

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

Procedimento n. 60/2023 R.G.E., promosso da:  
contro:

Il Giudice dell'Esecuzione,  
rilevato che per malfunzionamento del sistema veniva caricato modello  
di delega non più in uso presso la sezione  
**P.Q.M.**

Revoca il provvedimento di delega che precede e procede alla delega  
come segue:

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.;

**GAEZZA SABINA, con studio in Torino, Via Moretta 53**

**Banca d'appoggio: Unicredit S.p.a., Agenzia Torino Perotti**

**Anche custode**

autorizza il

**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) dispone che il delegato indichi nell'avviso di vendita che è già stato 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.;

5) nomina gestore della vendita la società **Aste Giudiziarie Inlinea 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 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 e modelli di cui al 'vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni ad uso dei professionisti delegati in data 23.1.2025.

#### ORDINE DI LIBERAZIONE

Il giudice,

visti l'art. 559 c.p.c. e l'art. 560 c.p.c., come modificato dal D.L. 14.12.2018, n. 135, convertito con modificazioni nella Legge 11.2.2019 n. 12, ed ulteriormente modificato dalla Legge 28 febbraio 2020 n. 8 e dal D.Lgs 149/2022 e rilevato che contestualmente alla delega è obbligatoria la sostituzione del debitore nella custodia;

#### NOMINA CUSTODE la delegata avv. Sabina Gaezza

dei beni pignorati in sostituzione del debitore, con i seguenti compiti:

- 1) contatti nel più breve tempo possibile il debitore esecutato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del primo accesso al medesimo;
- 2) collabori con l'esperto redigendo entro il termine di 30 giorni relazione informativa specificamente circa lo stato di possesso degli immobili pignorati, allegando il verbale del sopralluogo con indicazione degli adempimenti informativi di cui infra;
- 3) qualora l'immobile sia occupato da terzi, accerti le generalità dell'occupante, l'esistenza di un titolo di occupazione opponibile alla

procedura, la scadenza e il corrispettivo pattuito; informi l'occupante senza titolo che il giudice dell'esecuzione provvederà ad emettere l'ordine di liberazione, salva autorizzazione del G.E. alla regolarizzazione della posizione dell'occupante come da Istruzioni generali di custodia di cui al successivo punto 5);

4) informi la parte esecutata:

- della nomina dell'esperto stimatore e della data fissata dal giudice dell'esecuzione per l'esame della relazione e la delega delle operazioni di vendita;
- della facoltà di presentare fino a tale data l'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. corredata dal deposito di una somma pari al sesto dei crediti vantati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, comprensivi di capitale, interessi e spese, anche di esecuzione, avvertendolo che quanto più l'istanza sarà tempestiva tanto minori saranno gli interessi e le spese e fornendo tutte le informazioni utili;
- della facoltà del creditore procedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, in caso di trattative col debitore, di formulare istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. per il termine massimo di 24 mesi (una sola volta e non più tardi di 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte);
- della facoltà per il debitore e i familiari che con lui convivono di continuare ad abitare l'immobile sino alla pronuncia del decreto di trasferimento a meno che:
  - . sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti secondo le modalità che verranno indicate nell'ordinanza del giudice dell'esecuzione;
  - . sia comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, ivi compreso l'esperto nominato, altresì autorizzato a effettuare riprese fotografiche dei beni pignorati;

. l'immobile non sia adeguatamente tutelato o mantenuto in stato di buona conservazione o siano violati altri obblighi di legge;

avvertendolo che in tali casi il giudice potrà ordinare l'immediata liberazione del bene in qualsiasi momento;

- 5) si attenga per il resto, in quanto compatibili, alle 'Istruzioni generali di custodia' già diramate dalla Sezione esecuzioni immobiliari (in data 1.10.2013 e successive modifiche);

rilevato che il designato ha già reso in cancelleria dichiarazione di disponibilità ad accettare le nomine a custode eventualmente ricevute, lo esonera dal comparire in cancelleria;

dispone a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € 300,00 a carico del creditore fondiario se intervenuto o, in mancanza, del creditore precedente.

Si comunichi.

Torino, 30/03/2026

Il Giudice dell'Esecuzione  
(dr.ssa Francesca Alonzo)