**Tribunale di Torino**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Torino**

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

Oggi, 23 luglio 2026, alle ore 10,00, innanzi al G.E. sono comparsi:

l'avv. [redacted] per il condominio procedente e, in sostituzione dell'Avv. [redacted], per la [redacted] intervenuta.

E' altresì presente l'Avv. Federica Bergesio, custode nominato la quale riferisce che il debitore ha preteso le chiavi indietro e che lo stato dell'appartamento è in pessime e deplorevoli condizioni igieniche per accumulo si ogni bene e oggetto ivi compresa l'immondizia.

Il procuratore del creditore procedente dichiara di avere depositato telematicamente l'avviso di fissazione dell'udienza 569 cod. proc. civ. regolarmente notificato ai comproprietari e chiede, unitamente al creditore intervenuto la vendita delegata dei beni pignorati e la pubblicazione degli avvisi, a norma dell'art. 490 cod. proc. civ., anche nelle forme della pubblicità commerciale secondo le condizioni di vendita del Tribunale di Torino.

Dà altresì atto del deposito di un atto di intervento in data di ieri 22 luglio 2026 sempre in favore del [redacted].

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.;

**l'Avv. FEDERICA BERGESIO, con studio in Torino, VIA PALMIERI N. 17/E**

Banca d'appoggio: Unicredit s.p.a., Piazza Statuto n. 9 – Torino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: JOLANDA NOLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 428e701b5bc2707029c8189454caf3dd

**autorizzando fin d'ora l'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 **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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: JOLANDA NOLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 428e701b5bc2707029c8189454caf3dd

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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: JOLANDA NOLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 428e701b5bc2707029c8189454caf3dd

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 e modelli di cui al 'vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni ad uso dei professionisti delegati in data 23.1.2025.

**DISPONE**

la liberazione dell'immobile come da Ordinanza che segue

**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;

**dato atto della già avvenuta nomina del custode,**

preso atto che dalla relazione dell'esperto emerge che:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: JOLANDA NOLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 428e701b5bc2707029c8189454caf3dd

il debitore, pur avendo ottemperato all'obbligo di consentire l'accesso all'interno degli immobili pignorati, ha poi preteso la restituzione delle chiavi e che, comunque, vive in condizioni indecorose e in ambiente insalubre e invivibile tenendo l'immobile in pessime condizioni con accumuli di ogni genere di oggetto, ivi compresi i rifiuti da tempo non smaltiti;

ritenuto pertanto che debba provvedersi all'ordine di liberazione degli immobili;

ordina la liberazione degli immobili pignorati, siti in Torino, Via Pianezza 43, come individuati nella nota di trascrizione del pignoramento in atti;

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;

dispone a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € 500,00 a carico del creditore fondiario se intervenuto o, in mancanze del creditore procedente;

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.

Si comunichi al delegato e al custode

Il giudice dell'esecuzione
dr.ssa Jolanda Noli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: JOLANDA NOLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 428e701b5bc2707029c8189454caf3dd