

Avv. Alessandro Mazza
Patrocinante in Cassazione
C.F.: MZZ LSN 65P13E463D
Via Grassi 9 10138 Torino +39 011 0881844
alessandro.mazza@studiolegalemazzasanvido.it
alessandro.mazza@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 12/2026

Il professionista delegato per le operazioni di vendita **Avv. Alessandro Mazza**, con studio in Torino, Via Grassi n. 9, nominato dal **G.E., Dott.ssa Francesca Alonzo**, con ordinanza in data 10/07/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

in Comune di **LUSERNA SAN GIOVANNI (TO)**, Strada della Murisa n. 18:

- Appartamento ubicato al piano secondo (3 f.t.): L'ingresso all'appartamento avviene da pianerottolo attraverso portoncino blindato che apre su corridoio, da cui si accede alle due camere da letto sulla destra, al bagno frontalmente e alla zona giorno sulla sinistra, composta da soggiorno con cucina a vista. Superficie commerciale di 81,30 mq

- Box singolo: Autorimessa ubicata al piano terra. Superficie commerciale di 15,00 mq.

Detti beni sono collocati in edificio di civile abitazione a 4 piani fuori terra, con la precisazione che il terreno presenta pendenza a scendere da Nord verso Sud, col che sul prospetto Sud il piano terra è fuori terra mentre sul prospetto Nord esso è interrato.

Coerenze (da Nord in senso orario): Appartamento: Giardino comune, vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: terrapieno verso giardino comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare; Autorimessa: Cortile comune, altre unità immobiliari, cortile comune.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita dell'immobile è soggetta all'osservanza del Regolamento di Condominio dello stabile in cui sono ubicati gli immobili pignorati.

DATI CATASTALI

Dette unità immobiliare risultano censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Luserna San Giovanni (TO) come segue: Foglio 14, particella 486, sub. 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Pralafera n. 18, piano: 1, intestato ai debitori esecutati (**appartamento**); **Foglio 14, particella 486, sub. 19**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: via Pralafera, piano: S1, intestato ai debitori esecutati (**autorimessa**).

Per l'appartamento: Si precisa che l'indirizzo e il numero di piano sono errati poiché il nome della via è strada della Murisa e l'appartamento è al piano 2.

Per il box auto: Si precisa che sia l'indirizzo sia il piano sono errati poiché il box auto è in strada della Murisa e si trova al piano terra.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperta Ing. Caterina Letizia Elisabetta Bruno) risulta quanto segue:

In relazione all'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni per demolizione parziale del tramezzo tra tinello e cucinino con creazione di basso muretto, assenza di porta e demolizione spallette tra tinello e corridoio, chiusura della finestra del cucinino con tamponatura in vetrocemento.

Vi sono inoltre alcune difformità legate ad errata rappresentazione grafica nel posizionamento delle finestre dell'unità immobiliare e della finestra della cantina, che non è presente nello stato di fatto e nemmeno nell'ultimo stato autorizzato (lo stato dei luoghi della cantina è conforme dal punto di vista edilizio). Si segnala inoltre che i livelli di piano in planimetria e in visura risultano errati poiché l'appartamento è al piano 2^a (3^a fuori terra) e l'autorimessa al piano terra, anche l'indirizzo in visura è errato poiché è indicata via Pralafera mentre gli immobili sono in strada della Murisa (normativa di riferimento: Planimetria catastale e visura sub. 4).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo a cura di professionista, preparazione pratica DOCFA per diversa distribuzione interna (previo regolarizzazione edilizia) ed errata rappresentazione grafica, con la precisazione che la modifica della planimetria catastale comporta anche lo scorporo della cantina come

da nota dell'Agenzia delle Entrate n. 223119 del 04/06/2020, che andrà pertanto accatastata con subalterno autonomo. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Rilievo e presentazione pratica DOCFA per n. 02 subalterni: €1.000,00. Tributi catastali per n. 02 ui (appartamento e cantina): €140,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: medio bassi. Questa situazione è riferita solamente all'appartamento subalterno 4.

In relazione all'autorimessa sono state rilevate le seguenti difformità: In planimetria catastale il box auto è rappresentato con larghezza inferiore allo stato di fatto e al titolo abilitativo (stato di fatto conforme al titolo abilitativo).

Non sono inoltre rappresentate le nicchie esistenti, che sono presenti a partire da un'altezza di circa m 1,3 da pavimento ma, per completezza grafica, dovrebbero essere rappresentate. Si segnala che anche in questo caso la visura riporta un livello di piano errato (S1 al posto di piano terra) e indirizzo errato (via Pralafera invece di strada della Murisa) (normativa di riferimento: Planimetria catastale sub. 19).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo a cura di professionista e preparazione e deposito di pratica DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Rilievo, preparazione e presentazione pratica DOCFA: €600,00. Tributo catastale: €70,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi. Questa situazione è riferita solamente all'autorimessa sub. 19.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

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.

SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA DELL'IMMOBILE: Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperta Ing. Caterina Letizia Elisabetta Bruno) risulta quanto segue.

Sulla base degli elementi a disposizione non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio). Si precisa inoltre che nel fascicolo edilizio esaminato presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è presente certificato di agibilità.

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 1427/73 per lavori di costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 12/12/1973 con il n. 1427/73 di protocollo;

Licenza Edilizia N. 1480/74 per lavori di volturazione Licenza Edilizia n. 1427/73 rilasciata il 22/04/1974;

Variante alla licenza edilizia n. 1427/73 N. 1508/74 rilasciata il 04/06/1974;

Condono edilizio art.31 L.47/85 N. 1657/6421 per lavori di modifiche parti comuni, presentata il 27/06/1986 con il n. 1657/6421 di protocollo, rilasciata il 11/12/2018. Trattasi di dichiarazione rilasciata dal Comune di Luserna San Giovanni in data 11/12/2018 attestante la completezza dei documenti e pertanto in definizione della domanda di Condono.

CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni per demolizione parziale del tramezzo tra tinello e cucinino con creazione di basso muretto, assenza di porta e demolizione spallette tra tinello e corridoio, chiusura della finestra del cucinino con tamponatura in vetrocemento.

L'autorimessa presenta alcune difformità legate alla rappresentazione grafica poichè sono presenti alcune nicchie ad altezza indicativa di m 1,3 dal pavimento non indicate nella licenza edilizia. Tali difformità non rappresentano variazioni volumetriche. Si precisa inoltre che il disegno delle ringhiere dei balconi è diverso da quello presente nei disegni approvati. (normativa di riferimento: Licenza Edilizia n. 1508/74 in variante a licenza n. 1427/75 e condono edilizio prot. n. 1657/6421)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: premesso che l'Esperto non può sostituirsi al giudizio del competente UTC - Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità o meno di una irregolarità edilizio-urbanistica, si ritiene che le difformità rilevate siano sanabili mediante rilievo, redazione e presentazione di pratica CILA in sanatoria per diversa distribuzione

interna o ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato. Si precisa che la finestra del tinello dovrà essere ripristinata.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Rilievo stato dei luoghi, preparazione pratiche edilizie e deposito presso UTC: €.1.500,00 Sanzione diversa distribuzione interna: €.1.000,00. Ripristino finestra tinello: €.2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: medio bassi.

Si precisa che, in relazione alle difformità rilevate nel box auto, esse non rappresentano variazioni di volume e le dimensioni dello stato di fatto e dello stato licenziato corrispondono.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera comunale n.41 del 29/09/2021, l'immobile ricade in zona Residenziale R5. Norme tecniche di attuazione ed indici: R5 - Aree urbane consolidate residenziali miste

CONFORMITA' URBANISTICA

Normativa di riferimento: PRGC approvato con delibera comunale n.41 del 29/09/2021

L'immobile risulta conforme.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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 agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita 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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 52.000,00

OFFERTA MINIMA: € 39.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 16 NOVEMBRE 2026 ore 12,00 con
le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 17 NOVEMBRE 2026 ore
17,00**

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, VIA GRASSI N. 9

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 02 W 08833 01000 000000016640
- BANCA TERRITORI DEL MONVISO - BTM, Succursale di C.so Peschiera**

n. 162 Torino - cc intestato “ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 12/2026 - TRIB. TORINO”)

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
(www.astetelematiche.it)

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, 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.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o 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, dovrà essere necessariamente inviata all'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 casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di “posta elettronica certificata” dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, 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.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato 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, manuale che si invita a leggere con attenzione.

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.

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.

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 16 novembre 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.

A.3 – 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 dell'atto costitutivo o del 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.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso **BANCA TERRITORI DEL MONVISO - BTM, Succursale di C.so Peschiera n. 162 Torino - cc intestato "ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 12/2026 - TRIB. TORINO" IBAN: IT 02 W 08833 01000 000000016640.**

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.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla 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.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche 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@giustiziacerit.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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.

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato con studio in Torino, Via Grassi n. 9. Le attività di custodia saranno svolte dalla sottoscritta professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il custode giudiziario ai seguenti recapiti: cellulare 335-5775768, e-mail mazza@esecuzionistudio.it, 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.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Via Grassi n. 9. .

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, Via Grassi n. 9, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30, esclusi i giorni festivi ed il sabato.

Gli interessati potranno richiedere **informazioni telefoniche sull'immobile in vendita e sulla documentazione allegata al numero 011.4330187, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00.**

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, 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 presentare 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 è stabilito per il giorno **17 NOVEMBRE 2026 alle ore 17,00.**

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute 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. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la 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 giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 17 NOVEMBRE 2026 ore 17,00 al termine dell'esame delle offerte telematiche e si concluderà tre giorni dopo tale inizio in data 20 NOVEMBRE 2026**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) 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 telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno 20 NOVEMBRE 2026 alle ore 17,00.

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.

B.3 – DICHIARAZIONI 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);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, 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).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, 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, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

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, verrà

dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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.

B.5 – 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).

B.6 – 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, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, per pagare il prezzo di aggiudicazione, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'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 (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.torino.it , www.asteanunci.it .

Informazioni telefoniche sull'immobile in vendita e sulla documentazione allegata **al numero 011.4330187**, nei giorni di **lunedì e giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00**.

Torino, lì 30 luglio 2026

Il professionista delegato

Avv. Alessandro Mazza