
LOTTO 141

ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO N. 141:

SUB. 1228 - piano: S2 - C/2 Cantina -

93) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 141

SUB. 1228 - piano: S2 - C/2 Cantina - LOTTO 141

Descrizione dei beni

Cantina/Deposito, 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:

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

62

Elmista, Dr. ANGELICO FRANCO Emessa, Dr. INECCAMEDE CINI BIER DI EC

Intesta

Dati identificativi

foglio 137, particella 205, SUBALTERNO 1228, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 4, consistenza mq. 33, superficie catastale totale: mq. 54, Rendita Catastale Euro 51,13, 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

Cantina sub. 1198, corridoio comune, cantina sub. 1199, cantina sub. 1200, cantina sub. 1201, cantina sub. 1202, altro mappale, altro mappale.

94) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 141

Conformità edilizia e catastale/(Eventuali) Regularizzazioni 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, l'esperto può attestare che, a seguito del rilievo effettuato, **per quanto riguarda la cantina/deposito al SUB. 1228 al piano S2, lo stato di fatto risulta Non conforme alle planimetrie Comunali e alla scheda planimetrica catastale attuale acquisite**, precisando che le difformità edilizie e catastali rilevate sono riconducibili al muro perimetrale posto ad Ovest, ovvero, si rileva un rientro di circa 25 cm verso la cantina e quindi non allineato, altresì, si rileva un diverso dimensionamento dei due angoli acuti, di circa 60cm allo stato di fatto.

Regularizzazioni e costi

Per emendare le difformità edilizie e catastali riscontrate, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del Comune di Milano, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti dello stesso Comune, nonché, per i contestuali aggiornamenti delle visure e/o rettifiche (Docfa e/o esatta rappresentazione grafica) delle relative schede catastali, in relazione allo stato di fatto rilevato dall'esperto:

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia che coinvolge le unità immobiliari e in riferimento alla cantina sopracitata possono essere preventivabili indicativamente in € 500,00, e per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, nonché, come sopra esposto, per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00**, (infra al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

95) CONSISTENZA – LOTTO 141

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. 141 - SUPERFICI - RIFERIMENTO: CANTINA (--) - C/2					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
CANTINA (--)	1228	S2	42,00	100%	42,00
TOTALE LOTTO			42,00		42,00

96) STIMA - LOTTO 141

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. 141 - VALORI PIENA PROPRIETA' - RIFERIMENTO: CANTINA (--) - C/2					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
CANTINA (--)	1228	T	42,00	€ 1.300,00	€ 54.600,00
TOTALE LOTTO			42,00		€ 54.600,00
TOTALE LOTTO (arrotondato)					€ 55.000,00

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 la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 55.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.750,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 50.250,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 50.000,00

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.

Estratto Del. ANGELO ILLI EDANICO Emesso Da: INECCAMEDE CUI IAI IEIEN EL ECTONMIC SIGMATI IDE CA Contat#: 201520

Estratto Del. ANGELO ILLI EDANICO Emesso Da: INECCAMEDE CUI IAI IEIEN EL ECTONMIC SIGMATI IDE CA Contat#: 201520

MANIFICATO

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: € 50.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 43.000,00 (arrotondato)

Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 141: CANTINA/DEPOSITO SUB. 1228

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI

PREZZO BASE D'ASTA

€ 50.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico il presente elaborato peritale "**RELAZIONE DI STIMA – LOTTI DAL N. 118 AL N. 141**" composta da 65 pagine, oltre i rispettivi allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 11 Ottobre 2023

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI – RELAZIONE DI STIMA – LOTTI DAL N. 118 AL N. 141:

- 1) Visure storiche catastali
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Documentazione fotografica