

Lotto n° 14 - Beni in Comune di Santo Stefano di Magra (SP) – frazione Ponzano alla località Madonnetta in Via G. Spadoni n. 10 – scala D – piani secondo e terzo

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

A - Piena ed intera proprietà di abitazione bilocale in comune di Santo Stefano di Magra alla località Madonnetta nel complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo, nel fabbricato distinto dal civico numero 10 della Via G. Spadoni – scala D.

Ubicata al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale dispone di un terrazzo e di una volumetria sottotetto accessibile tramite bucatra a solaio priva di scala fissa.

Si compone di un soggiorno con angolo cottura, bagno e camera disimpegnati da un breve vano di passaggio. Una scala a pioli amovibile posta nel soggiorno appoggiata ad una botola a solaio conduce al sottotetto dove sono tre vani comunicanti.

Sviluppa una superficie complessiva lorda¹ di circa 45,60 mq di cui 6,00 mq circa sono relativi al terrazzo. Il sottotetto sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 53,80 mq di cui 23,80 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 15 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 16 mq.

D - Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto nel piazzale antistante l'entrata carrabile al seminterrato.

Dati catastali:

il tutto è identificato al Catasto Fabbricati e così censito:

A - foglio 9 mappale 2686 sub. 49 – cat. A/2 di cl. 2 di vani 4,5 con superficie catastale di 71 mq (68 mq non computando le superfici scoperte) e rendita di € 406,71.

B - foglio 9 mappale 2686 sub. 211 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 14 con superficie catastale 15 mq e rendita di € 22,41.

C - foglio 9 mappale 2686 sub. 126 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 15 con superficie catastale di 16 mq e rendita di € 24,02.

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

D - foglio 9 mappale 2686 sub. 250 – cat. C/6 di cl. 2 di 15 mq con superficie catastale di 16 mq e rendita di € 24,02.

Confini:

- A - L'abitazione confina sotto con abitazione sub. 45, sopra con il tetto del fabbricato. Dai lati con aria sulla corte sub. 301 e su sub. 45, con abitazione sub. 50, con vano scala comune sub. 40, con abitazione sub. 48.
- B - il box auto 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. 212, con box auto sub. 313 e con box auto sub. 210.
- C - la cantina sub. 122 confina: sotto con il suolo, sopra con abitazione sub. 43. Dai lati con corridoio comune sub. 284, con cantina sub. 127, con intercapedine comune sub. 265 e con cantina sub. 125.
- D - il posto auto confina dai lati con posto auto sub. 251 con isola ecologica sub. 287 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 per metà di materiali edili vari da avviare a discarica al pari della cantina nella quale è inoltre presente un carrello da supermercato.

Il posto auto scoperto non essendo in alcun modo intercluso è utilizzato da chiunque lo trovi libero.

Regolarità catastale:

- la planimetria catastale dell'abitazione corrisponde allo stato dei luoghi anche se i confini sono indicati in modo imperfetto.
- le planimetrie catastali del box e della cantina corrispondono allo stato dei luoghi anche se l'altezza utile di quest'ultima vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,75 come di fatto.

Gli aggiornamenti catastali resteranno comunque a carico dell'Aggiudicatario.

Regolarità urbanistica:

Le porzioni immobiliari costituenti il presente lotto sono tutte prive del certificato di agibilità per ottenere il quale, relativamente all'abitazione, l'Aggiudicatario dovrà incaricare tecnico di propria fiducia di redigere una S.C.Agi. Preliminarmente però dovrà presentare una pratica edilizia per la realizzazione di una scala fissa di accesso al sottotetto.

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.

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 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
Superfici abitative:				
soggiorno/cottura	mq. 22,80			
camera	“ 14,40			
disimpegno	“ 1,90			
bagno	“ 4,90			
	mq. 44,00	mq. 54,40	1,00	“ 54,40
terrazzo	mq. 9,40	“ 9,70	0,30	“ 2,90
		mq. 64,10		
locali sottotetto con $h>1,5$	mq. 26,70	mq. 30,00	0,35	“ 10,50
Box auto	mq. 14,00	mq. 15,00	0,50	“ 7,50
Cantina	mq. 15,00	mq. 16,00	0,25	“ 4,00
				mq. 79,30
Posto auto scoperto			nominali	mq. 16,00

Descrizione del lotto:

Il bilocale di cui trattasi ha accesso dall'ampio pianerottolo del secondo piano con entrata direttamente nel soggiorno dotato di una finestra e di una porta finestra che offre uscita al terrazzo. Analoga uscita avviene dalla porta finestra della camera.

Il terrazzo che affaccia sulle corti terranee caratterizza l'abitazione in quanto prospetta verso la piazza centrale con vista aperta verso le alture di Ponzano. I due locali sono disimpegnati reciprocamente e dal bagno da un breve vano di passaggio.

La pavimentazione ceramica è uguale e continua in tutti i locali, ovvero priva di soglie, costituita da lastre ad effetto parquet secondo il gusto corrente. Le porte interne a battente sono in legno laccato bianco.

Il bagno ha rivestimento in piastrelle ceramiche con zoccolatura a mosaico; è dotato di tutti i sanitari di legge (w.c. bidet lavabo e doccia) manca però la cabina doccia essendo presente il solo piatto doccia. Mancano altresì le rubinetterie.

Analogo grado di rifinitura è al piano superiore sebbene il sottotetto non sia abitabile e sia raggiungibile unicamente tramite una scala a pioli amovibile poggiata ad una buca praticata nel solaio del soffitto; un locale è stato predisposto per ospitare un bagno essendovi presente un piatto doccia che dovrà essere rimosso in quanto la volumetria sottotetto non potrà ospitare attività residenziale.

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.

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 € 104.900,00 complessivi corrispondenti mediamente a circa € 1.322,00 per mq di superficie commerciale riferibili come segue:

abitazione con sottotetto pertinenziale	€	89.300,00
box auto		10.200,00
cantina	“	5.400,00
Sommano	€	104.900,00

Il posto auto scopertosi stima in Euro 300,00 per mq di superficie nominale ovvero complessiva-

mente in € 300,00 x 16 = € 4.800,00

Valutazione complessiva del lotto = € (104.900,00+4.800,00) = € 109.700,00
--

Allegati:

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

La Spezia li 02 gennaio 2026

geom. Donatella Remedi

