



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 547/2024

Il Giudice dell'Esecuzione,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10.6.2025,

- ritenuto di non poter dare corso alla conversione del pignoramento, poiché la richiesta della società esecutata è stata esplicitamente limitata al credito dei due precedenti, con esclusione di Agenzia delle Entrate Riscossione, che invece ha diritto di essere considerata nel procedimento di conversione, essendo intervenuta prima dell'emissione dell'ordinanza ex art. 495 c.p.c. che determina il credito complessivo da fare oggetto di conversione;

- ritenuto, d'altra parte, che la circostanza che il credito di A.E.R. non sia assistito da ipoteca sia del tutto irrilevante ai fini della conversione, per l'assorbente ragione che nel caso di specie non trovano applicazione i requisiti di procedibilità di cui all'art. 76 del D.P.R. 602/1973 per essere la parte esecutata una società e l'immobile pignorato un'unità con destinazione commerciale; peraltro, ove anche si trattasse di persona fisica e di abitazione, le condizioni di procedibilità non costituirebbero comunque motivo di esclusione di A.E.R. dalla conversione, in presenza comunque di altri creditori precedenti;

- ritenuto, in definitiva, che l'istanza di conversione avanzata dalla società esecutata, in quanto non comprensiva di tutti i crediti per cui si procede ma anzi esplicitamente condizionata all'esclusione del credito di A.E.R., sia inammissibile e quindi *tamquam non esset*, conseguentemente, deve disporsi la vendita, per cui vi è in atti istanza di entrambi i creditori precedenti;

- esaminata la perizia e verificata la regolarità degli avvisi ex art. 498 c.p.c.;

- 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;



P.Q.M.

non ammette la società esecutata al beneficio della conversione del pignoramento, disponendo la vendita dell'immobile pignorato;

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., con espressa autorizzazione ad operare sul conto della procedura in modalità da remoto;

Nome del delegato: avv. Andrea Cravero

Indirizzo dello studio: Torino, via Beaumont n. 37 presso studio Gaezza

Banca di appoggio: Unicredit s.p.a., filiale di Torino, via XX Settembre

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 nella persona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, che dovrà quindi proseguire nella custodia;

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 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 aperta 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.**

Si comunichi alle parti, al professionista delegato ed al custode.

Il Giudice

dott.ssa Simona Gambacorta

