

Tribunale di Milano

Procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 46/2020

Curatore: **dott. Federico Vigevani**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 5 F. 21 – P.Ila 405 – sub. 25 TORGNON (AO)</p>

Esperto alla stima: Arch. Valentina Pirone
Codice fiscale: PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA: 05275521218
Studio in: Via G. B. Fauchè n. 33 - Milano
Email: arch.pirone@gmail.com
Pec: pirone.17839@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: TORGNON (AO)

Lotto 5

Cantina (C/3) identificata presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Torgnon (AO)** al Foglio 21, p.lla 405, sub. 21

2. Stato di possesso

Possesso:

Libero

4. Comproprietari

Comproprietaria:

_____ (CF _____)

nata a NOTO (SR) il _____

5. Misure Penali

Misure Penali: NO

6. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI.

Immobile (C/3) in **TORGNON (AO)**
FRAZIONE MONGNOD

Lotto 5

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo

Cantina nel comune di Torgnon – Frazione Mongnod.

1.1 Quota e tipologia del diritto *(Allegato n. 1)*

- _____, nato a Vinzaglio (NO) il _____, cod. fisc. _____, Proprietà 1/2

Eventuali comproprietari

- _____, nata a Noto (SR) il _____, cod. fisc. _____, Proprietà 1/2 .

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati *(Allegato n. 2)*

Cantina censita presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Torgnon (AO)** come segue:

Comune di Torgnon (AO)

Foglio **21**

P.lla **405**

Sub. **205**

Indirizzo: Frazione Mongnod – Piano S1

Categoria C/3

Dati di superficie: 3mq

1.3 Procedura del Tribunale

Il Tribunale di Milano con Decreto n. 46 del 16/06/2020 ha dichiarata aperta la procedura di liquidazione del patrimonio nominando liquidatore il Dott. Federico Vigevani.

1.4 Atto di Provenienza *(Allegato n. 1)*

La cantina è pervenuta ai proprietari in forza di atto di compravendita per notaio Guido MARCOZ rep. 125388 del 30/09/1996 trascritto alla Conservatoria di Aosta in data 07/10/1996 ai nn. reg. part.

5223 reg. gen. 6981.

2. DESCRIZIONE:

Nel condominio Plan Monet 1 in Frazione Mongnod, comune di Torgnon (AO), al piano S1 si trova la cantina in oggetto. Ha una superficie di circa 3 mq.

La descrizione si basa sulla sola visione della planimetria catastale.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

Non è stato possibile accedere all'immobile in oggetto.

3.2 Esistenza Contratti

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto constatare che il sig. _____ non risulta quale dante causa in alcun contratto di locazione in essere. Per questo motivo la cantina si considera LIBERA. (*allegato n. 3*)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (*Allegato n. 4*)

4.2.1 Iscrizioni:

a) Ipoteca volontaria:

A favore: ,

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà di 1/1

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà di 19,7/1000

Contro:

_____ nato il _____ a Vinzaglio (NO) cf. _____ relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà di 9.85/1000

Derivante da: Concessione a garanzia di debito, atto notarile pubblico del 23/10/1998 n. rep. 188938.

Importo ipoteca: € 135.000,00;

Importo capitale: € 108.000,00;

Isritto a: Aosta in data 28/10/1998 ai nn. 9300/981.

Gravante su:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 Abitazione in Torgnon (AO) al foglio 21, p.IIa 405, sub 19

Immobile n. 2 Cantina in Torgnon (AO) al foglio 21, p.IIa 405, sub 25

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Terreno in Torgnon (AO) al Foglio 21, p.IIa 407

Immobile n. 2 Terreno in Torgnon (AO) al Foglio 21, p.IIa 408

Immobile n. 3 Terreno in Torgnon (AO) al Foglio 21, p.IIa 409

Immobile n. 4 Terreno in Torgnon (AO) al Foglio 21, p.IIa 432

Immobile n. 5 Terreno in Torgnon (AO) al Foglio 21, p.IIa 620

b) Ipoteca legale:

A favore: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. sede: Milano (MI), C.F. 098 165 00152, per la quota di 1/1

Contro: _____ nato a Vinzaglio (NO) il _____, C.F. _____ per la quota di 1/1

Derivante da: 300 a Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

Atto del 26/01/2004 numero di rep. 5610/791

Importo ipoteca: € 428.323,96;

Importo capitale: € 214.161,98;

Isritto a: Aosta in data 03/02/2004 ai nn. 1319/130.

Gravante su:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 Abitazione in Torgnon (AO) al foglio 21, p.IIa 405, sub 19

Immobile n. 2 Cantina in Torgnon (AO) al foglio 21, p.IIa 405, sub 25

c) Ipoteca giudiziale:

A favore: CENTRO LEASING BANCA S.P.A. sede: Firenze (FI), C.F. 00438000481,
per la quota di 1/2 dell'unità negoziale n.1

Contro:

_____ nato a Vinzaglio (NO) il _____, C.F. _____

per la quota di 1/2 dell'unità negoziale n.1

Derivante da: Decreto Ingiuntivo, atto giudiziario del 07/08/2006 numero di rep.
4407/2006 del Tribunale di Firenze.

Importo ipoteca: € 32.000,00;

Importo capitale: € 23.476,31;

Iscritto a: Aosta in data 27/10/2006 ai nn. 15303/2618

Gravante su:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 Abitazione in Torgnon (AO) al foglio 21, p.IIa 405, sub 19

Immobile n. 2 Cantina in Torgnon (AO) al foglio 21, p.IIa 405, sub 25

4.2.2 *Trascrizioni:*

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio:

A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
DEL PATRIMONIO DEL SIG. _____, sede: -, C.F. -,

Contro: _____ nato a Vinzaglio (NO) il _____, C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2

In forza di: Atto Giudiziario del Tribunale di Milano n. Rep 46 del 16.06.2020;

Trascritto a: Aosta in data 20/04/2021 ai nn. 3796/**3017**.

Gravante su:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Cantina in Torgnon (AO) al foglio 21, p.IIa 405, sub 25

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietà (ante ventennio)

. Dal 30/09/1996 ad oggi

_____ (CF _____), quota di ½ in regime di comunione dei beni

_____ (CF _____), quota di ½ in regime di comunione dei beni

In forza di atto di compravendita per notaio Guido MARCOZ rep. 125388 del 30/09/1996 trascritto alla Conservatoria di Aosta in data 07/10/1996 ai nn. reg. part. 5223 reg. gen. 6981.

6. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA

6.1 Conformità urbanistica

Si dichiara che la costruzione del fabbricato in cui si trova la cantina oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 1967, in seguito non sono state eseguite opere oggetto di autorizzazione.

Si dichiara conforme dal punto di vista edilizio urbanistico e catastale.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
CANTINA C/3	3	0,25	0,75

TOT. 0,75 mq

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Sintetico Comparativo

7.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;

Agenzia Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2022 - Provincia di Aosta – Comune: Torgnon – Fascia/zona: Centrale/Mongnod – tipologia prevalente: abitazioni civili – stato conservativo Ottimo – Valore di mercato intervallo tra €/mq 2.200,00 min e €/mq 3.200,00 max

7.3 Valutazione LOTTO 5

Cantina sita in frazione Mongnod comune di Torgnon (AO)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Sup. equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo Corpo €</i>
0,75 mq	€ 2.700,00	2.025,00 €

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

<i>Valore Complessivo €</i>	<i>Riduzione del 5%</i>	<i>Spese per regolar- ità edilizia e catastale</i>	<i>VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI €</i>
2.025,00 €	- 101,25 €	- 0,00 €	1.923,75 €

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO U:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova LIBERO (arr.): **2.000,00 €**

Valore della quota di ½: € 1.000,00

L'Esperto alla stima
arch. Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1

Atto di Provenienza.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura.

Allegato n. 3

Esistenza contratti

Allegato n 4

Ispezione Ipotecaria.