



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione,

a scioglimento della riserva; dato atto delle note scritte depositate dal creditore precedente in data 12.2.2026;

osservato che:

. il creditore precedente ha documentato l'importo annuale delle spese condominiali ordinarie e straordinarie come da dichiarazione dell'Amministratore allegata alle note 12.2.2026, indicazione non fornita all'esperto e da riportare nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato quale 'informazione' rilevante per i potenziali offerenti;

. l'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, rispetto al quale il custode ha riferito di non avere ad oggi riscosso canoni di locazione;

ritenuto che:

. è compito del professionista delegato provvedere alla determinazione del valore dell'immobile *"tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice"* e a tal proposito si ritiene opportuno segnalare che, diversamente da quanto indicato nella perizia, l'importo delle spese condominiali ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. non deve essere detratto dal valore di mercato determinato dall'esperto;

. avendo poi il custode riferito della morosità del conduttore (in forza di titolo opponibile alla procedura), appare opportuno riservare ogni determinazione in punto autorizzazione sfratto morosità all'esito sia del deposito di relazione di aggiornamento da parte del custode sia della valutazione da parte del professionista delegato della interferenza dei tempi dell'eventuale procedimento di sfratto (ed in particolare dei tempi di emissione di ordinanza convalida di sfratto, tenuto conto dei possibili sviluppi del procedimento quale opposizione alla convalida e conversione del rito) con le operazioni delegate (ovvero con i tempi presumibili di aggiudicazione dell'immobile);

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. Enrico GARELLI PACHNER

Indirizzo dello studio: Torino, Via San Quintino n. 6

Banca di appoggio: Unicredit Banca Agenzia Torino Via XX Settembre

con espressa autorizzazione al professionista delegato all'attivazione dell'operatività dispositiva tramite home banking sul conto corrente che sarà acceso nell'ambito della procedura esecutiva;

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 alla presenza delle parti 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 rilevato che non deve essere pronunciato allo stato l'ordine di liberazione in quanto il debitore abita nell'immobile pignorato, dispone che il delegato indichi nell'avviso di vendita - qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare - che verrà emesso l'ordine di liberazione 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 più tardi al momento del saldo prezzo, **invitando previamente il custode e il delegato a riferire -**



entro otto giorni dalla comunicazione della presente ordinanza - il primo sulla morosità e il secondo sul 'calendario' delle operazioni di vendita;

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, omissis 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 precedente - 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 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;
- effettui entro il termine di 1 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: i rapporti riepilogativi dovranno essere conformi alle indicazioni di cui al cd. vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati del 23.1.2025.

Si comunichi.

Torino, 16.3.2026

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Silvia Semini

