**Dott.ssa Rosa Daniela RENDINE**
Commercialista – Revisore Legale
Via Stefano Clemente n.7 –10143 Torino
Tel. 011505747 – Cell. 3355297505
Pec: rosadaniela.rendine@legalmail.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 491/2025**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Daniela Rendine delegata, in data 23.10.2026 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Anna Castellino, alle operazioni di vendita dei beni pignorati,

**ORDINA**

**LA VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

*ai sensi dell'art. 569-570-591 bis c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015*

**della piena proprietà**, tramite la piattaforma del gestore della **vendita GRUPPO EDICOM S.P.A**, del

## LOTTO UNICO

**Nel comune di TORINO (TO) – al civico n. 53 di via Feletto:**

- al secondo piano (3°fuori terra) alloggio composto da ingresso su cucina con angolo cottura, due camere, servizi e ripostiglio.
Si accede all'unità immobiliare da ballatoio e le camere che affacciano sulla via Monte Rosa hanno il balcone.
- al piano interrato, due cantine.

**DATI CATASTALI**

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO):

1)al Foglio 1148, particella 785, sub. 5002, zona censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 74 mq, R.C. € 371,85.

**CONFINI**

**alloggio:** Nord - affaccio cortile condominiale, Est - aderenza con altra UI stesso condominio, Sud - affaccio su via Monte Rosa, Ovest – corridoio comune.

**Cantina n. 15:** Nord – affaccio cortile condominiale – Est – aderenza con altra UI stesso condominio, Sud – terrapieno su via Monte Rosa, Ovest - aderenza con altra UI stesso condominio.

**Cantina n.20:** Nord – terrapieno su lato cortile condominiale – Est – aderenza con altra UI stesso condominio, Sud – corridoio comune e aderenza con altra UI stesso condominio, Ovest - aderenza con altro condominio.

**SITUAZIONE EDILIZIA – CATASTALE - URBANISTICA**

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti, risulta che l'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito con licenza edilizia prima del 1967.

Secondo quanto riferito dal nominato esperto sono emerse difformità nella distribuzione interna dell'alloggio.

Il Perito estimatore:

- non attesta la CONFORMITA' EDILIZIA;
- non attesta la conformità CATASTALE;
- attesta la CONFORMITA' URBANISTICA.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1bis, che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di stima in data 17.09.2026 del Tecnico incaricato Arch. Maria Cristina Milanese.

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 ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità ai sensi di legge.

**STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE**

L’immobile è abitato dal debitore residente.

L’ORDINE DI LIBERAZIONE VERRA’ EMESSO A MEZZO DEL CUSTODE CON SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA NELLE FORME DI CUI ALL’ART. 560 C.P.C. SALVO ESPRESSO ESONERO DA PARTE DELL’AGGIUDICATARIO AL PIU’ TARDI AL MOMENTO DEL SALDO PREZZO.

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA – PREZZO**

**PREZZO BASE: 50.500,00** (cinquantamila cinquecento virgola zero zero)

**OFFERTA MINIMA: 37.875,00** (trentasettemila ottocento settantacinque virgola zero zero)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA 2.000,00 euro (duemila virgola zero zero)

- **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER IL LOTTO UNICO**

  Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12.00** del giorno **1° FEBBRAIO 2027**

- **DATA, ORA E LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA**

  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 presso il proprio studio in **10143 - TORINO – VIA STEFANO CLEMENTE N. 7**

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno nel giorno **2 FEBBRAIO 2027 alle ore 15.00.**

**IBAN C/C PER IL DEPOSITO DELLA CAUZIONE E PREZZO DI VENDITA**

Il conto corrente della procedura è intrattenuto con la BANCA CARIPARMA CREDIT AGRICOLE AG. 14 di Torino, il codice IBAN sul quale far pervenire il bonifico della cauzione è il seguente:

**IT 72 E 06230 01013 00 00 47 41 55 62**

*CONTO INTESTATO A “R.G.E. 491 DEL 2025”*

**IL GESTORE DELLA PRESENTE VENDITA TELEMATICA È GRUPPO EDICOM SPA il cui portale per la gestione delle vendite è WWW.GARAVIRTUALE.IT**

- **DATA, ORA E TERMINE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA**

**5 FEBBRAIO 2027 ore 15.00** salvo auto-estensione.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell’esecuzione, ai sensi dell’art. 631 c.p.c. nonché dell’art. 164 bis c.p.c.

Per il caso di più offerte valide, il delegato darà inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni.

**CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore, e fatti salvi i divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere

indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

**Allegare all'offerta:** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**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. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura

del Professionista delegato, **dr.ssa Rosa Daniela Rendine, al seguente indirizzo: TORINO – VIA STEFANO CLEMENTE N. 7 - PIANO QUARTO**

**TEL. 0112452984-011505747 – CELL. 335 529 75 05**

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

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, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche nonché direttamente dal portale del gestore **www.garavirtuale.it** 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.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle 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, indicato nel presente avviso di*

*vendita; L'offerta, pertanto, 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 precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.* 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 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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC di trasmissione dell'offerta.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura (R.G.E. 491 DEL 2025), presso CARIPARMA AG. 14 TORINO

IBAN: **IT 72 E 06230 01013 00 00 47 41 55 62**

*CONTO INTESTATO A "R.G.E. 491 DEL 2025"*

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Il pagamento dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

**PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

**ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo info.torino@edicomspa.it

o al numero 041 5369911.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; per ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

**MODALITA' DELLA VENDITA**

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, 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 unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona,

**avrà inizio il giorno 2 febbraio 2027 alle ore 15.00 e terminerà il giorno 5 febbraio 2027 alle ore 15.00;**

in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto estensione).

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 auto estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 all'udienza fissata al **5 febbraio 2027 ALLE ORE 15.00** e successive.

**L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione OVVERO NEL MINOR TERMINE DALLO STESSO INDICATO NELL'OFFERTA.**

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**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. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, ovvero indicato nell'offerta, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. *Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.*

*L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.*

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 COMMA 5 C.P.C.**

Ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c. entro e non oltre la data di saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà far pervenire, in originale, presso lo studio del Professionista Delegato, la dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D. Lgs. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nel termine suindicato, il Professionista Delegato non potrà depositare la minuta del decreto di trasferimento e sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti autorità.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il **Punto Informativo Vendite Giudiziarie**, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 13,00.

**FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, 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") o essere richiesto al custode.

**CUSTODIA**

È delegato custode L'ISTITUTO DELLE VENDITE GIUDIZIARIE, contattabile ai seguenti recapiti: e-mail tribunaletorino@ivgpiemonte.it

telefono 0114731714.

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita.

Le visite degli immobili saranno fissate 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.

**La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota**

**visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti ovvero con e-mail al custode.**

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso di vendita viene pubblicato come segue con comunicazione da parte del professionista delegato alle società incaricate della pubblicazione almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;

2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it

**DISPONE**

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

Torino, 15 novembre 2026

Il Professionista delegato

(dr.ssa Rosa Daniela Rendine)