



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 232/2024 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione,

- sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 30.10.2025,
 - esaminati gli atti e i documenti di causa;
 - letta la CTU del 25.8.2025 e l'integrazione del 15.10.2025;
 - sentiti i procuratori delle parti;
 - vista l'istanza di vendita, in particolare dei beni staggiti di cui ai lotti 1, 2, 3 e, quanto alla sola quota di 1/3 in capo all'esecutato ██████████ dei beni di cui ai lotti 5, 6 e 7 integrazione CTU 15.10.2025 (già lettere A.4, A.5, A.6 del lotto 2 della CTU 25.8.2025);
 - ritenuto opportuno procedere alla vendita con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26.2.2015 n. 32, degli immobili pignorati e di cui: al lotto 1, al lotto 2 (lettere A, A.1, A.2, A.3 per l'intero; lettere A.4, A.5, A.6 -anche lotti 5,6,7 dell'integrazione CTU- per la sola quota di 1/3 in capo a ██████████);
 - ritenuto invece che, quanto all'immobile di cui al lotto 4 della CTU del 25.8.2025, si debba procedere a divisione endoesecutiva, come da separato provvedimento in data odierna;
- 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. Rosalba Ciurcina

Indirizzo dello studio: Torino, via Genovesi 2

Banca d'appoggio: Banca del Piemonte S.p.A. con sede in Torino via Cernaia, 7



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 allo stato l'ordine di liberazione quanto agli immobili di cui al lotto 1 (occupato da terzo munito di titolo opponibile);

- non deve essere pronunciato allo stato l'ordine di liberazione quanto all'immobile di cui al lotto 2 della CTU del 25.8.2025 (in quanto abitato dal debitore), per i quali dispone che il delegato indichi nell'avviso di vendita 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;

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 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 comunicato di sezione in data 24.5.2023;

18) autorizza il delegato a operare sul conto corrente tramite il canale on line in modalità dispositiva e tramite "home banking".

ORDINE DI LIBERAZIONE

Il giudice,

preso atto che dalla relazione dell'esperto emerge che, quanto all'immobile di cui al **lotto 3** della CTU:

l'immobile è abitato da terzi sprovvisti di titolo opponibile alla procedura;

ritenuto pertanto che debba provvedersi all'ordine di liberazione degli immobili di cui al lotto 3; ordina la liberazione degli immobili pignorati, siti in Collegno, via Susa n.129 al piano primo (2 fuori terra);

ingiunge al debitore di rilasciare l'immobile di cui in premessa nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, non oltre il termine di trenta giorni;

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 al debitore 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 all'esecutato e ai familiari 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.;



liquida al custode acconto di euro 500,00 a carico del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore precedente.

Si comunichi alle parti e al delegato/custode.

Torino, 05/11/2025

Il giudice dell'esecuzione
dr.ssa Maria Vittoria Chiavazza

