

TRIBUNALE DI LECCO

FALL. N. 39/2021



a carico di



GIUDICE DELEGATO DOTT. DARIO COLASANTI

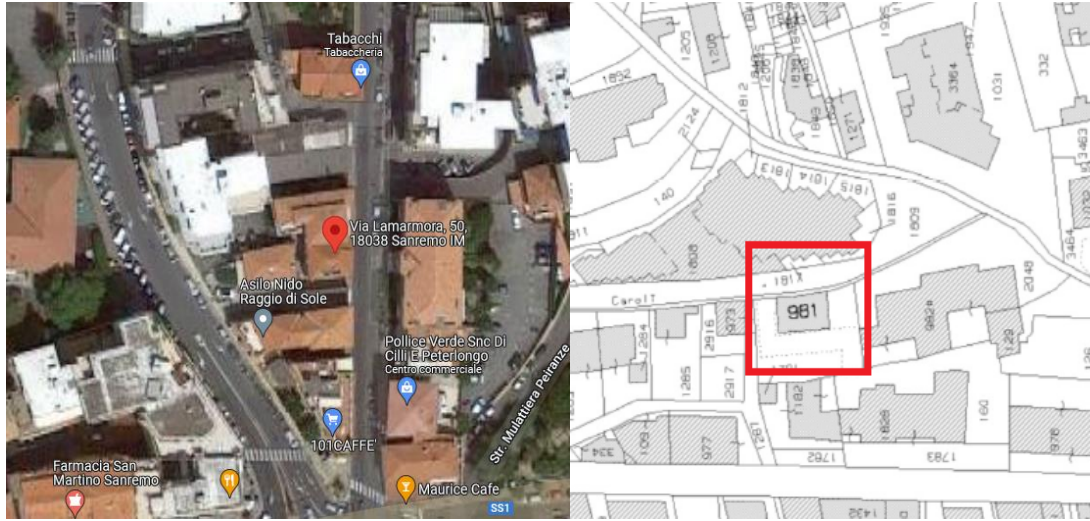
CURATORE DOTT. MARCO DE BORTOLI

ELABORATO PERITALE - AGGIORNAMENTO

BENI IN SANREMO

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Comune di localizzazione: Comune di Sanremo via Lamarmora 50



Orto - foto

mappa

Descrizione generale

Nella regione Liguria il Comune di Sanremo è posto lungo la riviera dei fiori, ed è una nota località turistica. Posta a ridosso di due dorsali montuose che si estendono a est verso il promontorio di Capo verde e a ovest fino a capo nero. La prima fascia dell'entroterra, a ridosso della città, è ricca di serre e coltivazioni di fiori

Descrizione

Nella zona semi centrale dell'edificato, nella frazione San Martino in prossimità della chiesetta di Nostra Signora della Mercede

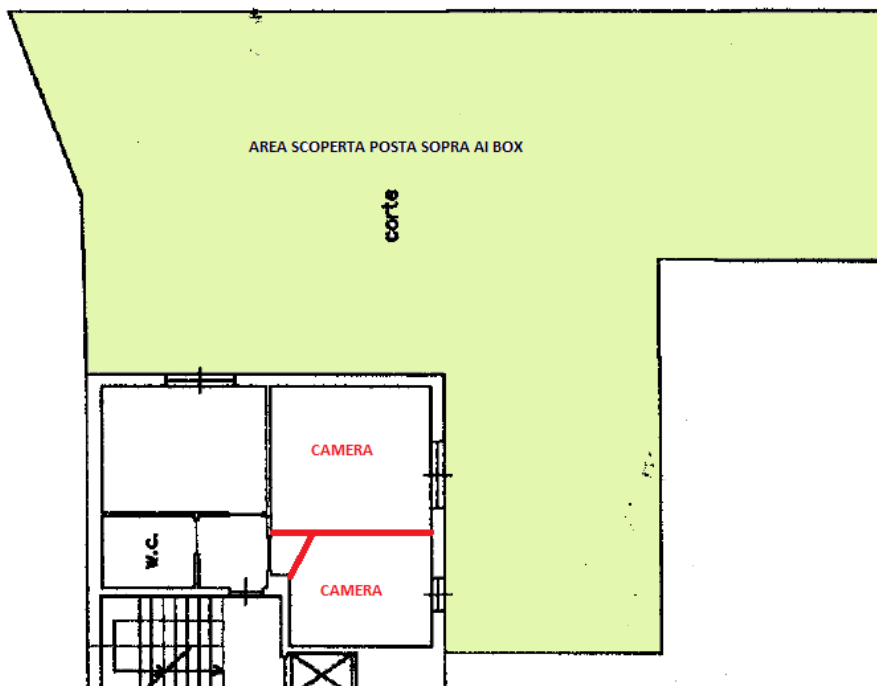
Accesso

Da via Lamarmora attraverso ingresso pedonale e carroia si arriva al fabbricato al civico 50

Identificazione catastale

Comune di Sanremo - catasto fabbricati

A -Sez.SR fg. 46 mappale 981 sub. 15 zona censuaria 1 PT cat A/3 cl. 6 vani 3 superficie lorda mq. 57 superficie escluse aree scoperte mq. 49 rendita €. 387,34

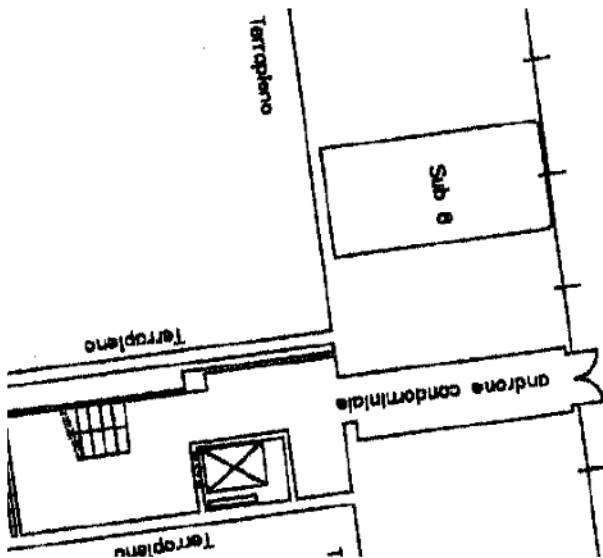


PIANO TERRA H: 2,70

Coerenze in un sol corpo:

mappale 981 sub. 15 pianerottolo e vano scala comuni, terrapieno affaccio su cortile comune per due lati e appartamento interno uno.

B- Sez. SR fg. 46 mappale 981 sub. 8 zona censuaria 1 cat C/6 cl. 3 mq. 13 Rendita €. 69,15



piano seminterrato

Coerenze in un sol corpo:

mappale 981 sub. 8 : box interno 3 , area di manovra comune, autorimessa interno 5, terrapieno, sopra giardino pensile

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Parte A:

appartamento nel condominio denominato "Villino Il Parco", distinto con il numero 2 , posto al piano primo fuori terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno oltre ad area scoperta a giardino realizzata sopra autorimesse.

Presenta serramenti in pvc e doppi vetri, ante a battente in alluminio preverniciato, riscaldamento con termosifoni e caldaia murale posta in vano esterno.

Pavimenti in ceramica bagno con doccia con sanitari ordinari.

L'appartamento si presenta arredato con blocco cucina, tavolo tondo con sedie, divano, armadio a muro e letto matrimoniale con comodini, e altra branda ai piedi, due letti con armadio a ponte nella seconda stanza.

Stato di conservazione: in ordine

Parte B

Autorimessa a piano seminterrato con accesso diretto da cortile comune scoperto.

Dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n, 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a:

parte A

mappale 981 sub. 15 appartamento mq. 57

parte B

mappale 981 sub. 8 box mq. 13

3- STATO DI POSSESSO

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria del 05 febbraio 2014 ai nn. 1025/78 per la somma complessiva di €. 431.000,00 a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30 in forza di atto Notaio Zanini Gianluca di Milano in data 22 gennaio 2014 rep. n. 1021/695 a favore di

██████████ per la quota di 1/2, ██████████ Importo capitale €. 215.000,00

Iscrizione giudiziale in data 26 ottobre 2017 ai nn. 8780/1170 per la somma complessiva di €. 120.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco il 10 giugno 2017 rep. n. 633/2017 a favore di ██████████

██████████ a carico di ██████████ Beni colpiti : quota intera di proprietà dei beni in San Remo

Iscrizione giudiziale del 21 novembre 2017 ai nn. 9566/1269 per la somma complessiva di €. 100.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 12 ottobre 2017 rep. n. 1068/2017 a favore di ██████████

██████████ a carico di ██████████ beni colpiti: quota di 1/2 dei beni siti in Sanremo

Iscrizione giudiziale del 21 novembre 2017 ai nn. 6567/1270 per la somma complessiva di €. 130.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 10 ottobre 2017 rep. n. 1051/2017 a favore di ██████████

██████████ Importo capitale €.111.319,96 beni colpiti: quota di 1/2 dei beni siti in Sanremo

Iscrizione giudiziale del 22 dicembre 2017 ai nn. 10631/1394 per la somma complessiva di €. 83.566,42 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza il 08 luglio 2017 rep. n. 3880/3 a favore della ██████████

██████████ a carico di ██████████ Importo capitale €. 57.416,01. Beni colpiti : quota di 1/2 dei beni in Sanremo

Iscrizione giudiziale del 15 febbraio 2018 ai nn. 1321/177 per la somma complessiva di €. 65.386,59 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 14 settembre 2017 rep. n. 983 a favore di ██████████

██████████ a carico di ██████████

██████████ per la quota di 1/2, ██████████ Importo capitale €. 60.588,62

Iscrizione giudiziale del 10 marzo 2020 ai nn. 2033/253 per la somma complessiva di €. 8.000,00 in forza di decreto emesso dal Giudice di Pace di Sanremo il 21 ottobre 2019 rep. n. 1265/2019 a favore del ██████████

██████████ a carico di ██████████ Importo capitale €. 3.079,60 . beni colpiti quota di 1/2 dei beni in Sanremo

Trascrizione del 09 settembre 2021 ai nn. 9032/7341 relativa a verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecco il 08 luglio 2021 rep. n. 1160/2021 a favore di a favore di ██████████

██████████ a carico di ██████████ beni colpiti: quota di 1/2 dei beni siti in Sanremo

Trascrizione del 01 marzo 2022 ai nn. 1993/1572 relativa sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco il 30 novembre 2021 rep. n. 39/1

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico – edilizia

Non conforme in quanto la camera da letto è stata suddivisa in due vani – occorre o ripristinare lo stato dei luoghi o presentare pratica edilizia in sanatoria per opere interne, oggetto di sanzione – costo presunto e. 4.000,00

4.3.2. conformità catastale

Non conforme . La camera da letto è stata suddivisa in due vani. Occorre presentare nuova scheda - costo presunto €. 450,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (27 luglio 2022)

€. 8.000,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 05 febbraio 2014 ai nn. 1024/866 relativa a compravendita atto Notaio Zanini Gianluca di Milano in data 22 gennaio 2014 rep. n. 1020 a favore di ██████████ per la quota di 1/2, ██████████

██████████ a carico di ██████████

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 31 marzo 2005 ai nn. 24555/2618 relativa a successione testamentaria del signor ██████████ - dichiarazione di successione registrata all'agenzia delle Entrate di Lecco al n. 18 volume 2005

Trascrizione del 03 marzo 2004 ai nn. 2768/1692 -relativa a testamento olografo pubblicato con verbale dal Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono il 4 febbraio 2004 rep. n. 186366/30177 registrato a Lecco il 9 febbraio 2004 al n. 286 serie I

Trascrizione del 3 marzo 2004 ai nn. 2769/1693 – 2770/1694 accettazione di eredità Noatio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 11 febbraio 2004 rep. 186443/30213

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

C.E. n. M/385 del 20 ottobre 1999

Variante n. 357/2000 del 16 marzo 2001

Variante n. 1194/2001 del 28 agosto 2002

Variante n. 654/2002 del 28 agosto 2002

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

In Comune di Sanremo risultano pubblicati 1719 offerte di vendita di appartamenti con prezzi variabili da zona a zona .Nella zona San Martino risultano in vendita 189 appartamenti

Per quanto riguarda il bene i oggetto si evidenziano

Via Lamarmora appartamento mq. 56 prezzo di vendita €. 167.000,00 pari a €. 2.900,00/mq

Via Lamarmora 321 appartamento mq. 65 prezzo di vendita €.178.000,00 pari a €. 2.700,00/mq

c.so Felice Cavallotti appartamento mq. 66 prezzo di vendita €. 165.000,00 pari a €. 2.500,00/mq

Prezzo di vendita intero territorio di Sanremo da €. 1.865,00 a 3.688,00/mq - prezzo medio pari a € 3.196,00, per la zona San Martino prezzo di vendita €. 2.700,00/mq

Box prezzo medio di vendita per un posto auto €. 35.000,00

8.2.1 definizione dei coefficienti di differenziazione –

I fattori che concorrono alla valorizzazione dell'insieme sono dettati da :

1° ubicazione dell'immobile

2° tipologia edilizia e le altezze interne

3° le dotazioni a parcheggi gli accessi e aree di manovra

4° la vicinanza alle principali vie di comunicazione

5° le conformità degli impianti

6° accessori

Da fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.

b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti

c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti

d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

f – 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

b- 1 per la zona edificata periferica

c – 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico

d – 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.

e – 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

a- 0,85 per la zona agricola

b – 1 per il centro edificato

c – 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato

b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno

c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano

d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

a- 1 % per i successivi 15 anni

b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

| | |
|--|-------|
| - superficie coperta – copertura piana | 100 % |
| - superficie coperta – copertura inclinata | 90 % |
| - superficie scoperta: | |
| - balconi e terrazzi scoperti | 25 % |
| - balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale | 35 % |
| - verande | 60 % |
| - vani tecnici | 25 % |
| - giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000 | 10 % |
| > mq. 1000 | 5 % |

Accessori

| | |
|---|------|
| - cantine/rip./sottotetti non abitabili | 25 % |
| - vani a disposizione | 40 % |
| - autorimesse | 50 % |
| - posti auto coperti | 35 % |
| - posti auto scoperti | 25 % |

8.2.2 definizione dei coefficienti di differenziazione applicati

Accessori

| | |
|---------------|------|
| - autorimesse | 50 % |
|---------------|------|

in relazione allo stato di conservazione

a – 1,00 se lo stato è normale

8.2- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 981 sub. 15 mq. 57 x 1,00 x €. 2.700,00

€. 153.900,00

mappale 981 sub. 15

€. 35.000,00

arredi a corpo

€. 3.900,00

valore complessivo

€. 192.800,00

Lecco, 18 settembre 2025

il perito

