

- VARIAZIONE del 30/07/2019 Pratica n. MI0263402 in atti dal 30/07/2019 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 73657.1/2019), (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. MI0280388 in atti dal 29/06/2018 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 95860.1/2018), (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

Intercapedine comune, box sub. 982, corsello box comune, box sub. 749.

10) DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 62

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. 981 al piano S1** 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.

11) STATO OCCUPATIVO – LOTTO 62

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 07/03/2022, **registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 in data 25/03/2022 al n. 3693**

partiti: locatore: la Società proprietaria; locatario: [REDACTED]

immobili: il box al SUB. 981;

durata: dal 07/03/2022 al 06/03/2023 (mesi: 12) – scadenza già intercorsa;

canone di locazione: Euro 1.800,00;

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (25/03/2022), 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.

12) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE - LOTTO 62**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.

13) CONSISTENZA - LOTTO 62

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. 62 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: BOX (60) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
BOX (60)	981	S1	22,00	100%	22,00
TOTALE LOTTO			22,00		22,00

14) STIMA - LOTTO 62**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. 62 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO: BOX (60) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
BOX (60)	981	S1	22,00	a corpo	€ 38.000,00
TOTALE LOTTO			22,00		€ 38.000,00

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:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 38.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.900,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
Totale	€ 36.100,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 36.000,00

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 62, 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: € 36.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 31.000,00 (arrotondato)

Valore dei beni immobili - PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 62: BOX SUB. 981

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI
PREZZO BASE D'ASTA € 36.000,00

15) GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE - LOTTO 62

Riportandosi integralmente al contenuto dettagliato di cui al **Capitolo Stato occupativo - LOTTO 62**, 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.
