

**Lotto n° 19 - Beni in Comune di Santo Stefano di Magra (SP) – frazione Ponzano
alla località Madonnetta in Via G. Spadoni s.n.c. – piano sottostrada**

BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO :

- A - Piena ed intera proprietà di box auto pertinenziale in autorimessa comune nel complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo al piano primo sotto strada; si compone oggi di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 22 mq.
- B - 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 14 mq.

Dati catastali: il tutto è identificato al Catasto Fabbricati e così censito:

- A - foglio 9 mappale 2686 sub. 222 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 21 con superficie catastale 22 mq e rendita di € 33,62.
- B - foglio 9 mappale 2686 sub. 104 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 13 con superficie catastale di 14 mq e rendita di € 20,81.

Confini:

- A - il box auto confina sotto con il suolo sopra con corte sub. 306; dai lati con box auto sub. 221, con corsia carrabile comune sub. 266, con box auto sub. 223.
- B - la cantina confina: sotto con il suolo, sopra con abitazione sub. 19; dai lati con corridoio comune sub. 283, con cantina sub. 110 e con cantina sub. 103.

Salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi.

Stato di possesso: sia il box auto sia la cantina risultano sgombri.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale del box auto corrisponde allo stato illegittimo dei luoghi anche se l'altezza utile vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,60 circa come rilevato; la planimetria della cantina corrisponde allo stato dei luoghi anche se l'altezza utile vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,75 circa come rilevato.

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

Regolarità urbanistica:

Le dimensioni del box auto sono state rilevate in m. 7,60 x 2,70 circa per una superficie complessiva di circa 21 mq dei quali, però, solo 16 mq circa (lordi 19 mq) risultano leciti in quanto il locale è stato realizzato con lunghezza di circa 1,5 m oltre a quanto consentito.

L'Aggiudicatario dovrà quindi ricondurre le dimensioni a quelle lecite con pratica edilizia da concordare con l'Ufficio tecnico comunale ma che preveda quanto meno la costruzione di una parete interna onde realizzare un'intercapedine sigillata ed inaccessibile.

Relativamente all'intero 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.

Descrizione del lotto:

Il box auto è posto in prossimità dell'entrata al piano seminterrato e ricade nel sottosuolo dell'edificio E; la cantina nel sottosuolo dell'edificio B.

Entrambi i locali non presentano caratteristiche particolari o comunque diverse dalle caratteristiche degli altri box auto e delle altre cantine del complesso.

Altre informazioni:

In virtù di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Costruttore, benché non trascritto, non può essere modificata la destinazione ad uso parcheggio pertinenziale del box auto e lo stesso non può essere venduto autonomamente. Si veda quanto riportato nelle Informazioni Generali che precedono.

Per tale vincolo di pertinenzialità che grava il box auto, il presente lotto può essere offerto in vendita unicamente a soggetti proprietari di unità immobiliari principali (abitazioni) del complesso.

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 € 12.300,00 complessivi riferibili come segue:

box auto di superficie lecita 17 mq	€	8.300,00	corrispondenti a circa 488,00 €/mq
cantina di superficie lorda 14 mq	“	4.000,00	corrispondenti a circa 286,00 €/mq
Sommano	€	<u>12.300,00</u>	

Allegati:

- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;

La Spezia li 02 gennaio 2026

geom. Donatella Remedi