



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'udienza del **20 gennaio 2026** davanti al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Gambacorta sono presenti l'avv. _____ per il creditore procedente ed il custode giudiziario avv. Roberta Malabaila.

Il Giudice chiede chiarimenti al custode sullo stato di occupazione dell'immobile pignorato; l'avv. Malabaila si riporta alle relazioni depositate, esibisce mail del tutore _____ data 8.1.2026 in cui si attesta che l'esecutata è stata stabilmente collocata in RSA; come scritto nell'ultima relazione, i figli si stanno occupando di liberare l'immobile dai beni mobili e le chiavi sono state già messe a disposizione del Comune tutore, mentre la figlia riconsegnerà altro mazzo nella sua disponibilità al termine delle operazioni di asporto dei beni mobili.

L'avv. _____ insiste per la vendita.

Il Giudice

vista l'istanza di vendita;
sentite le parti ed esaminata la documentazione in atti;
ritenuto opportuno procedere alla vendita dell'immobile pignorato con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26.2.2015 n. 32;
visti gli artt. 569 c.p.c. e 161 ter disp. att. c.p.c.
visto il D. Lgs. 10.10.2022, n. 149;

DELEGA

per il compimento di tutte le operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. e per gli adempimenti di cui agli artt. 596 e 598 c.p.c.;

Nome del delegato: avv. Roberta Malabaila

Indirizzo dello studio: Via Manara n. 6 Torino

Banca di appoggio: Banca Sella s.p.a.

1) dispone che l'avviso di vendita, redatto secondo quanto disposto dagli artt. 569, 570 e 591 bis c.p.c., sia pubblicato entro il termine di due mesi dalla comunicazione del



presente provvedimento e che lo stesso contenga le indicazioni relative alle modalità di visita come disciplinate al punto 13) della presente ordinanza;

2) dispone che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante gara **telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita;

3) dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, il delegato dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara;

4) dato atto della già avvenuta nomina del **CUSTODE** e ritenuto che debba essere pronunciato l'ordine di liberazione, in quanto l'immobile, **differentemente da quanto indicato in perizia, non è più abitato dall'esecutata;**

5) nomina gestore della vendita la società **Astalegale.net S.p.a.**

6) dispone che il delegato provveda alla pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;

7) dispone che il creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o i creditori muniti di titolo esecutivo provvedano al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato proceda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;



8) rappresenta che il delegato potrà procedere alla pubblicazione in mancanza di pagamento del contributo unificato solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;

9) manda al delegato, in caso di mancata o di ritardata pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale, di trasmettere il fascicolo all'ufficio per le valutazioni di cui all'art. 631 bis c.p.c.;

10) dispone che la pubblicità straordinaria sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi 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 perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

11) gli adempimenti inerenti alla pubblicità dovranno essere richiesti - a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore fondiario, se intervenuto, o, in mancanza, del creditore procedente - almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte alle società incaricate della pubblicazione;

12) dispone che il creditore di cui al punto 11) versi al delegato a titolo di fondo spese la somma di € 500,00;

13) dispone che le visite degli immobili richieste dagli interessati, siano 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, previo accordo con il custode;

14) dispone che il deposito di tutte le somme relative alla presente procedura, ivi compreso il versamento delle cauzioni, avvenga su un c/c bancario intestato alla procedura aperto presso l'Istituto di credito indicato in intestazione del quale il delegato indicherà il codice IBAN nell'avviso di vendita, conto sul quale il professionista delegato potrà operare;



15) autorizza il delegato a chiedere al perito stimatore la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul Portale;

16) autorizza il delegato ad eseguire a mezzo PEC tutte le comunicazioni destinate ai soggetti costituiti e le notifiche ai creditori iscritti muniti di indirizzo PEC; nel caso in cui il debitore esecutato sia domiciliato presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione ex art. 489 c.p.c., autorizza il delegato ad eseguire la notifica presso la cancelleria della sezione esecuzioni del Tribunale di Torino a mezzo PEC al seguente indirizzo: esecuzioni.immobiliari.tribunale.torino@giustiziacert.it;

17) dispone che il professionista:

- **completi le operazioni delegate entro il termine di 2 anni dalla comunicazione della presente ordinanza;**
- **effettui entro il termine di un anno dalla comunicazione un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3;**
- **depositi il rapporto riepilogativo iniziale entro 30 giorni dalla comunicazione, i rapporti periodici dopo ogni esperimento di vendita e il rapporto finale entro 10 giorni dall'approvazione del progetto (art. 591 bis co. 14 c.p.c.); i rapporti riepilogativi dovranno essere conformi alle indicazioni di cui al comunicato di Sezione in data 24.5.2023;**

18) ordina la liberazione degli immobili pignorati;

ingiunge al debitore o al terzo occupante di rilasciare l'immobile pignorato nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, non oltre il termine di trenta giorni dalla notificazione della presente ordinanza;

dispone che in caso di mancato spontaneo rilascio il custode provveda a fissare la data di accesso per il rilascio nel termine dei successivi trenta giorni, dandone comunicazione all'occupante con le modalità ritenute più opportune;

dispone che in caso di inottemperanza il custode provveda a fissare l'ultimo accesso entro il termine dei successivi sessanta giorni, previo accordo con gli ausiliari ed avvalendosi della Forza Pubblica, secondo le modalità indicate dalla Prefettura di Torino nel documento del 2 novembre 2016 depositato in Cancelleria;



autorizza il custode ad avvalersi inoltre dell'unità sanitaria o di altri ausiliari (quali Servizi Sociali territorialmente competenti, fabbro, accalappiacani ecc.) al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per preservare le ragioni dei creditori o dell'aggiudicatario ed assicurare, ove necessario, l'adeguata assistenza ai soggetti presenti nell'immobile;

dispone che, quando nell'immobile si trovano beni mobili o documenti, il custode intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnando il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza;

dispone che, qualora l'asporto non sia eseguito nel termine assegnato, i beni o i documenti siano considerati abbandonati ed il custode provveda allo smaltimento o alla distruzione;

dispone che il custode rediga sintetico processo verbale delle operazioni e provveda a depositarlo in via telematica;

dispone a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € 500,00 a carico del creditore fondiario se intervenuto o, in mancanza, del creditore precedente.

Il Giudice
dott.ssa Simona Gambacorta



