

**LOTTO 78**

**ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**LOTTO N. 78:**

**SUB. 1044** - piano: S2 - C/6 Box - (198)

**SUB. 1045** - piano: S2 - C/6 Box - (199)

Giudice: Dott. ROBERTO ANGELINI  
Perito Estimatore: Arch. FRANCO ANGELICO

**15) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 78**

**SUB. 1044 - piano: S2 - C/6 Box - (198) – LOTTO 78**

**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 31/10/2022, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

**foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 1044**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 6, consistenza mq. 23, superficie catastale totale: mq. 24, Rendita Catastale Euro 193,62, Via Carlo Imbonati n. 62/2, **piano: S2**.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 29/07/2019 Pratica n. MI0261597 in atti dal 29/07/2019 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 72973.1/2019), (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. MI0280309 in atti dal 29/06/2018 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 95786.1/2018), (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 su due lati, box sub. 1045, corsello box comune.

\*\*\*\*\*

**SUB. 1045 - piano: S2 - C/6 Box - (199) – LOTTO 78**

**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 31/10/2022, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

**foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 1045**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 6, consistenza mq. 24, superficie catastale totale: mq. 25, Rendita Catastale Euro 202,04, Via Carlo Imbonati n. 62/2, **piano: S2**.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 29/07/2019 Pratica n. MI0261605 in atti dal 29/07/2019 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 72975.1/2019), (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. MI0280310 in atti dal 29/06/2018 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 95787.1/2018), (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**

Box sub. 1044, enti comuni, box sub. 1046, corsello box comune.

**16) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 78**

**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.

**17) CONSISTENZA – LOTTO 78**

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. 78 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: BOXES (198 E 199) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
BOX (198)	1044	S2	24,00	100%	24,00
BOX (199)	1045	S2	25,00	100%	25,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>49,00</b>		<b>49,00</b>

**18) STIMA – LOTTO 78**

**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. 78 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO BOXES (198 E 199) C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
BOX (198)	1044	S2	24,00	a corpo	€ 45.000,00
BOX (199)	1045	S2	25,00	a corpo	€ 48.000,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>49,00</b>		<b>€ 93.000,00</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>€ 93.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 4.650,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 88.350,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 88.000,00</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: € 88.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 75.000,00 (arrotondato)

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

**LOTTO 78: BOXES SUBB. 1044-1045**

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

**PREZZO BASE D'ASTA** **€ 88.000,00**