

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. **404/2023** con ordinanza del GE dell'08.07.2024

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 SAN MASSIMO 38:

- al piano terreno (primo f.t.), negozio composto da un locale con due vetrine (una per l'accesso da strada), disimpegno, retro e servizio igienico con sovrastanti altri due locali ad uso deposito al piano ammezzato, collegati mediante scala interna, posto alle coerenze di via San Massimo, androne carraio comune, cortile e stabile via San Massimo 36;

- al piano interrato, locale uso cantina/deposito collegato mediante scala interna, posto alle coerenze di sottosuolo via San Massimo, altra cantina, corridoio comune e altra proprietà.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino, Foglio 1306, particella 153, sub 63, categoria C/1, classe 6, consistenza 42 mq, superficie catastale 84 mq, rendita euro 1.041,18.

Il tutto pervenne alla debitrice esecutata in forza atto di compravendita del notaio Giulio Biino di Torino del 25.02.2011 rep. 29154/14638, registrato a Torino il 25.03.2011 al n. 4474 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 25.03.2011 ai nn. 10963/7376.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto sopra citato, nonché del Regolamento di Condominio ove esistente.

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 ove esistente.

Occupazione.

L'immobile è libero.



Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia.

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

- regolarità catastale: il bene è correttamente intestato. Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale. Si rileva: schermatura con contromuro del finestrotto in "bocca di lupo" locale cantina, presenza porta e divisorio locale retro, assenza apertura collegamento del disimpegno con l'androne comune. Si rileva inoltre, una superficiale rappresentazione grafica delle porte interne;
- non sussistono nè vincoli storico-artistici, nè di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento dell'immobile;
- il terreno ove è edificato il comparto compendiante il bene in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o usi civici;
- situazione urbanistica e conformità: il bene in oggetto è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.
- situazione edilizia e conformità: l'edificio compendiante il bene pignorato è stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967. Agli atti dell'archivio non risulta il certificato di abitabilità. Limitatamente all'unità oggetto di procedura risultano esser state presentate le seguenti pratiche: pratica n. 1991-1-2478 del 31.05.1991 concessione n. 821 del 14.10.1992 per modifiche interne ed esterne; pratica n. 1993-1-65 del 12.01.1993 concessione in Variante n. 721 del 15.09.1993 (Variante Concessione n. 821/1992); pratica n. 1993-9-361 del 04.02.1993 art. 26 ex Legge 47/85 - opere interne. Agli atti dell'archivio risulta su precedente proprietario anche la pratica edilizia n. 1993-4-104 del 17.02.1993 ma il fascicolo non è consultabile poichè prelevato dal Settore Vigilanza Edilizia per un accertamento: la pratica di accertamento – dalle informazioni assunte presso il Servizio di Vigilanza - risulta chiusa con passaggio ad atti in data 30.07.1993. Lo stato dei luoghi legittimato è quindi quello riferito alla pratica n. 1993-9-361 del 04.02.1993. Si rilevano le seguenti difformità: chiusura con installazione di controparte di uno dei due finestrotti in bocca di lupo del piano interrato; installazione di porte divisorie tra disimpegno/scala e locali deposito del piano ammezzato; installazione di divisorio tra il disimpegno e locale retro al piano terreno con relativa porta; chiusura del varco di collegamento tra androne carraio e disimpegno piano terra. Non sussiste infatti nessuna porta e/o finestra di affaccio diretto verso l'androne carraio comune. Si rileva inoltre una discrepanza nelle altezze interne minime del piano ammezzato, verosimilmente conseguenza di imprecisa rappresentazione grafica determinata dalla presenza di un solaio a volta, si segnala infine, un uso improprio dei locali sgombero (es. sala riunioni, uffici, ecc.);
- regolarizzazione edilizia: l'aggiudicatario dovrà presentare richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia). La



presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa euro 5.000,00-6.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria). Non si esclude che il Comune possa richiedere la delibera assembleare relativamente la chiusura del varco di collegamento tra l'unità e l'androne condominiale e l'installazione di una porta per disimpegnare il locale al piano interrato da quello al piano terra. Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire;

- all'atto di provenienza in favore della debitrice è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica del 21.02.2011 n. trasmesso al SICEE in pari data. Il Certificato assegna classe energetica "D" ed è scaduto. Non risulta esser stato trasmesso al SIPEE Piemonte nuovo certificato aggiornato e in corso di validità. 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.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) Prezzo base: euro 94.000,00 (novantaquattromila/00);
- 2) Offerta minima: euro 70.500,00 (settantamilacinquecento/00).
- 3) Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).
- 4) Termine di presentazione delle offerte telematiche: 16 dicembre 2024 ore 12.00.
- 5) Apertura delle buste: 17 dicembre 2024 ore 9.30.
- 6) L'eventuale gara inizierà il giorno 17 dicembre 2024 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 20 dicembre 2024 alla stessa ora, salvo proroga per autoestensione della gara.
- 7) Udienza di aggiudicazione: 20 dicembre 2024 ore 10.00, salvo proroga per autoestensione della gara.
- 8) Gestore della vendita Astalgale.net spa, tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

Modalità della vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 16 dicembre 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 16 dicembre 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. Immob. 404/2023 Trib. Torino Avv. Passarelli Adele Teresa" le cui coordinate IBAN sono: IT29Y0200801113000107190576; 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 17 dicembre 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 17 dicembre 2024 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 20 dicembre 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 **20 dicembre 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 (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).

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, www.astalegale.net e 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 **17 dicembre 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 **20 dicembre 2024 ore 10.00**, salvo proroga per autoestensione della gara.

Torino, 16 settembre 2024

Il Professionista delegato
Avv. Adele Teresa Passarelli

