

**Lotto n° 1 - Beni in Comune di Santo Stefano di Magra (SP) – frazione Ponzano
alla località Madonnetta in Via G. Spadoni n. 16 – scala A – piano terra**

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

- A - Piena ed intera proprietà di bilocale abitativo in comune di Santo Stefano di Magra alla località Madonnetta nel complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo, nel fabbricato distinto dal civico numero 16 della Via G. Spadoni – scala A.

Ubicato al piano terra, si compone di soggiorno d'entrata con angolo cottura, bagno e camera disimpegnati da breve vano di passaggio. Antistante il soggiorno un porticato immette all'ampia corte pertinenziale adibita a giardino.

L'unità immobiliare come sopra costituita sviluppa una superficie complessiva lorda¹ di circa 60,10 mq di cui 9,50 mq circa sono relativi al porticato. La corte ha superficie nominale di 168 mq.

- 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 18,00 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 12 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. 3 e sub. 290 – cat. A/2 di cl. 2 di vani 3,0 con superficie catastale di 61 mq (51 mq non computando le aree scoperte) e rendita di € 271,14.
- B - foglio 9 mappale 2686 sub. 178 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 17 con superficie catastale 19 mq e rendita di € 27,22.
- C - foglio 9 mappale 2686 sub. 81 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 11 con superficie catastale di 12 mq e rendita di € 17,61.

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

D - foglio 9 mappale 2686 sub. 253 – cat. C/6 di cl. 2 di 16 mq con pari superficie catastale e rendita di € 25,62.

Confini:

- A - L'abitazione confina sotto con cantine del piano seminterrato e relativo corridoio comune sub. 282, sopra con unità immobiliare sub. 9. Dai lati con corti sub 291 e 289, con unità immobiliare sub. 2 e con atrio e vano scala comuni sub. 1.
- B - il box auto confina sotto con il suolo sopra con l'abitazione sub. 4; dai lati con intercapedine comune sub. 265, con centrale termica comune sub. 267, con box auto sub. 177 e con corsia di accesso comune sub. 266.
- C - la cantina confina: sotto con il suolo, sopra con l'abitazione sub. 3; dai lati con la cantina sub. 80, con l'intercapedine comune sub. 265, con il corridoio comune sub. 282, con la cantina sub. 82.
- D - il posto auto confina dai lati con isola ecologica comune sub. 287, con terrapieno, con posto auto sub. 254 e con piazzale comune sub. 288.

Salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi.

Stato di occupazione e possesso:

abitazione, box e cantina sono nel possesso de [REDACTED] che le ha date in uso a propri familiari; 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 l'altezza utile del box auto e quella della cantina vi sono indicate in m. 2,50 anziché rispettivamente in m. 2,65 e m. 3,20 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. 3834 in data 07.03.2017 quando già la norma era stata abrogata. L'Aggiudicatario dovrà incaricare tecnico di propria fiducia di redigere una S.C.Agi. ma dovrà in tutti i casi preliminarmente ricondurre l'altezza del disimpegno al minimo di 2,40 m tramite rialzo del contro-soffitto.

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:

Il box auto è destinato a parcheggio col vincolo di pertinenzialità a favore delle unità immobiliari abitative costituenti porzioni dei fabbricati che costituiscono il complesso edilizio come da trascrizione R.P. 508 in data 24.02.2017 (si veda quanto riportato nelle Informazioni Generali che precedono i lotti) .

Non potrà inoltre essere modificata nel tempo la destinazione ad uso parcheggio pertinenziale del posto auto e lo stesso non potrà essere ceduto separatamente dall'abitazione in virtù di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Costruttore benché non trascritto.

Consistenza del lotto

Altezza utile interna dell'abitazione

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare è stata misurata in m. 2,70 tra pavimento e soffitto tranne nel disimpegno dove un contro soffitto ha limitato il valore a 2,32 m.

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 superficie abitativa cui si è attribuito il coefficiente $C=1,00$, superfici accessorie dirette del portico cui si è attribuito $C=0,30$ e della corte per la quale si è valutato $C=0,10$ sino alla concorrenza della superficie abitativa e per l'eccedenza $C=0,02$. Alle superfici disgiunte del box auto e della cantina sono stati rispettivamente attribuiti $C=0,50$ e $C=0,25$.

Per quanto attiene al 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:							
soggiorno/cottura	mq.	19,80					
camera	“	14,00					
bagno	“	4,00					
disimpegno	“	2,00					
	mq.	39,80	mq.	50,60	1,00	mq.	50,60
portico	“	7,60	“	9,50	0,30	“	2,90
	mq.	47,40	mq.	60,10			
Corte (nominali)	mq.	168,00		50,60	0,10	“	5,10
				117,40	0,02		2,40
Box auto	mq.	17,00	mq.	18,00	0,50	“	9,00
Cantina	mq.	11,00	mq.	12,00	0,25	“	3,00
						mq.	73,00
Posto auto scoperto					nominali	mq.	16

Descrizione del lotto:

Il bilocale di cui trattasi gode di duplice accesso ovvero sia dall'atrio condominiale sia dalla Via Spadoni dove un cancelletto pedonale immette alla corte pertinenziale entro stante la quale una breve scala scoperta discende al marciapiedi circostante l'edificio e conduce al portico.

In entrambi i casi si entra nel soggiorno con angolo cottura che costituisce la zona giorno e tramite disimpegno si giunge al bagno ed alla camera dotata di porta finestra che immette alla corte inerbita posta nel sottostrada .

Il bagno ha presa di luce e ricambio d'aria tramite una finestra ed al pari degli altri locali prospetta sulla corte; è dotato di tutti i sanitari di legge (bidet, lavabo w.c. e doccia) ed è rivestito alle pareti con piastrelle di colore e decoro correnti.

La pavimentazione uguale e continua in tutti i locali, ovvero priva di soglie, è costituita da piastrelle ceramiche effetto parquet, di gusto attuale. Serramenti interni ed esterni sono in legno, le porte interne scorrevoli a scomparsa.

Nell'insieme l'abitazione versa in buone condizioni anche se sono presenti tracce di umidità sulla parete perimetrale lato nord della camera.

Allegata alla Dichiarazione di Agibilità prot. 3834 del 07.03.2017 sono le certificazioni di conformità alle norme vigenti degli impianti interni dell'abitazione; le verifiche di eventuali manomissioni successive e gli eventuali adeguamenti resteranno comunque a carico dell'Aggiudicatario.

Alle 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. Entrambi i locali sono allacciati alle utenze elettriche.

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 € 115.100,00 complessivi corrispondenti mediamente a circa € 1.577,00 per mq. superficie commerciale riferibili come segue:

abitazione con corte pertinenziale:	€	98.800,00
box auto	“	12.200,00
cantina	“	4.100,00
Sommano	€	<u>115.100,00</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 16 = € 4.000,00

Valutazione complessiva del lotto = € (115.100,00+4.000,00) = € 119.100,00
--

Allegati:

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

La Spezia li 02 gennaio 2026

geom. Donatella Remedi

