

\*\*\*\*\*

**LOTTO 87**

**ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**LOTTO N. 87:**

**SUB. 837** - piano: S2 - C/6 Box - (191)  
**SUB. 838** - piano: S2 - C/6 Box - (192)

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

**51) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 87**

**SUB. 837 - piano: S2 - C/6 Box - (191) – LOTTO 87**

**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:

Intestazione:

Dati identificativi:  
foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 837, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: mq. 20, Rendita Catastale Euro 99,16, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: S2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2015 Pratica n. MI0797692 in atti dal 09/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 376437.1/2015);
- VARIAZIONE del 09/12/2014 Pratica n. MI0657157 in atti dal 09/12/2014 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 212644.1/2014).

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

Corsello box comune, box sub. 836, altro mappale, box sub. 838.

\*\*\*\*\*

**SUB. 838 - piano: S2 - C/6 Box - (192) – LOTTO 87**

**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:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 838, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: mq. 20, Rendita Catastale Euro 99,16, Via Carlo Imbonati n. 62/2, piano: S2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2015 Pratica n. MI0797692 in atti dal 09/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 376437.1/2015);
- VARIAZIONE del 09/12/2014 Pratica n. MI0657157 in atti dal 09/12/2014 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 212644.1/2014).

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

Corsello box comune, box sub. 837, altro mappale, box sub. 839.

**52) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 87**

**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.

## 53) CONSISTENZA – LOTTO 87

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. 87 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: BOXES (191 E 192) - C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
BOX (191)	837	S2	18,00	100%	18,00
BOX (192)	838	S2	18,00	100%	18,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>36,00</b>		<b>36,00</b>

## 54) STIMA – LOTTO 87

**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. 87 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO BOXES (191 E 192) C/6					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
BOX (191)	837	S2	18,00	a corpo	€ 37.000,00
BOX (192)	838	S2	18,00	a corpo	€ 37.000,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>36,00</b>		<b>€ 74.000,00</b>

**Adegamenti 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>€ 74.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.700,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 70.300,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 70.000,00</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: € 70.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 60.000,00 (arrotondato)

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

**LOTTO 87: BOXES SUBB. 837-838**

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

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 70.000,00**

\*\*\*\*\*