

**LOTTO 118**

**ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

LOTTO N. 118:

SUB. 1209 - piano: S2 - C/2 Cantina - (141)  
SUB. 1210 - piano: S2 - C/2 Cantina - (142)

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 118**

**SUB. 1209 - piano: S2 - C/2 Cantina - (141) – LOTTO 118**

**Descrizione dei beni**

Cantina, sita in Comune di Milano, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: S2.

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

Intestazione

Dati identificativi

**foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 1209**, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 4, consistenza mq. 2, superficie catastale totale: mq. 3, Rendita Catastale Euro 3,10, Via Carlo Imbonati n. 62/2, **piano: S2**.

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**

Corridoio comune, cantina sub. 1210, rampa di accesso al piano, cantina sub. 1208.

\*\*\*\*\*

**SUB. 1210 - piano: S2 - C/2 Cantina - (142) – LOTTO 118**

**Descrizione dei beni**

Cantina, sita in Comune di Milano, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: S2.

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

Intestazione

Dati identificativi

**foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 1210**, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 4, consistenza mq. 2, superficie catastale totale: mq. 3, Rendita Catastale Euro 3,10, Via Carlo Imbonati n. 62/2, **piano: S2**.

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**

Corridoio comune, cantina sub. 1211, rampa di accesso al piano, cantina sub. 1209.

**2) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 118****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.

**3) CONSISTENZA – LOTTO 118**

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:

<b>LOTTO N. 118 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: CANTINE (141 E 142) - C/2</b>					
<b>Beni Immobili Destinazione d'uso</b>	<b>Subb.</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda Mq.</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie comm. Mq.</b>
<b>CANTINA (141)</b>	<b>1209</b>	S2	3,00	100%	3,00
<b>CANTINA (142)</b>	<b>1210</b>	S2	3,00	100%	3,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>6,00</b>		<b>6,00</b>

**4) STIMA – LOTTO 118****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:

<b>LOTTO N. 118 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO CANTINE (141 E 142) C/2</b>					
<b>Beni Immobili Destinazione d'uso</b>	<b>Subb.</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie comm. Mq.</b>	<b>Valore Mq.</b>	<b>Valore Complessivo</b>
<b>CANTINA (141)</b>	<b>1209</b>	S2	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
<b>CANTINA (142)</b>	<b>1210</b>	S2	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>6,00</b>		<b>€ 9.000,00</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>€ 9.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 450,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 8.550,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 9.000,00</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., 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: € 9.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 8.000,00 (arrotondato)

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

**LOTTO 118: CANTINE SUBB. 1209-1210**

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

**PREZZO BASE D'ASTA € 9.000,00**