zoccolatura battiscopa incompleta; nel sottotetto alcune piastrelle presenti in sito già tagliate attendono unicamente la posa.

Alla Dichiarazione di Agibilità prot. 3855 del 07.03.2017 sono allegate le certificazioni di conformità degli impianti interni dell'abitazione alle norme vigenti; le verifiche di eventuali manomissioni successive e gli eventuali adeguamenti resteranno comunque a carico dell'Aggiudicatario.

Alla Dichiarazione medesima è inoltre allegato l'attestato di prestazione energetica valido sino al 22.01.2027 dal quale si evince che l'abitazione ricade in classe A4. Ogni eventuale verifica resterà comunque a carico dell'Aggiudicatario.

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

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 € 139.800,00 complessivi corrispondenti mediamente a circa € 1.240,00 per mq. superficie commerciale riferibili come segue:

abitazione con sottotetto pertinenziale:	€	124.100,00
box auto	“	11.300,00
cantina	“	4.400,00
Sommano	€	<u>139.800,00</u>

Il posto auto scoperto, anche in considerazione della rilevata difformità edilizia, si stima in Euro 250,00 per mq di superficie nominale ovvero complessivamente in € 250,00 x 15 = € 3.750,00

Valutazione complessiva del lotto = € (139.800,00+3.750,00) = € 143.550,00
--

Allegati:

- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- riprese fotografiche.
- dichiarazione di agibilità

geom. Donatella Remedi



In La Spezia li 02 gennaio 2026