

## Tribunale di Torino

### Sezione Esecuzioni Immobiliari di Torino

#### VERBALE DI UDIENZA EX ART. 569 COD. PROC. CIV.

All'udienza del **22 novembre 2024**, alle ore 10,00, innanzi al GOP Dr. Luca Boretti, sono presenti:

E' presente il Custode Giudiziale,

L'avv. \_\_\_\_\_ in riferimento al lotto 1, occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, dichiara che non si oppone a consentire alla \_\_\_\_\_ di proseguire ad occupare l'immobile, a condizione che la stessa inizi a versare un'indennità di occupazione pari ad almeno € 500,00 mensili come dalla stessa proposto e come ritenuto congruo dal CTU, precisando che l'occupante dovrà anche regolarmente versare tutte le spese di amministrazione relative all'immobile.

L'avv. \_\_\_\_\_ chiede, dunque, che sia disposta la vendita dei lotti 1 e 2 staggiti, con applicazione dell'art. 41 TUB e pubblicità solo online.

Il Custode Giudiziale, circa il lotto 2, fa presente che l'appartamento è locato e parte conduttrice sta già versando al Custode i canoni di locazione. In riferimento all'autorimessa, che non era oggetto del contratto di locazione di cui sopra, nella giornata di ieri l'occupante ha consegnato al Custode Giudiziale le chiavi dell'immobile, immettendolo nel possesso dello stesso.



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.;

**la Dott.ssa LAURA PASSONE, con studio in Torino, Via Alfieri n. 17**

Banca d'appoggio: Banca Passadore & c. S.p.A. filiale di Torino via Carlo Alberto, 45

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:**

- . per il lotto 1 è stato concordato il pagamento di un'indennità sino all'aggiudicazione, pari ad € 500,00 mensili;
- . il lotto 2 è occupato con contratto opponibile;

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](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 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](mailto: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.

\* \* \*

In riferimento al lotto 1, il Giudice,  
preso atto dell'accordo tra le parti circa l'indennità di occupazione pari ad € 500,00 mensili;

considerato che l'importo è stato ritenuto congruo dal CTU in sede di perizia estimativa,

**ORDINA**

a di versare al Custode Giudiziario la somma mensile di € 500,00, entro il giorno 15 di ogni mese, a decorrere dal prossimo 15.12.2024 sino all'aggiudicazione del bene;

**DISPONE**

- che il Custode Giudiziario provveda ad incassare l'indennità di occupazione di cui sopra;
- che tale somma venga versata e/o accreditata sul conto corrente già intestato alla procedura sul quale mensilmente vengono già accreditati i canoni di locazione del lotto 2;
- che il presente provvedimento sia notificato a Serpi Giuliana a cura del Custode Giudiziario.

Si comunichi al delegato e al custode.

Il GOP