

**Lotto n° 20 - 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 di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 17 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 13 mq.

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

- A - foglio 9 mappale 2686 sub. 200 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 16 con superficie catastale 17 mq e rendita di € 28,82.
- B - foglio 9 mappale 2686 sub. 114 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 12 con superficie catastale di 13 mq e rendita di € 19,21.

Confini:

- A - il box auto confina sotto con il suolo sopra con area scoperta di uso pubblico sub. 260 ; dai lati con con corsia carrabile comune sub. 266, con box auto sub. 201, sub. 210 e sub. 313,
- B - la cantina confina: sotto con il suolo, sopra con abitazione sub. 30; dai lati con corridoio comune sub. 284, con cantina sub. 115, con intercapedine comune sub. 265 e con cantina sub. 113.

Salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi.

Stato di occupazione e possesso:

A disposizione della procedura, il box auto è occupato da materiali vari da avviare a discarica tra i quali un frigorifero. Anche la cantina è occupata da materiali vari da avviare a discarica.

Regolarità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi anche se l'altezza utile vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,75 -2,80 circa come rilevati.

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

Regolarità urbanistica:

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 ricade nel sottosuolo dell'area scoperta di uso pubblico; la cantina nel sottosuolo dell'edificio C.

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 € 14.400,00 complessivi riferibili come segue:

|                                    |   |                  |                                    |
|------------------------------------|---|------------------|------------------------------------|
| box auto di superficie lorda 17 mq | € | 10.800,00        | corrispondenti a circa 635,00 €/mq |
| cantina di superficie lorda 13 mq  | “ | 3.600,00         | corrispondenti a circa 277,00 €/mq |
| Sommano                            | € | <u>14.400,00</u> |                                    |

Allegati:

- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;

La Spezia li 02 gennaio 2026

geom. Donatella Remedi