
TRIBUNALE DI LECCO

Esecuzione Forzata promossa da: **CONDominio “MALADIGA”**

N. Gen. Rep. **0090/04**

Giudice: **Dr. Mirco Lombardi**

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Arnaldo Rosini
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 379
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCO
C.F. RSNRLD65R02E507H – P.IVA 02122510130*

*con studio in Lecco Piazza XX Settembre 38
telefono: 0341.350459*

*fax 0341.350459
email: studio.rosini@libero.it*

Heimdall Studio – www.hestudio.it

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Beni in Taceno, Località Incino, via Maladiga n° 6

Lotto UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 500/1000 (½) relativamente ad appartamento sito in comune di Taceno - Via Maladiga n° 6, così meglio descritto.

Appartamento sito al piano interrato, composto da ingresso, tre locali, bagno e servizi, ubicato nel complesso condominiale denominato Condominio "Maladiga", sito in via Maladiga n° 6, ed eretto sui mappali 3128 (ex 1538 sub b) e 3127 (ex 1537 sub d).

Detto appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,00**¹.

identificato in catasto: scheda in data 16/11/1985 portante il n° 52/1 di registrazione - foglio 2 particella 3128 subalterno 23, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, piano S1, - rendita: Euro 225,95.

Coerenze: in contorno: enti condominiali, pianerottolo e muri perimetrali, salvo altri.

L'accesso al bene immobile si ha dall'ingresso comune e successivamente a mezzo rampa scala interna, al piano interrato, si accede all'unità immobiliare.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima si trova in Comune di Taceno, via Maladiga n° 6, nel condominio denominato "Maladiga".

Caratteristiche zona: vicinanze al centro a traffico locale con parcheggi buone.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0 km.), ferrovia (Lecco - 30 km.).

Servizi offerti dalla zona: asilo (buono/ottimo), farmacie (buono), spazi verdi (ottimo), negozi (buono/ottimo).

STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui in oggetto attualmente

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna apparente

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

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

4. **Iscrizioni:**
2. *Ipoteca volontaria in data 27 novembre 2001 ai nn. 16286/3146 per la*
1. *somma complessiva di Lire 100.000.000 in forza di concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Mele Mario di Cermenate in data 15 novembre 2001 repertorio n. 10074*

. Importo capitale Lire

50.000.000 a carico dei signori

quota intera in Comune di Taceno, scheda n° 52/1 del 1985.

4. **Pignoramenti:**
2. *Pignoramento immobiliare in forza di atto di pignoramento immobiliare notificato*
2. *repertorio n° 1495 a Ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Atti Esecutivi del Tribunale di Lecco, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Lecco in data 16 luglio 2004 ai nn. 11826/7973 a favore del Condominio Maladiga n. 6 codice fiscale 92027620134 con domicilio*

Beni colpiti quanto descritto nell'atto sopra riportato.

4. *Dal 13/09/2004 al 22/06/2005 non risultano formalità.*
- 2.
3. *Altri oneri: Nessuno*

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Diffformità riscontrate: Nessuna

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere conforme al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria in data 19 febbraio 1990 portante il n° 28 di protocollo.

Conformità catastale:

Diffformità riscontrate: Nessuna

La scheda planimetrica catastale è conforme allo stato di fatto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	circa € 1.000,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari

I signori _____ acquistarono per la quota di ½
ciascuno il bene in oggetto, dai _____
_____ in forza di
atto Notaio Mele Mario di Cermenate in data 15 novembre 2001 repertorio n.
10073, registrato e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lecco il 27 novembre
2001 ai nn. 16285/11447.

Attuali proprietari

Gli attuali proprietari del bene pignorato sono i seguenti:
Per la quota di ½ in comunione ordinaria.

Per la restante quota di ½.

PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 21/80 per lavori di Costruzione del corpo di fabbrica comprendente
l'appartamento oggetto di esecuzione forzata intestata a _____ La
concessione edilizia n° 21/80 è stata rilasciata in data 3 giugno 1980.

P.E. n. 4/82 per variante alla concessione edilizia n° 21/80, intestata a Società
La concessione edilizia n° 4/82 è stata rilasciata in data 5 febbraio 1982.

Permesso di abitabilità rilasciato il 28 ottobre 1982.

Per la trasformazione dei vani ripostiglio e sgombero in appartamento in assenza di
licenza di costruzione, concessione a edificare o autorizzazione, è stata rilasciata dal
Comune di Taceno concessione edilizia in sanatoria in data 19 febbraio 1990 portante il
n° 28 di protocollo.

Descrizione **Appartamento**

Proprietà per la quota di 500/1000 (½) relativamente ad appartamento sito in comune di Taceno
- Via Maladiga n° 6, così meglio descritto.

Appartamento sito al piano interrato, composto da ingresso, tre locali, bagno e servizi, ubicato
nel complesso condominiale denominato Condominio "Maladiga", sito in via Maladiga n° 6, ed
eretto sui mappali 3128 (ex 1538 sub b) e 3127 (ex 1537 sub d).

Detto appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,00²**.

identificato in catasto: scheda in data 16/11/1985 portante il n° 52/1 di registrazione - foglio 2
particella 3128 subalterno 23, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, piano S1, - rendita:
Euro 225,95.

Coerenze: in contorno: enti condominiali, pianerottolo e muri perimetrali, salvo altri.

L'accesso al bene immobile si ha dall'ingresso comune e successivamente a mezzo rampa scala
interna, al piano interrato, si accede all'unità immobiliare.

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare si trova al piano interrato.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,50.

Il complesso condominiale è costituito da 4 piani fuori terra e 1 piano interrato.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero
l'ingombro complessivo dell'immobile

I proprietari del bene sono i signori.

proprietari per la quota di 500/1000 ciascuno.

PATTI DI INDOLE TECNICA – si fa riferimento all'atto di provenienza a rogito Notaio Mele Mario di Cernate in data 15 novembre 2001 repertorio n. 10073, registrato e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lecco il 27 novembre 2001 ai nn. 16285/11447.

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi esterni</i> (componente edilizia):	tipologia: ante a ribalta, materiale: ferro, protezione: inferriate, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni</i> (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna</i> (componente edilizia):	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: insufficienti, conformità: non a norma.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assenza di caldaia e termosifoni; condizioni: insufficienti.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco, condizioni: insufficienti (presenza di infiltrazioni d'acqua).
<i>Rivestimenti</i> (componente edilizia)	Bagno rivestito con piastrelle di ceramica, condizioni insufficienti (presenza di umidità nella soletta).
<i>Pareti (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco, condizioni: insufficienti.

L'immobile oggetto di stima, complessivamente presenta uno stato manutentivo e conservativo scadente.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile in esame si procederà alla stima tenendo presente le seguenti caratteristiche:

- la destinazione urbanistica del fabbricato;
- lo stato di viabilità e servizi di trasporto pubblico;
- la distanza da esercizi commerciali;
- la vicinanza da zone a verde pubblico;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto ai centri dei paesi e del grado di urbanizzazione delle località;
- le particolari caratteristiche ambientali della zona che possono incidere sulla quantificazione del valore;
- il livello del piano, prospicienza, esposizione, luminosità;
- i caratteri architettonici, caratteristiche delle strutture, grado delle finiture interne ed esterne, dell'impiantistica, stato di manutenzione e conservazione;
- il contesto condominiale dell'unità immobiliare;
- l'interesse del mercato immobiliare per immobili simili;
- le imposte e tasse gravanti negli atti di trasferimento.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, Ufficio Tecnico del Comune di Taceno - Ufficio edilizia privata – archivio.

Viene attribuito l'importo unitario a metro quadrato lordo e la superficie è arrotondata al mq., nel valore unitario €/mq. è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni. Date le valutazioni espresse, si può attribuire, all'immobile ad uso abitazione, un valore di € 700,00 al mq.

 * Edificio di civile abitazione:
 Superficie Piano interrato = mq. 61,00
 - mq. 61,00 x 1 = mq. 61,00
 - mq. 61,00 x € 700,00 =€ 42.700,00
 Valore quote pignorate (1/2 del valore): =..€ 21.350,00

Immobilie	Superficie	Valore intero	Valore diritto (1/2)
Unità immobiliare ad uso civile abitazione	61,00	€ 42.700,00	€ 21.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.202,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

Prezzo base d'asta dell'immobile

**Valore della quota dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** **Euro
18.148,00**

Lecco, mercoledì 20 luglio 2005

il perito
Arch. Arnaldo Rosini