

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E. DOTT. R. BICHI

## Esecuzione Forzata

**BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.A.**

contro

Sig.ra **[REDACTED]**

Sig. **[REDACTED]**

N. Gen. Rep. 1705/08

**RAPPORTO DI STIMA**



Tecnico incaricato: Arch. Rosanna Calò  
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5954  
iscritta all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10395  
C.F. CLARNN57E53F441W P.Iva 04216000960

con studio in Milano Via Marcona, 39 - 20129  
tel. e fax: 02.70100622  
cellulare: 3387060719  
email: rosannacal57@gmail.com

**Bene in Comune di CESATE -(Mi)- Via Italia, n. 1/A  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Appartamento sito in comune di Cesate -Mi-, via Italia, n° 1/A in ragione di:**

- Proprietà per la quota di 1/2 al Sig. [REDACTED]
- Proprietà per la quota di 1/2 alla Sig.ra [REDACTED]

Composto da due locali più servizi con annesso vano cantina al piano interrato è posto al piano rialzato con ingresso dal cortile comune. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70,84<sup>1</sup>**

Identificato in catasto: intestata al Sig. [REDACTED]  
P. [REDACTED] foglio 19, particella 195, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, composto da vani 4, posto al piano T, rendita: € 247,90; registrata all'UTE con Codice: C569. (vedi allegato 1).

Coerenze appartamento da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi su due lati, cortile comune, proprietà Ferrovie Nord;

Coerenze cantina: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà Ferrovie Nord, spazio garage;

**Note:** Classamento del 22702/1966 n. 1080/1966 in atti dal 02/12/1998 PF 98/99.

Riferito limitatamente a: corpo unico

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Appartamento** facente parte di un edificio costruito intorno alla metà degli anni '60. Collocato nel Comune di Cesate a nord-ovest di Milano. L'edificio insiste in un agglomerato urbano (sviluppatosi prevalentemente dopo gli anni '60), edificato con esclusiva destinazione a residenza, ove la maggior parte dei fabbricati sviluppano la tipologia a palazzo.

La collocazione urbanistica e geografica fa sì che l'unità immobiliare sia ben servita con il centro della città (Mi) via stazione ferrovia Nord-Milano, via alcune arterie di comunicazione come l'autostrada dei Laghi, via mezzi pubblici a percorrenza continua. La posizione del fabbricato, pur garantendo le peculiarità del vivere in un quartiere di periferia con collegamento viario diretto, limita l'accesso dei rumori in quanto l'edificio non è direttamente affacciato sulla via principale ma inserito in un contesto dal carattere quasi privato. Il tutto recintato. L'immobile (sfornito di ascensore) è costituito da 4 piani fuori terra (al piano semi-interrato sono ubicate le cantine), e presenta una sagoma regolare con copertura a falde.

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

**Caratteristiche zona:** periferica (normale) a traffico limitato e con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici (Km):** Autobus (1.000 metri); Autostrada dei Laghi a Lainate (6 Km), SS233 (1,4 Km).

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (sufficiente), cinema a Baranzate (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedale a Garbagnate, Bollate (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), vigili Urbani (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato Auchan a Limbiate (buono), centro commerciale a Garbagnate (buono).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari del bene.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Dall'Atto di vendita del terreno del Geometra [REDACTED]**  
proprietario dal 18/11/1963 al 15/10/1968 con Atto privato di vendita, a firma del Dott. Luigi Grillo, notaio di Legnano;

Atto prodotto dal CTU (vedi allegato 5), si evince quanto segue:

*".....- L'apprezzamento di terreno seminativo erborato posto nel territorio del Comune di Cesate ed in quei Registri di catasto Terreni distinto col mappale N. 1829 (milleottocentoventinove) di are trentatre e centiare dieci – R.D.L.165,50 – R.A.L.99,30,-.....Si dichiara altresì dalle parti stesse che l'apprezzamento di terreno di cui sopra è stato acquistato al fine di costruirvi una casa d'abitazione non di lusso per cui si richiedono le agevolazioni fiscali di cui alla legge 2 luglio 1949 n. 408 e successivi provvedimenti di proroga e modifiche....."*

Riferito limitatamente a: corpo unico

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo concesso al Sig. [REDACTED]  
P. [REDACTED] a favore della Banca Popolare di Vicenza SPA- a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano- in data 26/01/2005 al Reg. part. 2842 e Reg. Gen. 13267, Rep. n. 158950/27763 trascritto a Milano 1 presso la Conservatorie dei RR.II in data 03/02/2005; (All. 2)

Importo ipoteca € 230.000,00

Importo capitale € 115.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico



#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento immobiliare a favore del Sig. [REDACTED] P. [REDACTED] - a firma di Avv.to Giuseppe F. M. La Scala in data 10/07/2008 al rep. n.11111; trascritto a Milano2, presso la Conservatoria dei RR.II in data 05/08/2008 Reg. Part. 60467, Reg. Gen. 106874. (All. 2 )

In data 30/05/2008 è stato notificato ai debitori l'Atto di precetto per la complessiva somma di €. 116.022,32, oltre a interessi e spese.

In allegato al fascicolo di causa

Riferito limitatamente a: corpo unico

#### 4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: a fronte del sopralluogo eseguito dal CTU, si riscontra rispetto alla pianta tipo della pratica Edilizia depositata agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesate la seguente difficoltà:

- Il tavolato divisorio tra il corridoio e il soggiorno/pranzo risulta esistente per una altezza da terra di h.1.10 circa;

Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 0,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate: dal C.T.U. nel sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale:

- Il tavolato divisorio tra il corridoio e il soggiorno/pranzo risulta esistente per una altezza da terra di h.1.10 circa;

Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 0,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (vedi allegato 3) circa € 1.442,58

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Nota:** La [REDACTED] dichiara che stanno valutando di eseguire manutenzione alle facciate dell'edificio. € 306,55

Cause in corso: **nessuna**

Atti ablativi **nessuna**

P.A.: **nessuna**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Sig.ra [redacted] proprietaria dal 26/01/2005 ad oggi con Atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, al Rep. N. 158949/27762, registrato a Milano2 in data 03/02/2005 al n. 6773 .1/2005; trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria di Milano2; Atto prodotto dal CTU

**Nota:** Dal presente Atto si evince: (Vedi allegato 4)

*".....viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutele relative azioni, ragioni, pertinenze fissi ed infissi, servitù attive e passive, diritti ed obblighi condominiali, immessa la parte acquirente in luogo e stato di quella venditrice anche per quanto riguarda tutte le pattuizioni relative al condominio."*

Riferito limitatamente a: corpo unico

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà:*

### 6.2 Precedenti proprietari

[redacted] proprietari del terreno fino al 18/11/1963.

Riferito limitatamente a: corpo unico

[redacted] proprietario dal 18/11/1963 al 15/10/1968 con Atto privato di vendita, a firma del Dott. Luigi Grillo, notaio di Legnano. Registrato a Legnano il 6/11/1963 N. 3406 Vol. 108. Trascritto a Milano il 18/11/1963 N. 66270/53.150

**Nota:** Atto prodotto dal CTU (vedi allegato 5)

Nel presente Atto si dichiara:

*".....l'apprezzamento di terreno seminativo arborato posto nel territorio del Comune di Cesate ed.....Coerenze: a levante proprietà Marazzi e Picozzi; a mezzodì termina in punta; a ponente Ferrovia Nord Milano; a tremontana INA Casa.*

*Salvo errore e come meglio in fatto.*

*I venditori garantiscono l'immobile franco e libero da ogni peso, vincolo od ipoteca e lo trasferiscono con tutti i diritti, servitù attive e passive, accessioni, pertinenze inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova....."*

Riferito limitatamente a: corpo unico



**[REDACTED]** proprietari dal 15/10/1968 al 9/10/1985 con Atto privato di vendita, a firma del Dott. Ermanno Casero, notaio di Legnano in data 21/09/1968. n. 2718 di Rep. Depositato al N° 2719/641 di rep. Registrato a Legnano il 10/10/1968 al n. 2420 Mod.71/M..

**Nota:** Atto prodotto dal CTU (vedi allegato 6)

Nel presente Atto si dichiara:

*"....Proprietà e possessocoi relativi utili ed oneri si trasferiscono nella parte acquirente da oggi. Le parti dichiarano che il venditore non è parente degli acquirenti.*

*Spese e tasse del presente atto annesse e dipendenti sono a carico della parte acquirente che chiede i benefici fiscali di cui alla legge 2 luglio 1949 N. 408, sue proroghe ed integrazioni trattandosi di vendita di appartamento facente parte di casa non di lusso costruita con fli obblighi e i termini di cui alla citata legge, nonché al Decreto Ministeriale 4 dicembre 1961 come risulta dalla licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Cesate in data 18 novembre 1964 e dalla dichiarazione di abitabilità rilasciata dallo stesso comune in data 30 luglio 1965.-....."*

Riferito limitatamente a: corpo unico

**[REDACTED]** proprietari dal 9/10/1985 al 21/12/1992 con Atto privato di compravendita, a firma del Dott. Mario Lulli, notaio in Limbiate, il 09/10/1985 Rep. 2773 Registrato a Desio il 23/10/1985 Al n. 6303 Mod. II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 il 04/11/1985 ai n.ri 56098/42218;

**Nota:** Atto prodotto dal CTU: (vedi allegato 7)

Nel presente Atto si dichiara quanto segue:

*".....Salvo errore e come in fatto e come meglio risultano le porzioni immobiliari in oggetto contornate in rosso nel tipo planimetrico allegato sotto A) all'Atto di provenienza di cui sopra.*

*All'unità immobiliare in oggetto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni della casa in ragione di 62,5, fatto presente che nella vendita è altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sul cortile comune con altri mappali distinto col mappale 148 di ett.0.21.40. Il tutto come meglio precisato nell'atto di provenienza di cui infra. ...."*

Riferito limitatamente a: corpo unico

**[REDACTED]** proprietari dal 21/12/1992 al 26/01/2005 con Atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Carlo Magaldi, Notaio in Milano al Rep. N.50003/2589; registrato a Milano in data 07/01/1993 al n. 234 serie IV; trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria di Milano2 in data 07/01/1993 ai nn. 706/543;

**Nota:** Atto prodotto dal CTU (vedi allegato 8)

Nel presente Atto si dichiara:

“ ...La parte venditrice rilascia ogni più ampia garanzia per i casi di evizione. Quindi garantisce la piena proprietà dell'immobile in contratto asserendo l'inesistenza di iscrizioni, trascrizioni e gravami di sorta pregiudizievoli ad eccezione:..... della servitù di mantenimento di vedute a favore di “ Ferrovie Nord Milano Esercizio Società per azioni” ....”

Riferito limitatamente a: corpo unico

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietari dal 26/01/2005 ad oggi con Atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, al Rep. N. 158949/27762, registrato a Milano2 in data 03/02/2005 al n. 6773 .1/2005; trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria di Milano2; Atto prodotto dal CTU (Vedi allegato 4)  
Riferito limitatamente a: corpo unico

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 92** per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione intestata al Geometra Bulgheroni Edoardo.

Tipo di formalità richiesta: Autorizzazione per esecuzione Lavori Edili, presentata in data 31/07/1965

**Nota:**

allegati: copia autorizzazione per esecuzione lavori edili, Certificato di abitabilità, autorizzazione ad eseguire, pianta P.R., prospetto est – ovest, Richiesta di attestazione di idoneità alloggiativi, certificato requisito alloggio; (vedi allegato 9)

Riferito limitatamente a: corpo unico

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Immobile sito in comune di Cesate -Mi-, via Italia n° 1/A in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/2 al Sig. [REDACTED] (beni personale)
- Proprietà per la quota di 1/2 alla Signora [REDACTED]

Composto da due locali più servizi con annesso vano cantina al piano interrato è posto al piano rialzato con ingresso dal cortile comune. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70,84<sup>2</sup>**

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



Identificato in catasto: intestata al Sig. Calò Rosanna, P. n. 19, foglio 19, particella 195, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, composto da vani 4, posto al piano T, rendita: € 247,90; registrata all'UTE con Codice: C569. (vedi allegato 1).  
Coerenze appartamento da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi su due lati, cortile comune, proprietà Ferrovie Nord;  
Coerenze cantina: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà Ferrovie Nord, spazio garage;  
**Note:** Classamento del 22702/1966 n. 1080/1966 in atti dal 02/12/1998 PF 98/99.  
Riferito limitatamente a: corpo unico

L'edificio è stato completato il 30/07/1965, costituito da 4 piani complessivi fuori terra, al piano seminterrato sono ubicate le cantine.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, scala A ed ha un'altezza interna di circa 300cm.

Dotazioni condominiali: vano contatori, vano caldaia, serbatoio nafta, spazio adibito alla raccolta rifiuti.

Millesimi di comproprietà 62,5/1000

**Appartamento** con due affacci, esposto a Sud-Est, si sviluppa al piano rialzato; l'accesso avviene mediante un cancello dalla strada principale ed, attraversando un ampio cortile carraio, si accede al portone principale che immette al vano scala. L'edificio non presenta nè servizio di ascensore nè servizio di portineria. L'unità immobiliare si dispone su un lungo corridoio che funge da ingresso e da disimpegno; dallo stesso si accede nel locale soggiorno/pranzo con finestra direttamente affacciante sui binari della Ferrovia Nord-Milano. Dal disimpegno si accede alla cucina con balcone, alla camera da letto e al bagno con finestra (affacciante sul cortile condominiale). Tra la camera da letto e il bagno vi è un ripostiglio in quota. L'appartamento in generale si presenta in buone condizioni con discreta attenzione alla manutenzione ordinaria

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Soggiorno	15,00	1	15,00	Sud - Ovest	Buone
Cucina	13,96	1	13,96	Sud - Ovest	Buone
Balcone	2,97	0,50	1,48	Sud - Ovest	Buone
Disimpegno/ Ingresso	10,76	1	10,76	Interno	Buone
Bagno	4,70	1	4,70	Sud - Est	Buone
Camera da letto	16,84	1	16,84	Sud - Est	Buone
Cantina <sup>3</sup>	6,61	0,15	0,991	Sud - Ovest	Sufficienti
	70,84		63,731		

<sup>3</sup> Porta in ferro verniciata con serratura del tipo Yale. Illuminazione e presa elettrica posta all'interno del locale, collegata al contatore del condominio. Pavimento in battuto di cemento grezzo; soffitto e pareti non intonacate con altezza interna di 260 cm.



### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura)*                    tipologia: NON PERVENUTO  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):*                        tipologia: NON PERVENUTO  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):*        materiale: NON PERVENUTO  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi(struttura):*                        materiale: NON PERVENUTO  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura):*                tipologia: a falde; materiale: tegole marsigliesi;  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti esterne (componente edilizia):*    materiale: rivestimento con intonaco verniciato a smalto bocciardato, color rosso mattone;  
condizioni: scarsa manutenzione  
**Nota:** [REDACTED] chiara che stanno valutando di eseguire manutenzione alle facciate dell' edificio.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti interne (componente edilizia):*    materiale: rivestimento con rasatura a gesso tipo "pronto" e tinteggiatura per interni;  
condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Balconi (struttura):*                    Materiale: in ferro verniciato  
condizioni: sufficiente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Cancello (componente edilizia):*        Materiale: in ferro verniciato  
condizioni: sufficiente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):*        materiale: rasatura a gesso tipo pronto e mani di tinteggiatura;  
condizioni: discrete.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Parti comuni (componente edilizia):*

androne, passaggi a scale;

**Note:** Soffitti, sottorampe e sottoripiani finiti a gesso e imbiancati a idropittura. Rampe e pianerottoli rivestiti fino a cm. 120,00 con vernice ad olio; completato con rasatura a gesso tipo "pronto" e tinteggiatura per interni; pavimenti e atri in marmo botticino posati a tipologia Palladiana, scale in pietra naturale (botticino) per le parti chiuse. Parapetti scala in ferro con corrimano in plastica, portone di ingresso con intelaiatura in ferro verniciato con ferma vetri.

condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: doppia anta a battente con vetri nei locali camera da letto, cucina e soggiorno, un'anta a battente con vetro nel locale bagno;

materiale: legno verniciato a doppia camera;

protezione: persiane avvolgibili, materiale protezione: in alluminio con cinghia rinforzata;

**Nota:** Tutte le finestre esterne sono protette da inferriata in ferro verniciate.

condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pavim. interna (componente edilizia):*

materiale: piastrelle in ceramica a disegno irregolare 25\*32, zoccolini in legno color noce tanganica ;

condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Rivestimento (componente edilizia):*

ubicazione: cucina: materiale: ceramica 20\*10; altezza rivestimento:cm. 1,62;

condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: : a battente, materiale: legno tamburato ad un'anta del tipo noce tanganica e stipite in legno anch'essi in noce tanganica;

condizioni: ottime.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Portone di ingresso (componente edilizia):*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno color noce tanganica lucidato naturale, accessori: blindata; condizioni: buone.

Nota: cerniere in ottone, serratura doppia tipo Olivare, maniglia in color ottone.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: antenna centralizzata;  
condizioni: funzionante.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: NON PRESENTE.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antincendio (componente edilizia):* tipologia: presente, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore (componente edilizia):* tipologia: NON PRESENTE.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* tipologia: audio;  
condizioni: funzionante.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento (impianto):* tipologia: NON PRESENTE .  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame a vista;  
condizioni: funzionante, apparecchi alimentati: fornello da cucina.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Diffusione (impianto):* tipologia: NON PRESENTE.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V;  
condizioni: funzionante.  
**Note:** salvavita a valvole automatiche poste all'interno dell'appartamento, dietro la porta d'ingresso;  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia; alimentazione: con autoclave;  
condizioni: funzionante;  
apparecchi alimentati: tutti i lavelli e apparecchi sanitari.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Telefonico (impianto):* tipologia: NON PERVENUTO  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata; recapito: collettore o rete comunale;  
condizioni: funzionante.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno: materiale: ceramica bianca smaltata 32\*26,  
altezza rivestimento: 2,00 cm.  
condizioni: discrete;( Il locale bagno è stato ristrutturato cinque anni fa)  
**Note:** Apparecchi sanitari Tipo Ideal Standard color bianco, lavabo a colonna . Rubinetti con miscelatore.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato;  
diffusori: termosifoni in ghisa;  
condizioni: funzionante.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:* NON REDATTO

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Considerando tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'immobile) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di marzo 2010 secondo il criterio sintetico – comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo (attraverso indagini effettuate presso agenzie immobiliari sulla piazza di Milano e in base ai valori di mercato riportati sul n. 36 della “Rilevazione dei prezzi degli immobili” sulla piazza di Milano e Provincia “ 2° semestre 2009) .

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberata cedente ad un'altra liberamente acquirente entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio anagrafe e tecnico del Comune di Cesate (Mi); Cristina Amministrazione Immobiliare (amministratore); Agenzie immobiliari Garbagnate Milanese, Agenzia immobiliare di Cesate.

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	63,73	=	=
<i>Totali:</i>		€ 110.000,00	€ 110.000,00


## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile consigliato nello stato di fatto in cui si trova: **€ 110.000,00**

Lunedì, 12 luglio 2010

  
Il perito  
Architetto Rosanna Calò