

## LOTTO 75

### ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO N. 75:

SUB. 898 - piano: S2 - C/6 Box - (137)

### 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 75

SUB. 898 - piano: S2 - C/6 Box - (137) – LOTTO 75

#### Descrizione dei beni

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: S2.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 30/10/2022, come segue:

Infestazioni  
Dati identificativi

foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 898, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 25, superficie catastale totale: mq. 26, Rendita Catastale Euro 154,94, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: S2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2016 Pratica n. MI0644434 in atti dal 11/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 291239.1/2016);
- VARIAZIONE del 11/11/2015 Pratica n. MI0723866 in atti dal 11/11/2015 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 343650.1/2015).

#### Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Corsello box comune su tre lati, rampa di accesso al piano, cantina sub. 1214, cantina sub. 1215, enti comuni.

### 2) STATO OCCUPATIVO – LOTTO 75

#### 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 abitativo**, stipulato in Milano in data 03/07/2019, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 in data 24/07/2019 al n. 9262 serie 3t;

parti: locatore: la Società proprietaria; locatario: **immobili: il box al SUB. 898**, l'appartamento (arredato) al SUB. 891, la cantina al SUB. 1157, il posto moto al SUB. 1102 (si veda al LOTTO 24);

**durata: dal 01/07/2019 al 30/06/2023 (anni: 4) – scadenza già intercorsa;**

**canone di locazione:** Euro 36.300,00 annui, oltre alle spese condominiali;

il conduttore potrà usufruire gratuitamente di tutti i servizi delle aree comuni.

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (24/07/2019), è **anteriore** 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 esecutata, munito delle chiavi di accesso alle unità immobiliari.

### 3) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 75

#### 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.

### 4) CONSISTENZA – LOTTO 75

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. 75 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: BOX (137) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
BOX (137)	898	S2	27,00	100%	27,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

### 5) STIMA – LOTTO 75

#### 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. 75 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO: BOX (137) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
BOX (137)	898	S2	27,00	a corpo	€ 60.000,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>27,00</b>		<b>€ 60.000,00</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>€ 60.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.000,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 57.000,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 57.000,00</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 (ante trascrizione pignoramento), e descritto in dettaglio al Capitolo Stato occupativo – LOTTO 75, 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: € 57.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 48.000,00 (arrotondato)

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

LOTTO 75: BOX SUB. 898

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI

PREZZO BASE D'ASTA

**€ 57.000,00**

#### 6) GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE – LOTTO 75

Riportandosi integralmente al contenuto dettagliato di cui al Capitolo Stato occupativo – LOTTO 75, 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.