



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Giudice dell'Esecuzione

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 3 febbraio 2026, ritenuto, in merito alle due ipoteche (volontaria in favore di BIPER Banca iscritta in data 12.11.2019 e giudiziale in favore del Condominio Centro Uffici Mirafiori iscritta in data 22.5.2024) di poter fornire - all'esito dei chiarimenti forniti per iscritto dall'esperto stimatore e della discussione in udienza - le seguenti indicazioni, utili ai fini della futura predisposizione del progetto di distribuzione:

deve ritenersi la permanenza, sui beni pignorati, dell'ipoteca in favore di BIPER Banca iscritta in data 12.11.2019 sugli originari sub 8, 9 e 10 che hanno generato i sub 694, 693 e 695 (gli ultimi due colpiti da pignoramento), in quanto tale ipoteca è stata oggetto di restrizione sul solo sub 694 e mai cancellata per il resto; dunque, l'ipoteca non può certo dirsi venuta meno in virtù di trasformazioni di consistenza e superfici con conseguenti variazioni catastali volute dalla proprietà; il gravame permane sulle porzioni di superficie che componevano i beni originari, come evidenziato graficamente nelle planimetrie di sovrapposizione allegate alla perizia, pertanto, in sede di progetto di distribuzione, il professionista delegato dovrà avvalersi del metodo delle proporzioni (potranno essergli di ausilio i calcoli già sviluppati dall'arch. Milanese nella relazione di chiarimenti), che applicherà individuando la porzione dei beni pignorati colpita dall'ipoteca del 12.11.2019 in favore di BIPER Banca e la porzione libera da tale ipoteca, su cui l'ipoteca del precedente può dirsi di primo grado;

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: dott. Roberto Dosio**

**Indirizzo dello studio: Torino, Via San Quintino n.10**

**Banca d'appoggio: UNICREDIT Agenzia di Torino Statuto**

*(il professionista delegato viene espressamente autorizzato ad operare sul conto della procedura in modalità home banking)*

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 rilevato che non deve essere pronunciato l'ordine di liberazione poiché il lotto 1 è già stato liberato ed il lotto 2 è oggetto di locazione opponibile alla procedura;**

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](http://www.tribunale.torino.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://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](mailto: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.**

Si comunichi.

Il Giudice  
*dott.ssa Simona Gambacorta*

