

avv. Adele Teresa PASSARELLI  
c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)  
Tel: 011.33.29.675  
Cell.: 329.70.35.141  
Mail: legale@studiopassarelli.com  
Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Adele Teresa Passarelli, delegata per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. **705/2023** con ordinanza del GE dell'08.05.204

#### ORDINA LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, del seguente immobile:

LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETA', NEL COMUNE DI TORINO, Via degli Ulivi 15 e Via degli Abeti 35:

- in via degli Ulivi 15, al piano quarto (quinto f.t.), appartamento composto da cucina, quattro camere e servizi, individuato con il numero "10" nella planimetria catastale, posto alle coerenze di: altro alloggio, pianerottolo, vano scala e area comune a più lati;

- in Via degli Abeti 35, al piano terreno, autorimessa individuata con la sigla "A 15/10" nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, posto alle coerenze di: area di manovra, autorimesse B 33/2, B 33/8 e A 15/9.

Gli immobili sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino:

- Foglio 1013, particella 43, sub 10, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 mq, rendita euro 721,75 – *l'alloggio*;

- Foglio 1013, particella 60, sub 280, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 87,49 – *l'autorimessa pertinenziale*.

Il tutto pervenne al debitore esecutato in forza atto di compravendita del notaio Lorenzo Bigiotto di Torino del 27.06.2019 rep. 4906/4114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 25.07.2019 ai nn. 32086/23118.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto sopra citato, nonché del Regolamento di Condominio (ATC) depositato con atto del notaio Gennaro Viscusi del 04.05.1992 rep. 254179/21879, registrato a Torino il 21.05.1992 al n. 18410 (per l'alloggio) e del Regolamento di Condominio (ATC) depositato con atto del notaio Mario Travostino del 06.05.1992 rep. 91334/5275, registrato a Torino il 14.05.1992 al n. 17611 (per l'autorimessa). In particolare si segnala che in entrambi i Regolamenti è prevista la seguente clausola: *"Fermo restando il principio di inalienabilità per un periodo di anno 10 alla stipula dell'atto notarile, ai sensi dell'art. 28 della legge 08.08.1977 n. 513, scaduto tale termine il box potrà essere alienato esclusivamente ad altro condomino residente nell'ambito del Condominio generale ove è ubicato il box oggetto di trasferimento"*.

La vendita viene fatta inoltre sotto l'osservanza dell'atto del notaio Gennaro Viscusi dell'08.06.1994 rep.



262086/23564, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 21.06.1994 ai nn. 16336/10923, con particolare riferimento alle condizioni ivi regolamentate all'art. 5: *“Per un periodo di tempo di dieci anni dalla stipula del presente atto, l'alloggio e l'autorimessa in questione non potranno essere alineati dalla parte acquirente a nessun titolo né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Decorso il termine di dieci anni suddetto, qualora la parte acquirente intenda alienare l'alloggio con la relativa autorimessa dovrà darne comunicazione all'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino che potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste all'art. 28 Legge 8 agosto 1977 n. 513, fatta salva l'estinzione di tale diritto di prelazione a norma del comma 25 – art. 1 – della legge 24 dicembre 1993 n. 560”*.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge e dal Regolamento di Condominio.

### **Occupazione.**

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

### **Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia.**

In relazione alla normativa urbanistica, edilizia e catastale, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dalla geom. Ylenia Saggin) risulta che:

- non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare la trasferibilità dei beni;
- il terreno ove edificato lo stabile compendiante i beni oggetto di vendita non risulta gravato da censi, livelli o usi civici;
- gli stabili compendianti i beni pignorati sono stati edificati mediante il rilascio della Licenza Edilizia n. 825 del 27.06.1972 prot. 1971-1-40084. L'abitabilità è stata rilasciata con Licenza n. 249 in data 26.07.1977 prot. 1975-2-40004. Per le singole unità non risultano esser state presentate pratiche edilizie o istanze di condono già definite o da definire;
- la regolarità edilizia è attestata con la corrispondenza a quanto indicato nella Licenza Edilizia n. 825 del 27.06.1972. L'autorimessa risulta conforme a quanto legittimato. L'alloggio risulta conforme a quanto legittimato, tuttavia si segnala la sussistenza di una irregolarità relativa la rimozione dell'anti-bagno. L'aggiudicatario dovrà ripristinare i luoghi denunciando gli abusi mediante apposita pratica da presentare ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento. La spesa per le attività suddette (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo pari a circa 1.500,00-2.000,00 euro. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, i beni dovranno esser ripristinati in conformità alle



disposizioni che il Comune vorrà impartire. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti Uffici Pubblici;

- i beni oggetto di vendita sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente;

- l'alloggio rientra tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.), ma tale documento non è stato reperito. L'autorimessa non rientra tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.).

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Si segnala che all'atto di provenienza è allegato A.P.E. 2018 200690 0031 del 18.05.2019.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

1) Prezzo base: euro 133.000,00 (centotrentatremila/00).

2) Offerta minima: euro 99.750,00 (novantanovemilasettecentocinquanta/00).

3) Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).

4) Termine di presentazione delle offerte telematiche: 21 ottobre 2024 ore 12.00.

5) Apertura delle buste: 22 ottobre 2024 ore 9.30.

6) L'eventuale gara inizierà il giorno 22 ottobre 2024 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 25 ottobre 2024 alla stessa ora, salvo proroga per autoestensione della gara.

7) Udienza di aggiudicazione: 25 ottobre 2024 ore 10.00, salvo proroga per autoestensione della gara.

8) Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### **Modalità della vendita.**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 21 ottobre 2024** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

A norma dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile per 120 giorni ex art. 571 cpc.

#### **A pena di inammissibilità dell'offerta:**

- il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

- in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15 (vd infra offerte plurisoggettive).

**Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni),



residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, nella busta telematica dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

Società ed altri Enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Nell'offerta dovrà altresì essere indicato il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), nonché i tempi del saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

L'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

Allegare la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione". In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### **Presentazione delle offerte e cauzione.**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della



vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui quello dei gestori delle vendite il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12:00 del giorno 21 ottobre 2024**; onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel manuale per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura "Esec. Imm. 705/2023 Trib. Torino Avv. Passarelli Adele Teresa" le cui coordinate IBAN sono: IT84Q0200801113000107137988; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, le cauzioni saranno restituite a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento delle medesime.



### Assistenza.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del medesimo.

### Esame delle offerte e gara.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista **delegato avv. Adele Teresa Passarelli presso il proprio studio in Torino, c.so Einaudi 18.**

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte **avverranno il giorno 22 ottobre 2024 ore 9.30 presso lo studio del delegato.**

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione, verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. c.p.c..

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'articolo 572 commi 2 e 3 c.p.c..

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà **con modalità asincrona**, avrà **inizio il giorno 22 ottobre 2024 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 25 ottobre 2024 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;



- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;  
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.  
Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il giorno **25 ottobre 2024 alle ore 10.00** nell'immediatezza dell'epilogo della gara, salvo eventuale proroga per autoestensione della medesima.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **Versamento del saldo prezzo.**

In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese, le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese.

Ove non si avvalga di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o comunque nei termini indicati nell'offerta, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà inoltre, nei termini di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato dal delegato all'indirizzo email indicato in offerta.

L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, dovrà depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 D.Lgs. 231/2007 (antiriciclaggio).

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborsi, spese, imposte, iva (se dovuta) ed anticipazioni dovute al professionista delegato per le formalità di trasferimento, nonché i compensi, rimborsi, spese, imposte ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle cancellazioni delle formalità di pregiudizio.

Con l'avvertimento che in caso di mancato, tardivo o incompleto versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c..

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

#### **Finanziamento ipotecario dell'acquisto.**

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, ai tassi e



condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

### **CUSTODIA**

Custode dei beni pignorati è l'avv. Adele Teresa Passarelli, con studio in Torino, c.so Einaudi 18 ([legale@studiopassarelli.com](mailto:legale@studiopassarelli.com)).

Le visite saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00, il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il Custode.

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, con omissione del nominativo del debitore, sia:

- a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche entro 50 giorni precedenti l'udienza di vendita;
- b) pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Il delegato manda al creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o ai creditori muniti di titolo esecutivo, di provvedere al pagamento del contributo unificato di euro 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e a trasmettere al delegato la ricevuta dell'avvenuto pagamento (indispensabile affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche) almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita, pena le decadenze di legge.

### **DISPONE**

La comparizione delle parti per l'udienza di apertura delle buste in data **22 ottobre 2024 ore 9.30**, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione definitiva in data **25 ottobre 2024 ore 10.00**, salvo proroga per autoestensione della gara.

Torino, 13 giugno 2024

*Il Professionista delegato*  
*Avv. Adele Teresa Passarelli*

