

VG 2775 2019

Vendita di beni ereditari: beni immobili (COLLEGIO)



TRIBUNALE DI IVREA

Volontaria Giurisdizione

Il Tribunale riunito in camera di consiglio nella persona dei signori Magistrati:

dott.ssa Stefania FROJO	Presidente
dott.ssa Meri PAPALIA	Giudice Relatore
dott. Gianluigi GUIDA	Giudice

vista l'istanza depositata dal curatore dell'eredità giacente in data 5 novembre 2024 e volta ad integrare il decreto di vendita del 31 ottobre 2024, con espresso richiamo alle condizioni contenute nella Bozza dell'Avviso di Vendita, tra cui la pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito del Tribunale;

Ritenuto che l'istanza vada sussunta nell'alveo della correzione di errore materiale;

Visto l'art. 288 c.p.c.;

Considerato che trattasi di fascicolo che non prevede alcuna controparte rispetto alla parte ricorrente;

Rilevato che con il decreto di vendita già reso da questo collegio in data 31 ottobre 2024, il curatore è stato autorizzato alla vendita competitiva in conformità al ricorso espletato da intendersi con le modalità indicate bozza di avviso di vendita di cui all'allegato 3;

Preso atto che per mero errore materiale non è stato espressamente indicato il richiamo a tale documento nell'alveo del decreto autorizzativo e che l'espresso rinvio alle modalità indicate nell'alveo dell'avviso di vendita, non muta il contenuto dell'atto autorizzativo già reso;

P.Q.M.

Dispone la correzione del decreto del 31 ottobre 2024 nella parte in cui è scritto "Autorizza la vendita degli immobili indicati nel ricorso mediante procedura competitiva;" da leggersi "Autorizza la vendita degli immobili indicati nel ricorso mediante procedura competitiva, secondo le modalità indicate nella bozza di avviso di vendita allegata sub. doc. 3 al ricorso;";
Dispone l'annotazione del presente decreto sull'originale.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Sezione Civile in Ivrea il 6 novembre 2024.

Il Giudice relatore

dott.ssa Papalia Meri

Il Presidente

dott.ssa Frojo Stefania

VG 2775 2019

Vendita di beni ereditari: beni immobili (COLLEGIO)



TRIBUNALE DI IVREA

Volontaria Giurisdizione

Il Tribunale riunito in camera di consiglio nella persona dei signori Magistrati:

dott.ssa Stefania FROJO	Presidente
dott.ssa Meri PAPALIA	Giudice Relatore
dott. Gianluigi GUIDA	Giudice

Letto il ricorso depositato in data 7 ottobre 2024 dal curatore dell'eredità giacente, dott. Mauro BINELLO VIGLIANI;

Letta la perizia di stima asseverata redatta dall'Ing. Bonaguro Alessandro;

Considerato che le ragioni a sostegno della vendita, esposte dal curatore risultano congruamente motivate alla luce del passivo della procedura, e congrua risulta la richiesta di vendita mediante procedura competitiva;

Visto l'art. 747 c.p.c.;

P.Q.M.

Autorizza la vendita degli immobili indicati nel ricorso mediante procedura competitiva;

DISPONE

Che il ricavato della vendita sia versato sul conto corrente dell'eredità giacente con obbligo di rendiconto da parte del curatore.

Concede l'immediata efficacia del provvedimento ai sensi dell'art. 741 c.p.c..

Così deciso nella Camera di Consiglio della Sezione Civile in Ivrea il 31 ottobre 2024.

Il Giudice relatore
dott.ssa Papalia Meri

Il Presidente
dott.ssa Frojo Stefania



COMMERCIALISTI & AVVOCATI
VIA OTTAVIO REVEL n°6, 10121 TORINO
TEL: 011-53.92.76 / 54.09.46
STUDIO@STUDIOBVB.IT
BVB@PRO-PEC.IT

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI IVREA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE SILVESTRI Rosanna - RG: 2775/2019

GIUDICE: dottoressa Meri PAPALIA

CURATORE: Mauro BINELLO VIGLIANI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

*** * ***

Il Curatore dell'Eredità giacente in epigrafe, dottor Mauro BINELLO VIGLIANI, tale nominato dal Tribunale di Ivrea con Decreto in data 16.01.2020, autorizzato a quanto infra con Decreto del 31.10.2024,

PREMESSO CHE

A. l'attivo dell'Eredità in epigrafe ricomprende gli immobili sotto descritti siti in Favria (TO), Borgata Sant'Antonio n.51:

LOTTO UNICO

Immobile cielo-terra, elevato a due piani f.t. oltre sottotetto (parziale), libero su due lati ed edificato su lotto di terreno identificato catastalmente come Ente Urbano e, più precisamente,

- al piano terra (1° f.t.) alloggio composto da: cucina, sgombero, ripostiglio, cantina e corte esclusiva antistante l'immobile;
- al piano primo (2° f.t.): disimpegno, camera, bagno e travata (fienile).

L'immobile risulta così censito al NCEU del Comune di Favria:

- abitazione: Foglio 12, Particella 548, cat. A/4, piano T-1, cl. 2, cons. 4 vani, R.C. €.111,55;
- terreno: Foglio 12, Particella 548, cat. Ente Urbano, cons. 2 are e 30 centiare.

Secondo quanto indicato dal Perito estimatore (al cui elaborato si rimanda), la costruzione risulta antecedente al 01/09/1967.

Come risulta dal predetto elaborato peritale, non sono state rinvenute pratiche e/o provvedimenti edilizi inerenti l'immobile, ad eccezione dell'aggiornamento della planimetria catastale "dichiarazione di protocollo" n. TO0742621 del 08/11/2011. In considerazione della mancata reperibilità di documentazione edilizia circa la costruzione dell'immobile, lo stimatore ha confermato che lo stesso risulta conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Non sussistono vincoli di carattere storico/artistico.

Non è stata riscontrata la presenza di formalità pregiudizievoli.

- B.** Gli immobili sono stati valutati nell'elaborato del Perito della procedura in epigrafe, ingegner Leonardo BUONAGURO, depositato presso la Cancelleria del Tribunale competente, per un importo di €.30.000,00;
- C.** il Tribunale di Ivrea ha autorizzato il sottoscritto a procedere alla vendita degli immobili come sopra descritti con procedura competitiva al prezzo base di €.30.000,00;

TANTO PREMESSO

il sottoscritto Curatore

DISPONE

la vendita degli immobili sopra descritti facenti capo alla procedura di Eredità giacente in epigrafe, alle condizioni di seguito indicate.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

- ✓ Il trasferimento degli immobili è da assoggettarsi ad imposta proporzionale di registro nella misura per legge prevista.
- ✓ Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle normative in materia di conformità degli impianti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive e senza garanzia per eventuali vizi, alle seguenti condizioni:

N° LOTTO	Prezzo base	Rilancio minimo
LOTTO UNICO	€.30.000,00	€.1.000,00

- ✓ Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica di quanto oggetto di vendita.
- ✓ **L'apertura delle buste è fissata per il giorno 22 gennaio 2025 alle ore 10:00** presso lo Studio del Curatore in Torino, via Ottavio Revel n°6; in tale occasione potranno intervenire gli offerenti personalmente o tramite procuratore speciale munito di valido documento di identità e di originale o copia autentica della procura notarile.
- ✓ In caso di offerta unica ed ammissibile di importo pari o superiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'unico offerente.
- ✓ In caso di più offerte, si svolgerà una gara sull'offerta più alta, con aumenti minimi dell'importo sopra indicato, fermo restando che non

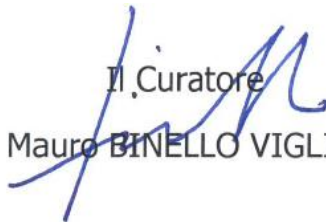
saranno prese in considerazione offerte di importo inferiore alla base d'asta, e l'aggiudicazione avrà luogo all'esito della gara.

- ✓ In caso di aggiudicazione l'assegno presentato dal relativo offerente sarà trattenuto a titolo di cauzione sul saldo del prezzo, che dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile contestualmente all'atto notarile di trasferimento di proprietà da stipularsi, presso il Notaio indicato dal Curatore, nel termine massimo di giorni 45 dall'aggiudicazione e con spese, oneri ed imposte ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- ✓ Il possesso sarà trasferito al momento dell'atto notarile.
- ✓ Gli assegni versati dagli offerenti non resisi aggiudicatari saranno immediatamente restituiti.
- ✓ In caso di inadempimento all'obbligo del pagamento del prezzo nel termine essenziale sopra previsto o alla stipulazione del contratto definitivo nel termine essenziale di cui al presente Avviso, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'assegnazione. L'assegno versato a cauzione non sarà restituito all'aggiudicatario resosi in tal modo inadempiente e sarà definitivamente acquisito all'attivo della Procedura a titolo di penale, mentre il Curatore potrà procedere alla fissazione di nuova vendita, fatto salvo il suo diritto ad agire nei confronti dell'aggiudicatario per la refusione del maggior danno, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo eventualmente ricavato da successivo esperimento di vendita e l'importo del prezzo non versato, oltre alle ulteriori spese cagionate per nuove pubblicazioni ed ogni altra.
- ✓ In caso di esito negativo della vendita fissata con il presente Avviso sarà disposta nuova vendita alle condizioni e modalità autorizzate dal Tribunale di Ivrea.

- ✓ Tutti coloro che intendono partecipare alla procedura dovranno recapitare offerta in busta chiusa presso lo Studio del Curatore in Torino, via Ottavio Revel n°6 **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21 gennaio 2025** redatta sul modulo posto in calce al presente Avviso.
- ✓ La busta dovrà contenere all'esterno unicamente l'indicazione "EREDITA' GIACENTE SILVESTRI".
- ✓ La busta dovrà contenere all'interno:
 - l'offerta di partecipazione in bollo da €16,00 sottoscritta dall'offerente, contenente i suoi dati anagrafici completi (nome, cognome, indirizzo di residenza, luogo e data di nascita, C.F.), il suo indirizzo attuale, il suo recapito telefonico, il suo stato civile ed il regime patrimoniale, unitamente a copia di un suo documento di identità in corso di validità e del suo tesserino del codice fiscale. Nel caso di cittadino extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
 - Nel caso in cui l'offerta sia formulata da una società, occorrerà allegare una visura camerale aggiornata e comprovante l'identità e la vigenza dei poteri del legale rappresentante, copia di un suo documento di identità in corso di validità e del suo tesserino del codice fiscale, oltre all'indicazione dei suoi dati anagrafici e di un suo recapito telefonico.
 - un assegno circolare non trasferibile pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, intestato a: "EREDITA' GIACENTE SILVESTRI".
- ✓ L'offerta deve intendersi irrevocabile per giorni 120 a partire da quello della presentazione della stessa.
- ✓ Ciascun interessato potrà visionare gli immobili previo accordo con l'Ufficio del Curatore, contattandolo al n.011/53.92.76 o all'indirizzo di posta elettronica studio@studiobvb.it.

- ✓ Il presente Avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti www.astalegale.net e www.tribunaleivrea.it, unitamente alla copia della perizia in atti.

Torino, 4 novembre 2024


Il Curatore
Mauro BINELLO VIGLIANI

EREDITA' GIACENTE SILVESTRI ROSANNA
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Il sottoscritto _____ nato
a _____ il _____ residente
in _____ Stato Civile _____
via _____ C.F.: _____, Telefono: _____
email: _____

(solo in caso di offerta presentata da Impresa)

in qualità di Legale Rappresentante della
ditta _____ Partita
IVA _____

OFFRE

per l'acquisto del LOTTO UNICO di cui all'Avviso di Vendita l'importo di
€. _____ oltre imposte di Legge.

DICHIARA

di aver preso visione e di accettare tutte le disposizioni riguardanti i termini e le
modalità di cui all'Avviso di Vendita ed in particolare:

- a) di impegnarsi, qualora risulti aggiudicatario, a stipulare nel termine massimo di 45 giorni dall'aggiudicazione l'atto notarile di compravendita presso il Notaio indicato dal curatore con contestuale saldo del prezzo e con spese, oneri ed imposte a proprio esclusivo carico;
- b) di riconoscere che gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle normative in materia di conformità degli impianti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive e senza garanzia per eventuali vizi;
- c) di riconoscere che sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica di quanto oggetto di vendita;
- d) di impegnarsi a smaltire a propria cura e spese il materiale ancora eventualmente presente in loco;
- e) di avere ben compreso che in caso di offerta unica ed ammissibile, di importo pari o superiore all'offerta minima, si darà luogo all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'unico offerente;
- f) di avere ben compreso che in caso di inadempimento all'obbligo del pagamento del prezzo nel termine essenziale sopra previsto o alla stipulazione del contratto definitivo nel termine essenziale di cui al presente Avviso, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'assegnazione. L'assegno versato a cauzione non sarà restituito all'aggiudicatario resosi in tal modo inadempiente e sarà acquisito definitivamente all'attivo della Procedura a titolo di penale, mentre il Curatore potrà procedere alla fissazione di nuova vendita, fatto salvo il suo diritto di agire nei confronti dell'aggiudicatario per la refusione del maggior danno, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo eventualmente ricavato da

successivo esperimento di vendita e l'importo del prezzo non depositato, oltre alle ulteriori spese cagionate per nuove pubblicazioni ed ogni altra;

g) di esonerare sin d'ora la Procedura ed il Curatore da qualsiasi pretesa di terzi, comprese le pubbliche amministrazioni, vantata a qualsiasi titolo sull'immobile.

La presente offerta deve intendersi irrevocabile per giorni 120 a partire da quello della presentazione della stessa.

Allega alla presente assegno circolare non trasferibile intestato a **“EREDITA’ GIACENTE SILVESTRI”** di €._____ a titolo di cauzione, copia Carta Identità, copia Codice Fiscale (nel caso di cittadino extracomunitario copia del permesso di soggiorno in corso di validità) e - nel solo caso di offerta presentata da Impresa - copia certificato CCIAA attestante i poteri.

Torino,

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI IVREA
VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA
R. G. n° 2775/2019**

**Giudice Tutelare: Dott. Vincenzo BEVILACQUA
Curatore: Dott. Mauro Binello Vigliani**

**Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

**10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142**

[e-mail: leo.buonaguro@gmail.com](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Borgata Sant'Antonio 51 Favria (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI IVREA
Volontaria Giurisdizione

GIUDICE TUTELARE: DOTT. MARCO BATTIGLIA

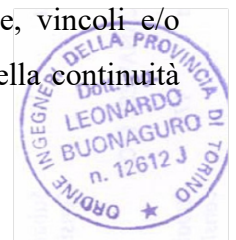
EREDITA' GIACENTE: SILVESTRI ROSANNA n. 2775/2019

CURATORE: Dott. Mauro Binello Vigliani

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, veniva richiesto quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili oggetto di procedura. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 23.07.2024 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Favria (TO) Borgata Sant'Antonio 51. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi sia per prendere visione della documentazione relativa al bene sia per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Favria (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 23/07/2024 e da cui, non sono state – nonostante l'ampia ricerca manuale eseguita sia sui nominativi attuali e storici, sui dati catastali e sull'indirizzo (valutando anche eventuali cambi di toponomastica) – reperite informazioni utili circa il periodo di costruzione dell'immobile e/o la presentazione di ipotetici provvedimenti edilizi. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione.

A ciò, si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, vincoli e/o servitù, formalità pregiudizievoli, ricerca del titolo di provenienza e verifica della continuità delle trascrizioni.



**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La procedura in epigrafe ha per oggetto il seguente immobile:

Immobile in Favria (TO) – Borgata Sant’Antonio 51

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla *de cuius* Sig.ra Silvestri Rosanna di un immobile cielo-terra, elevato a due piani f.t., oltre sottotetto (parziale), libero su due lati posto nel Comune di Favria Borgata Sant’Antonio edificato su lotto di terreno identificato catastalmente come Ente Urbano, foglio 12, particella 548 e, più precisamente, con accesso dal civico 51:

- piano terra (1° f.t.) alloggio composto da: cucina, sgombero, ripostiglio, cantina e corte esclusiva antistante l’immobile.
- piano primo (2° f.t.): disimpegno, camera, bagno e travata (fienile);

Coerenze generali: mappali 363, 344, 554, 547, 210, e 564 del foglio 12

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell’edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per diritti, usi, servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali riportate negli atti di provenienza. Lo scrivente sottolinea che, al momento del deposito del presente elaborato, la *de cuius* appare proprietaria per la quota di $\frac{1}{1}$ a seguito di Successione *ex lege* del Sig. Data Gian Battista 9304/2024, voltura 46739.1/2024, Pratica n. TO0229524 in atti dal 17/06/2024. Da un punto di vista ipotecario, i beni appaiono attualmente ancora in capo all’Eredità Giacente Silvestri Rosanna per la sola quota di $\frac{1}{2}$ e alla *de cuius* Sig.ra Silvestri Rosanna per la quota restante pari a $\frac{1}{2}$ (in attesa di registrazione dei corretti adempimenti svolti dalla Curatela da parte dei competenti Uffici).



**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**

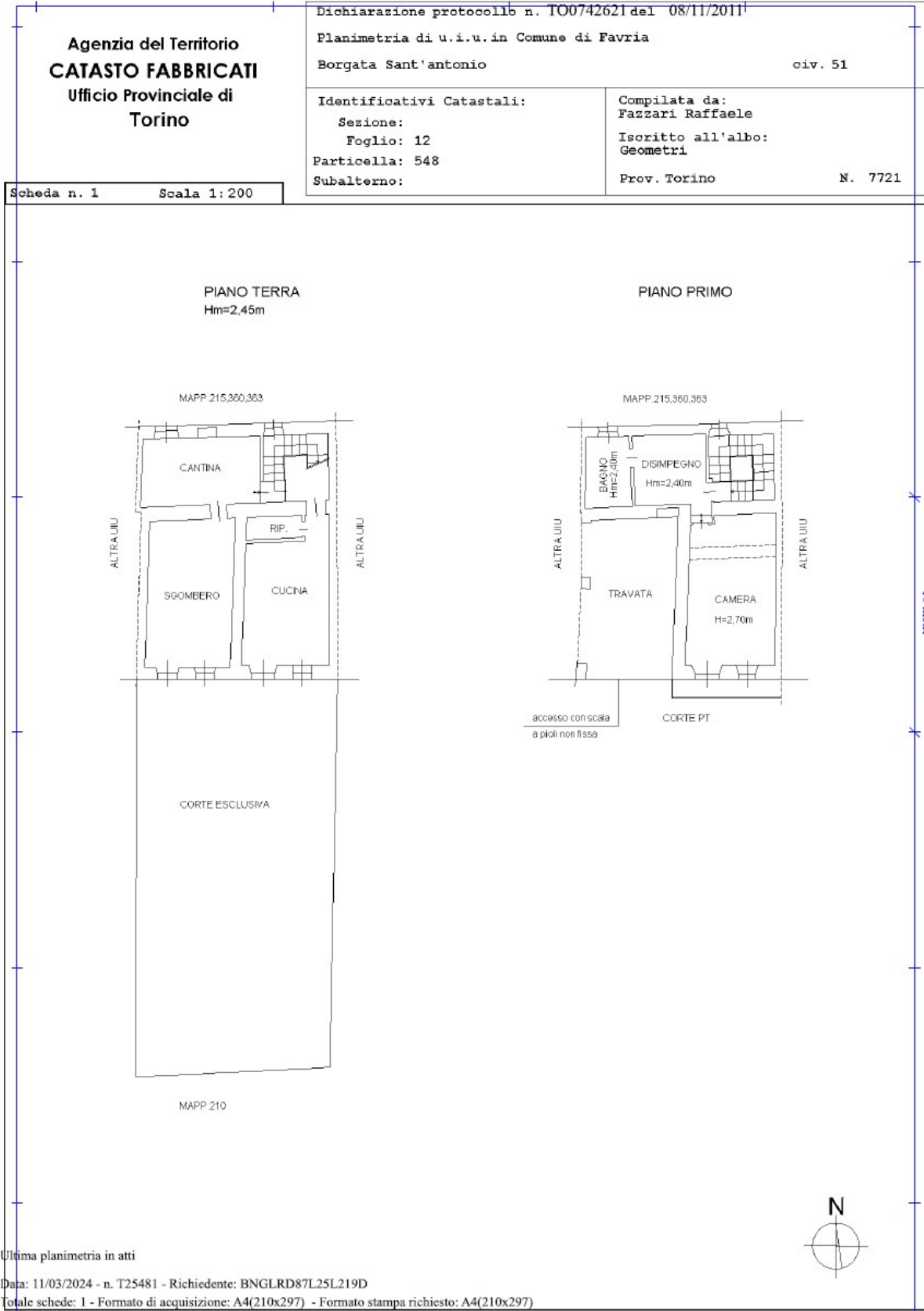


Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

1.2 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 11/03/2024 - n. T25481 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**

1.3 ESTRATTO DI MAPPA



1.4 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. e C.T. di Torino:

Identificativi Catastali¹: **Foglio 12 – particella 548** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: T – 1
- classe: 2
- consistenza: 4 vani
- Rendita Catastale: € 111,55

¹ Variazione nel classamento del 08.11.2012 prot. TO0552308 in atti dal 08.11.2012 (n. 76638.1/2012): variazione di classamento.



Identificativi Catastali²: Foglio 12 – particella 548 (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

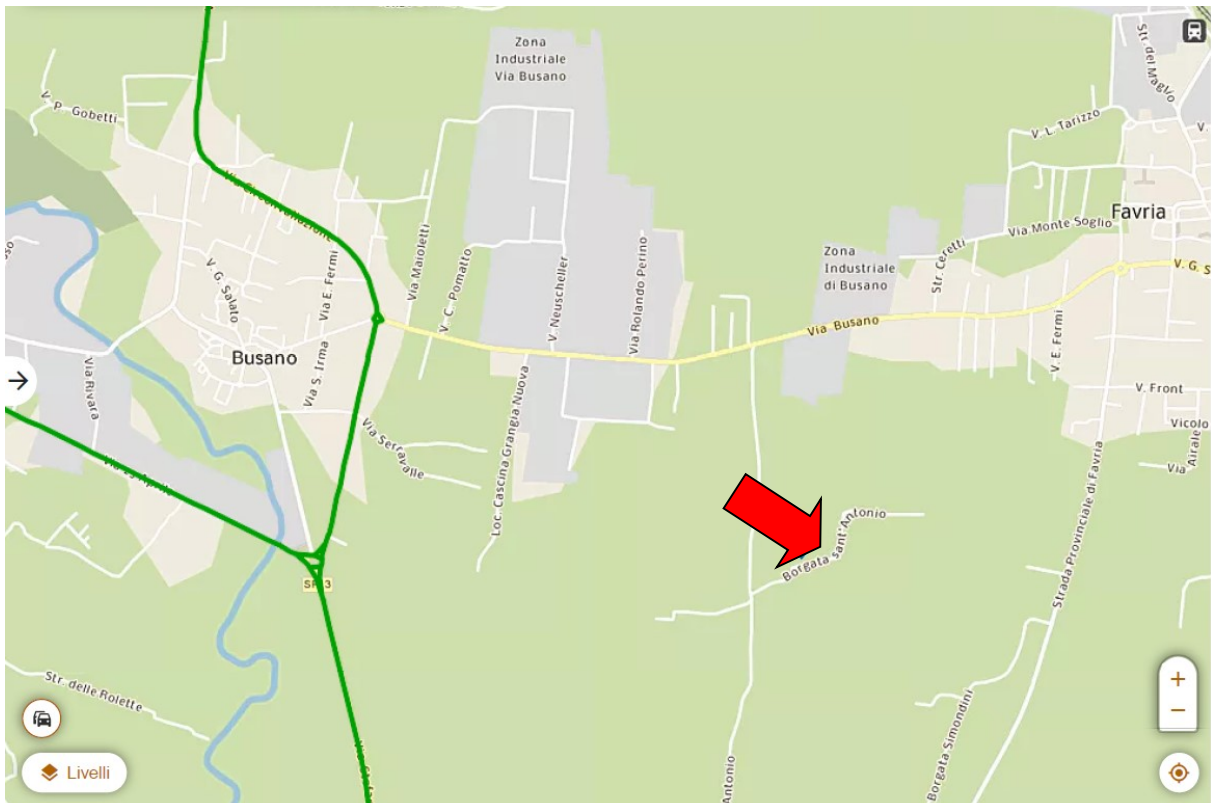
Dati censuari:

- categoria: Ente Urbano
- piano: -
- classe: -
- consistenza: 2 are e 30 centiare
- Rendita Catastale: € -

QUESITO 2: *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

2.1 UBICAZIONE

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata nella zona periferica del Comune di Favria (TO) in Borgata Sant'Antonio 51.



Ubicazione immobile, Borgata Sant'Antonio 51 Favria (TO) rispetto al centro città ed alle più importanti vie di comunicazione (*fonte tuttocittà.it*)

² Tipo Mappale del 25.10.2011. Pratica n. TO0722224 in atti dal 25.10.2011 presentato il 24.10.2011 (n. 722224.1/2011).

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Vista dall'alto ubicazione immobile, Borgata Sant'Antonio 51 Favria – (fonte: google Earth)

Il comparto di ubicazione è caratterizzato da zona prevalentemente agricola, con inserimento anche di gruppi di edifici residenziali. L'immobile non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. L'immobile si presenta in **pessimo stato di conservazione**, denotando una mancanza di manutenzione ordinaria/straordinaria da diverso tempo oltre che necessitante di importanti spese relativamente alle opere murarie ed impiantistiche prima di poterlo rendere utilizzabile. L'allegato fotografico può dare un'idea di massima dello stato di fatto dell'immobile.



Porta di accesso immobile



Tettoia p.t.

**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

È posto in zona agricola periferica del Comune di Favrie (TO) e non risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed a quella autostradale. L'edificio è elevato a due piani f.t., collegati tra di loro tramite una scala interna in muratura, libero su due lati e con piccola corte antistate i locali di ingresso. È composto da **una camera/cucina, locale sgombero, ripostiglio e cantina** al piano terra (1° f.t.) oltre che da **una camera, disimpegno, balcone e locale fienile/travata** al primo piano (2° f.t.).



Corte esclusiva



Ingresso/cucina

La porta di ingresso è in legno e vetro ad un'anta-. Gli infissi interni sono il legno e vetro e i pavimenti, ove presenti, sono realizzati con piastrelle di ceramica di varie forme e colori. Il bagno risulta piastrellato e pavimentato con piastrelle di ceramica mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura; il soffitto a volta presenta vistose macchie di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni di acqua piovana.



Ingresso/cucina



Angolo cottura

**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato parte sottotraccia e parte a vista, di dubbia funzionalità;
- impianto idrico: realizzato parte sottotraccia e parte a vista, di dubbia funzionalità;
- impianto di riscaldamento: con stufa posta al piano terra, di dubbia funzionalità;
- impianto citofonico: n.p.;
- impianto di ACS: con boiler elettrico posto al 1° piano, di dubbia funzionalità.

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale³ dell'unità immobiliare è pari a circa **140,00 mq.**



Ripostiglio



Cantina

³ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [.....]"

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Locale sgombero



Scala di accesso al piano 1



Disimpegno



Bagno



Camera da letto



Balcone



**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**





Accesso al locale travata



Travata/fienile



Tettoia p.t.



Corte esclusiva

QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati;

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso catastale della proprietà del bene risulta attualmente in capo alla Sig.ra Silvestri Rosanna nata a Mirandola (MO) il 08/03/1946 per la quota di $\frac{1}{2}$ a seguito di Successione *ex lege* del Sig. Data Gian Battista 9304/2024, voltura 46739.1/2024, Pratica n. TO0229524 in atti dal 17/06/2024 e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ quale comproprietaria insieme al Sig. Data Gian Battista nato a Favria (TO) il 29.12.1941 in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Bruno Vincenzo del 02/04/1991 rep. 53667/18645 registrato a Cuornè il 22/04/1991 al n. 406 Serie 1T, dai Sig.ri Maria, Lucia, Antonio e Margherita Costantino (per $\frac{1}{4}$ ciascuno).



**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Da un punto di vista ipotecario – in attesa delle registrazioni degli adempimenti svolti dalla Curatela non ancora perfezionati al momento del deposito del presente elaborato (ragion per cui lo scrivente si dichiara, fin da ora, disponibile a eventuali modifiche/correzione da apportare alla Relazione anche dopo il deposito) – il bene attualmente è intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ alla Sig.ra Silvestri Rosanna per Certificato di Denunciata Successione del 15/03/2024 rep. 76684/88888/24, trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 25/03/2024 ai nn. 12285/9304. Si segnala l'assenza dell'Accettazione Tacita dell'Eredità con conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni.

La restante quota di $\frac{1}{2}$ è, invece, intestata all'Eredità Giacente di Silvestri Rosanna per Certificato di Denunciata Successione del 11/11/2020 rep. 392567/88888/20, trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 13/11/2020 ai nn. 39511/27954. Si segnala l'assenza dell'Accettazione Tacita dell'Eredità con conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni.

3.2. CRONISTORIA ANTE VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura ante ventennio rispetto a tutto quanto già sopra riportato:

- l'immobile era pervenuto ai venditori per successione in morte del Sig. Costantino Domenico deceduto in Favria (TO) il 11/10/1987 (denuncia registrata a Rivarolo Canavese il 11/04/1988 al n. 76 vol. 505).

QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Lo scrivente osserva che non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla Curatela.



**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente non segnala l'esistenza di alcun Regolamento di Condominio.

4.2 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.

QUESITO 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2, non si riscontra la presenza di formalità pregiudizievoli.

QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Favria nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita non emergono ulteriori dettagli in merito ad eventuali titoli autorizzativi e, pertanto, si è reso necessario un apposito accesso agli atti concesso in data 23/07/2024. Dalla ricerca degli atti cartacei non sono stati rinvenuti pratiche e/o provvedimenti edilizi inerenti l'immobile.

Unico documento reperito è l'aggiornamento della planimetria catastale "dichiarazione di protocollo" n. TO0742621 del 08/11/2011.

In considerazione della mancata reperibilità di documentazione edilizia circa la costruzione dell'immobile si conferma che lo stesso risulta conforme a quanto riportato sulla Planimetria Catastale.



6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Favria, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in "Area Nucleo Rurali" costituita da "nuclei di antica formazione caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare". (rif. art. 29 NR PRGC).

6.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO

L'immobile non risulta provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetico.

QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nel fallimento si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per quanto concerne la conformità edilizia/urbanistica, in mancanza di idonea documentazione edilizia, si può affermare che l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale. Risulta solo realizzata una piccola tettoia artigianale con struttura in tubi innocenti, pareti perimetrali con tavole di legno e copertura di lamiera grecata posta all'ingresso del locale sgombero. Essendo non infissa al terreno è facilmente smontabile e non è da ritenersi quale difformità.

QUESITO 8: la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.



QUESITO 9: la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

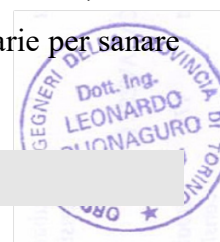
L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e all'impiantistica dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica e situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobile in Favria – Borgata Sant'Antonio 51

**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁴ (desunte dal sopralluogo e confrontate con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scali metro), si attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>alloggio</u>	115,00	100	115,00
- <u>balconi</u>	2,60	35	0,91
- <u>cantina</u>	14,00	35	4,90
- <u>fenile/travata</u>	21,00	35	7,35
- <u>corte esclusiva</u>	140,00	10	14,00
TOTALE	~ 292,60		~ 142,16

Valutazione⁵ del lotto

Valutazione alloggio: mq 142,00 x 400,00,00 €/mq ≈ € 55.000,00

Decurtazione⁶ per lo stato di manutenzione dell'immobile: = - € 25.000,00

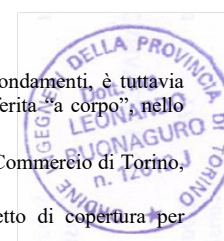
Valutazione commerciale totale del lotto ≈ € 30.000,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti.

⁴ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

⁵ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

⁶ Pavimenti, rivestimenti, infissi esterni/interni, impianti elettrici/idraulici/riscaldamento/acs, manutenzione del tetto di copertura per



**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato in circa:

€ 30.000,00

(trentamila/00)

PIANO VENDITA LOTTO – proprietà 1/1

Nel Comune di Favria (TO) in Borgata Sant'Antonio 51, un immobile cielo-terra, elevato a due piani f.t., oltre sottotetto (parziale), libero su due lati edificato su lotto di terreno identificato catastalmente come Ente Urbano, foglio 12, particella 548 e, più precisamente, con accesso dal civico 51:

- piano terra (1° f.t.) alloggio composto da: cucina, sgombero, ripostiglio, cantina e corte esclusiva antistante l'immobile.
- piano primo (2° f.t.): disimpegno, camera, bagno e travata (fienile);

Coerenze: mappali 363, 344, 554, 547, 210, e 564 del foglio 12

Fg. 12, particella 548, sub. -, catg. A/4, piano T-1, consistenza 4 vani, R.C. € 111,65;

Foglio 12, particella 548, Ente Urbano, consistenza: 2.30, Rendita Catastale: € -

verificare eventuali infiltrazioni d'acqua, ecc.

**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**



pagina 16 di 17



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 30 luglio 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atto di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia.



pagina 17 di 17

**EREDITA' GIACENTE:
SILVESTRI ROSANNA n° 2775/2019**

