
LOTTO 74

ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO N. 74:

SUB. 1128 - piano: S1 - C/2 Cantina - (11)

64) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 74

SUB. 1128 - piano: S1 - C/2 Cantina - (11) - LOTTO 74

Descrizione dei beni

Cantina, sita in Comune di Milano, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: S1.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 31/10/2022, come

foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 1128, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 4, consistenza mq. 3, superficie catastale totale: mq. 3, Rendita Catastale Euro 4,65, Via Carlo Imbonati n. 62/2, **piano: S1**.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2017 Pratica n. MI0208569 in atti dal 02/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66156.1/2017);
- VARIAZIONE del 27/05/2016 Pratica n. MI0259823 in atti dal 30/05/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 84322.1/2016).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Cantina sub. 1127, cantina sub. 736, corridoio comune su due lati.

65) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE - LOTTO 74

Conformità edilizia e catastale/(Eventuali) Regolarizzazioni e costi

Richiamando integralmente quanto esposto nella "RELAZIONE DI STIMA - PARTE GENERALE", in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, a seguito del rilievo effettuato, l'esperto può attestare la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari assegnate al LOTTO in esame.

66) CONSISTENZA - LOTTO 74

Richiamando integralmente quanto esposto nella "RELAZIONE DI STIMA - PARTE GENERALE", in merito alla consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto procede come da calcolo analitico nella tabella di seguito esposta:

LOTTO N. 74 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: CANTINA (11) - C/2					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
CANTINA (11)	1128	S1	3,00	100%	3,00
TOTALE LOTTO			3,00		3,00

67) STIMA - LOTTO 74

Valutazione dei beni immobili - piena proprietà

Dalle considerazioni e dai criteri estimativi esposti nella "RELAZIONE DI STIMA - PARTE GENERALE", qui integralmente richiamati, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nella tabella di seguito esposta:

LOTTO N. 74 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO: CANTINA (11) - C/2					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
CANTINA (11)	1128	S1	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
TOTALE LOTTO			3,00		€ 3.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 3.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 150,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
Totale	€ 2.850,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 3.000,00

Richiamando integralmente quanto esposto nella "RELAZIONE DI STIMA - PARTE GENERALE", in merito alla situazione debitoria condominiale delle unità immobiliari assegnate al LOTTO in esame e non esposta nel calcolo di cui sopra, l'esperto ribadisce che l'aggiudicatario dovrà attivarsi per conoscere l'esatta situazione a carico delle singole unità immobiliari, proprio in relazione all'impossibilità di riconducibilità specifica.

Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 3.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 2.600,00 (arrotondato)

Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 74: CANTINA SUB. 1128

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI

PREZZO BASE D'ASTA

€ 3.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico il presente elaborato peritale "RELAZIONE DI STIMA – LOTTI DAL N. 60 AL N. 74" composta da 39 pagine, oltre i rispettivi allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 11 Ottobre 2023

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI – RELAZIONE DI STIMA – LOTTI DAL N. 60 AL N. 74:

- 1) Visure storiche catastali
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Documentazione fotografica