

Piergiorgio Mazza
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
Revisore Legale
Perito Penale
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: dottmazza@studiomazza.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 566/2025**

Il Professionista Dott. Piergiorgio Mazza con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 delegato dal G. E. Dott.ssa Rossella D'Addato con ordinanza di delega in data 08 aprile 2026 promossa da **Stresa Securitisation SRL** e per essa **DOVALUE Spa** contro **ESECUTATA AAA**,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

per il giorno **11 settembre 2026** ore **15.00** in **Torino Piazza A. Peyron 28** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, gestita da Astegiudiziarie in linea s.p.a., del seguente immobile:

LOTTO UNO

NEL COMUNE DI TORINO (TO), nel condominio di **Corso Vercelli 70** la piena proprietà di:

Alloggio al piano primo (2° f.t.) con accesso dal ballatoio comune composto di cucina, disimpegno, due camere, bagno, ballatoio comune; al piano interrato (1° s.t.) un locale uso **cantina**. La superficie commerciale è di circa mq. 54.

Autorimessa al piano terreno (1° f.t.). La superficie commerciale è di circa mq. 15.

Coerenze alloggio: ballatoio comune e distacco su cortile, uiu foglio 1149 particella 194 subalterno 79, distacco su corso Vercelli. altra uiu del piano.

Coerenze cantina: corridoio comune, altra cantina, terrapieno su corso Vercelli, cantina foglio 1149 particella 194 subalterno 79.

Coerenze autorimessa: cortile comune, altra autorimessa, altro fabbricato, altra autorimessa

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 ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio.

Dati Catastali

Gli immobili sono così censiti all'Agenzia del Territorio di **TORINO (TO) al catasto fabbricati:**

Alloggio con cantina:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Superficie catastale (mq.)	Rendita €
1149	194	78	2	A/4	3	4	58	330,53
Corso Vercelli n. 70 Piano S1-1								

L'ui in oggetto deriva dall'originario foglio 1149 particella 194 subalterno 60 per divisione del 16/09/2013 pratica n. TO0400200 in atti dal 26/09/2013 n. 332997.1/2013).

Dalla perizia di stima del Geom. Donato BOETTO del 27/01/2026 si rileva che *“La planimetria catastale (Allegato n° 3) così come redatta del foglio 1149 particella 194 subalterno 78 non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato; l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spesa alla presentazione di nuovo elaborato grafico con la procedura DOCFA, costi presunti e non vincolanti per lo scrivente comprensivi di diritti, oneri professionali, cassa previdenza ed Iva € 700,00.”*

Autorimessa:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Superficie catastale (mq.)	Rendita €
1149	194	76	2	C/6	3	15	19	113,88
Corso Vercelli n. 70 Piano S1-1								

L'ui in oggetto deriva dal foglio 1149 particella 194 subalterno 76 per variazione nella destinazione del 07/08/2007 Pratica n. TO05852323 in atti dal 07/08/2007 depositi C/2 – Box C/6 (n. 68035.1/2007).

La planimetria catastale così come redatta del foglio 1149 particella 194 subalterno 76 corrisponde allo stato dei luoghi rilevato.

Regolamento condominiale

Dagli atti si rileva che il fabbricato compendiate l'immobile staggito è disciplinato da regolamento di condominio che non risulta né registrato né trascritto.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 nelle norme di attuazione del Codice Civile, l'aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell'esercizio in corso e del precedente.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

Vincoli giuridici

Dalla perizia di stima del Geom. **Donato BOETTO** del 27/01/2026 si rileva la presenza del seguente vincolo giuridico: *“Vincolo di destinazione numero 15079 del 07/08/1998 rogito notaio Fernanda PEROSINO di Torino del 23/07/1998 rep. 30635/13486 registrato all'ufficio del Registro di Torino in data 30/07/1998 numero 14597 serie 1^ portante l'obbligo a destinare il locale ad uso autorimessa in base al disposto dell'art. 9 delle Legge 122/89 come pertinenza dell'appartamento trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 07/08/1998 ai numeri 23008/15079.”*

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla perizia di stima del geom. **Donato BOETTO** del 27/01/2026 si rileva che:

“ PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Lotto 1 – 2

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO è stato possibile reperire i seguenti documenti:

Per quanto concerne i subalterni 78-79:

Prot. 2013 9 14289 data di presentazione 26/07/2013 Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) ai sensi art. 19 Legge 241/90 (Ora art. 22 Dpr 380/2001) per frazionamento di unità immobiliare per creazione nuova unità con spostamento di pareti interne e modifica servizi igienici presentata l'originario foglio 1149 particella 194 subalterno 60. Manca fine lavori e agibilità.

Per la totalità del fabbricato (...), di presumibile costruzione fine "800" inizio del secolo scorso non sono stati reperiti titoli presso l'archivio edilizio della città di Torino (Allegato n° 12).

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, le u.i. pignorate risultano non conformi ai titoli edilizi reperiti per i seguenti motivi:

- rispetto all'ultimo titolo assentito (2013-9-14289_01_SCIA) risultano una serie di difformità realizzative nel dimensionamento dei locali derivante da un diverso posizionamento delle tramezzature interne.*

Le opere suscritte possono essere regolarizzate mediante:

presentazione di una Comunicazione inizio lavori in asseverata in sanatoria (CILA) ai sensi art. art. 6 bis Dpr 380/2001 con sanzione determinata dall'ufficio, minima € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria e i costi professionali del tecnico (...)"

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che gli immobili oggetto di vendita non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

e per il giorno 11 settembre 2026 ore 15.30 in Torino Piazza A. Peyron 28 tramite la piattaforma

www.astetelematiche.it, gestita da Astegiudiziarie in linea s.p.a., del seguente immobile:

LOTTO DUE

NEL COMUNE DI TORINO (TO), nel condominio di **Corso Vercelli 70 la piena proprietà di:**

Alloggio al piano primo (2° f.t.) con accesso da scala condominiale composto di disimpegno su angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone su Corso Vercelli; al piano interrato (1° s.t.) un locale uso **cantina**. La superficie commerciale è di circa mq. 50.

Coerenze alloggio: vano scala e pianerottolo, altra uiu del piano, distacco su corso Vercelli, uiu foglio 1149 particella 194 subalterno 78, ballatoio comune e distacco su cortile..

Coerenze cantina: corridoio comune, altra cantina, terrapieno su corso Vercelli, cantina foglio 1149 particella 194 subalterno 78.

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 ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio.

Dati Catastali

Gli immobili sono così censiti all'Agenzia del Territorio di **TORINO (TO) al catasto fabbricati:**

Alloggio con cantina:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Superficie catastale (mq.)	Rendita €
1149	194	79	2	A/4	3	3,5	51	289,22
Corso Vercelli n. 70 Piano S1-1								

L'ui in oggetto deriva dall'originario foglio 1149 particella 194 subalterno 60 per divisione del 16/09/2013 pratica n. TO0400200 in atti dal 26/09/2013 n. 332997.1/2013).

Dalla perizia di stima del Geom. Donato BOETTO del 27/01/2026 si rileva che *“La planimetria catastale (Allegato n° 3) così come redatta del foglio 1149 particella 194 subalterno 79 non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato; l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spesa alla presentazione di nuovo elaborato grafico con la procedura DOCFA, costi presunti e non vincolanti per lo scrivente*

comprensivi di diritti, oneri professionali, cassa previdenza ed Iva € 700,00.”

Regolamento condominiale

Dagli atti si rileva che il fabbricato compendiate l'immobile staggito è disciplinato da regolamento di condominio che non risulta né registrato né trascritto.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 nelle norme di attuazione del Codice Civile, l'aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell'esercizio in corso e del precedente.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano occupati da terzi in dipendenza di contratto locativo avente durata dal 02/07/2023 al 01/07/2027 contratto numero 2371 serie 3T anno 2023 codice identificativo TTQ23T002371000SJ corrispettivo annuale e 1.440,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

Vincoli giuridici

Dalla perizia di stima del Geom. **Donato BOETTO** del 27/01/2026 non si rileva la presenza di vincoli giuridici.

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla perizia di stima del geom. **Donato BOETTO** del 27/01/2026 si rileva che:

“ PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Lotto 1 – 2

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio – Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO è stato possibile reperire i seguenti documenti:

Per quanto concerne i subalterni 78-79:

Prot. 2013 9 14289 data di presentazione 26/07/2013 Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) ai sensi art. 19 Legge 241/90 (Ora art. 22 Dpr 380/2001) per frazionamento di unità immobiliare per creazione nuova unità con spostamento di pareti interne e modifica servizi igienici presentata

l'originario foglio 1149 particella 194 subalterno 60. Manca fine lavori e agibilità.

Per la totalità del fabbricato (...), di presumibile costruzione fine "800" inizio del secolo scorso non sono stati reperiti titoli presso l'archivio edilizio della città di Torino (Allegato n° 12).

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, le u.i. pignorate risultano non conformi ai titoli edilizi reperiti per i seguenti motivi:

- *rispetto all'ultimo titolo assentito (2013-9-14289_01_SCIA) risultano una serie di difformità realizzative nel dimensionamento dei locali derivante da un diverso posizionamento delle tramezzature interne.*

Le opere suscritte possono essere regolarizzate mediante:

presentazione di una Comunicazione inizio lavori in asseverata in sanatoria (CILA) ai sensi art. art. 6 bis Dpr 380/2001 con sanzione determinata dall'ufficio, minima € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria e i costi professionali del tecnico (...)"

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che gli immobili oggetto di vendita non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, delle modalità e degli oneri di regolarizzazione si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dal geom. Donato BOETTO del 27/01/2026 consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asta-legale.net e www.tribunale.torino.it.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. **La vendita è soggetta ad imposta di registro.**

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive,

apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'im-mobiliare al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

* * * * *

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Prezzo Base:

LOTTO UNO Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

LOTTO DUE Euro 28.000,00 (ventottomila/00)

2) Offerta Minima:

LOTTO UNO Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00)

LOTTO DUE Euro 21.000,00 (ventunomila/00)

3) Rilanci minimi in caso di gara:

LOTTO UNO Euro 1.000,00 (mille/00)

LOTTO DUE Euro 1.000,00 (mille/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: 10 settembre 2026 ore 12.00 entrambi i lotti,

esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:

LOTTO UNO 11 settembre 2026 ore 15.00

LOTTO DUE 11 settembre 2026 ore 15.30

in Torino Piazza A. Peyron 28

6) CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

7) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT88L 01030 01000 00000 44396 19, intestato a: Esec. Imm. n. 566/2025 Tribunale di Torino,

8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astegiudiziarie in linea s.p.a.;

9) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it,

10) La vendita rientra nel campo di applicazione dell'Imposta di Registro.

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUO' PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita. L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta **mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, ai quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che, per concludere la procedura di presentazione stessa, 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.

La procedura per la presentazione dell'offerta è composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, che si consiglia di consultare con attenzione; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sul portale del gestore della vendita.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (“*Allegare il file dell’offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l’invalidazione del file e dell’offerta*”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l’invalidazione del file e, quindi, dell’offerta.

Quanto a ciò si avvisa l’offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L’offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l’offerta all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla, e sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

Si segnala che 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. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.**

ATTENZIONE L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 10 settembre 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace

l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati A PENA DI INAMMISSIBILITÀ i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia di certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata

dagli altri offerenti al titolare della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” ovvero all’offerente che sottoscrive digitalmente l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale “casella di posta elettronica certificata”.

I documenti devono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l’offerente è **minorenne**, l’offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori;

= se l’offerente è soggetto **incapace**, l’offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

CAUZIONE

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico su conto corrente intestato alla Procedura “ **Esecuzione Immobiliare N. 566/2025 Tribunale di Torino**” le cui coordinate IBAN sono: **IT88L 01030 01000 00000 44396 19**; la cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di 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.**

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “*Pagamenti di marche da bollo digitali*” e seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al **Dott. Piergiorgio Mazza** con studio in Torino Piazza Peyron n. 28. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari. Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti tel. 3486043260, email custode@studiomazza.com, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

MODALITA' DELLA VENDITA

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e le operazioni di gara avverranno all'eventuale presenza delle parti, a cura del Professionista delegato dott. Piergiorgio Mazza presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28**.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28**.

OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale 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;

L'inizio delle operazioni di vendita e l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno:

11 settembre 2026 ore 15.00 per il LOTTO UNO

11 settembre 2026 ore 15.30 per il LOTTO DUE

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

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.

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 valida si procederà ai sensi dell'articolo 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state

ritenute valide.

La gara che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà durata di 3 (tre) giorni ed **avrà inizio il 11 settembre 2026 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 14 settembre 2026 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 (cosiddetto periodo di auto-estensione), per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o 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**.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **14 settembre 2026 dopo l'epilogo della gara**.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio e/o autocertificazione);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione **entro il termine indicato nell'offerta**.
Il residuo prezzo deve essere versato, nel termine di cui sopra, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso il Dott. Piergiorgio Mazza, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati

- sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo,
- sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, e comunque **in caso di mancanza di creditore fondiario**, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario.

Il relativo conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle

formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.. In caso di mancato o insufficiente pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza,** l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di

aggiudicazione, 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

Il professionista delegato,

DISPONE

come da delega in atti, che il creditore procedente, o il creditore fondiario, se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 17 aprile 2026

***Il Professionista delegato
Dott. Piergiorgio Mazza***