

\*\*\*\*\*  
**LOTTO 67**

**ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**LOTTO N. 67:**

**SUB. 996** - piano: S1 - C/6 Box - (82)

**33) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 67**

**SUB. 996 - piano: S1 - C/6 Box - (82) – LOTTO 67**

**Descrizione dei beni**

Box ad uso autorimessa, sito 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 segue:

Intestazione

Dati identificativi

foglio 137, particella 205, **SUBALTERNO 996**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 6, consistenza mq. 19, superficie catastale totale: mq. 21, Rendita Catastale Euro 159,95, Via Carlo Imbonati n. 62/2, **piano: S1**.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 30/07/2019 Pratica n. MI0263436 in atti dal 30/07/2019 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 73679.1/2019), (Notifica effettuata con protocollo n. MI0260756 del 02/06/2017), (Annotazioni: di stadio: classamento e rendita come da sentenza n. 216 della ctp di milano sez. 14, depositata il 21/01/2019, passata in giudicato, emessa sul ricorso id. kg7 1000484 notificato il 19/06/2018);
- VARIAZIONE del 29/06/2018 Pratica n. MI0280404 in atti dal 29/06/2018 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 95875.1/2018), (Notifica effettuata con protocollo n. MI0260756 del 02/06/2017), (Annotazioni: di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. kg7 m000481, ricevuto il 19/06/2018);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2017 Pratica n. MI0208568 in atti dal 02/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66155.1/2017), (Notifica effettuata con protocollo n. MI0260756 del 02/06/2017), (Annotazioni: di stadio: classamento e rendita rettificati d.m. 701/94);
- 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**

Enti comuni, box sub. 995, box sub. 997, box sub. 775, corsello box comune.

**34) STATO OCCUPATIVO – LOTTO 67**

**Detenzione dei beni e Esistenza contratti di locazione**

Richiamando integralmente quanto esposto nella "RELAZIONE DI STIMA – PARTE GENERALE", in merito allo stato occupativo delle unità immobiliari oggetto di stima, dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria risulta quanto segue: **un contratto di locazione ad uso autorimessa**, stipulato in Milano in data 06/06/2022, **registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 in data 16/06/2022 al n.**

parti: locatore: la Società proprietaria

**immobili: il box al SUB. 996;**

**durata: dal 06/06/2022 al 05/06/2023 (mesi: 12) – scadenza già intercorsa;**

**canone di locazione:** Euro 1.800,00, oltre alle spese condominiali;

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (16/06/2022), è **posteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (05/04/2022).

Come da quesito del G.E., in ordine al giudizio di congruità del canone locativo, l'esperto espone che il canone di locazione indicato nel testo del contratto **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

In data sopralluoghi, l'esperto precisa che l'accesso alle unità immobiliari assegnate al LOTTO in esame è stato effettuato alla presenza del Legale Rappresentante della Società eseguita, munito delle chiavi di accesso alle unità immobiliari.

**35) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 67**

**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.

**36) CONSISTENZA – LOTTO 67**

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. 67 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: BOX (82) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
BOX (82)	996	S1	21,00	100%	21,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>21,00</b>		<b>21,00</b>

**37) STIMA – LOTTO 67**

**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. 67 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO: BOX (82) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
BOX (82)	996	S1	21,00	a corpo	€ 30.000,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>21,00</b>		<b>€ 30.000,00</b>

**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:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 30.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.500,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 28.500,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 29.000,00</b>

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., e richiamando l'attenzione al contratto di locazione stipulato e registrato (post trascrizione pignoramento), e descritto in dettaglio al Capitolo Stato occupativo - LOTTO 67, considerata altresì l'intervenuta scadenza del suddetto, 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: € 29.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 25.000,00 (arrotondato)

**Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO 67: BOX SUB. 996**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI**

**PREZZO BASE D'ASTA € 29.000,00**

**38) GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE – LOTTO 67**

Riportandosi integralmente al contenuto dettagliato di cui al Capitolo Stato occupativo - LOTTO 67, come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione indicato in contratto risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.

\*\*\*\*\*