

\*\*\*\*\*

**LOTTO 56**

**ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**LOTTO N. 56:**

**SUB. 954** - piano: T - C/6 Box - (17)

**21) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 56**

SUB. 954 - piano: T - C/6 Box - (17) - LOTTO 56

**Descrizione dei beni**

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

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

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 954, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: mq. 18, Rendita Catastale Euro 134,69, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 30/07/2019 Pratica n. MI0263350 in atti dal 30/07/2019 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 73632.1/2019), (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. MI0280368 in atti dal 29/06/2018 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 95839.1/2018), (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. 955, corsello box comune, box sub. 953.

### 22) DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 56

#### Caratteristiche descrittive INTERNE delle unità immobiliari

Richiamando integralmente quanto esposto nella "RELAZIONE DI STIMA – PARTE GENERALE", in merito alla descrizione delle caratteristiche comuni alle autorimesse oggetto di stima, in relazione al **box al SUB. 954 al piano T** in esame, l'esperto precisa che tale autorimessa è stata realizzata con porta basculante grigliata e con presenza di griglie di aerazione poste sulla parete frontale.

### 23) STATO OCCUPATIVO – LOTTO 56

#### Definizione 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 transitorio**, stipulato in Milano in data 18/11/2022, **registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 19/12/2022** al n. **MI0260756**

parti: locatore: la Società proprietaria; locatario: **[REDACTED]** 1183, il **immobile: il box al SUB. 954**, l'appartamento (al posto moto al SUB. 1093 (si veda al LOTTO 15);

**durata: dal 18/11/2022 al 17/11/2023 (mesi: 12);**

**canone di locazione:** Euro 29.500,00, oltre alle spese condominiali;

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

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:







**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>€ 40.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.000,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 38.000,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 38.000,00</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 abitativo transitorio stipulato e registrato (post trascrizione pignoramento), e descritto in dettaglio al Capitolo Stato occupativo – LOTTO 56, considerata altresì l'imminente 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: € 38.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 32.000,00 (arrotondato)

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

**LOTTO 56: BOX SUB. 954**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI**  
**PREZZO BASE D'ASTA** **€ 38.000,00**

**27) GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE – LOTTO 56**

Riportandosi integralmente al contenuto dettagliato di cui al Capitolo Stato occupativo – LOTTO 56, 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.

\*\*\*\*\*