

Avv. Mara Calembo  
Palazzo dei Cigni snc  
20080 Basiglio Mi  
Tel. 0290751665 Fax 0290785079

TRIBUNALE DI MILANO  
RGE 1125/2024 Dott.ssa Silvia VAGHI  
PROMOSSA DA

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)  
CONTRO

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO

In data 29/01/2026 ore 10:00

L'avv. Mara Calembo, con Studio in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc (e-mail segreteria.basiglio@fclegali.it, tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, come da provvedimento in data 14/10/2025 del Giudice dell'Esecuzione

AVVISA

- della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti;
- che le offerte potranno essere presentate ESCLUSIVAMENTE CON MODALITÀ TELEMATICA (vd. paragrafo 1)
- l'eventuale gara si svolgerà in modalità telematica asincrona, ex artt. 161 ter disp. att. c.p.c. e 2 co.1, lettera h) del D.M. 32/2015 (i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura); (vd. paragrafo 2);
- gestore della vendita telematica:

EDICOM SERVIZI SRL – sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

- referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita: AVV. MARA CALEMBO;

LOTTO UNICO

Prezzo base € 218.000,00 (euro duecentodiciottomila/00)

Offerta minima € 163.500,00 (euro centosessantatremilacinquecento/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 4.000,00

Descrizione degli immobili

In Comune di Cusago (Mi), via Grazia Deledda n. 2, unità immobiliare composta una villetta monofamiliare a schiera, una autorimessa ed un posto auto, e precisamente:

CORPO A:

**villetta monofamiliare** di tipologia a schiera di due piani fuori terra, oltre piano interrato, adibito a cantina, e ad un piano sottotetto s.p.p., con annesso giardino pertinenziale, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 8, particella 123, subalterno 59, cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani; sup. catastale tot. 142 mq., sup. catastale escluse aree esterne tot. 130 mq., rendita € 777,27, indirizzo catastale Via Grazia Deledda n. 2 Piano T-1 - 2-S1 (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 28/07/2008 Pratica n. MI0665381 in atti dal 28/07/2008 variazione di classamento (n. 53012.1/2008); Costituzione del 27/07/2007 Pratica n. MI0701375 in atti dal 27/07/2007 costituzione (n. 5528.1/2007));

**CORPO B:**

**autorimessa**, ubicata al piano interrato della villetta e collegata agli spazi di cantina adiacenti, con accesso interno dalla villetta e carraio tramite piccola rampa esterna, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 8, particella 123, subalterno 60, cat. C/6, classe 4, consistenza 26 mq., sup. catastale 28 mq., rendita € 84,60, indirizzo: Via Grazia Deledda n. 2 piano S1 (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 28/07/2008 Pratica n. MI0665381 in atti dal 28/07/2008 variazione di classamento (n. 53012.1/2008); Costituzione del 27/07/2007 Pratica n. MI0701375 in atti dal 27/07/2007 costituzione (n. 5528.1/2007));

**Coerenze del villino e del box in un sol corpo:** proprietà sub. 23, posto auto sub. 39, strada privata, proprietà al sub. 57, giardino comune. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

**CORPO C:**

**posto auto scoperto**, sito all'interno del complesso residenziale, in adiacenza alla viabilità interna, identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 8, particella 123, subalterno 19, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq., sup. catastale 16 mq., rendita € 30,21 indirizzo catastale Via Grazia Deledda n. 2 Edificio A Piano T, (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 28/07/2008 Pratica n. MI0665381 in atti dal 28/07/2008 variazione di classamento (n. 53012.1/2008); Costituzione del 27/07/2007 Pratica n. MI0701375 in atti dal 27/07/2007 costituzione (n. 5528.1/2007));

**Coerenze:**

posto auto sub. 18, proprietà al sub. 2, posto auto sub. 20, strada privata. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

**Provenienza:**

- in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 30/11/2007 Numero di repertorio 32343/11436 a rogito Notaio Antonio Scalamogna trascritto a Milano 2 il 06/12/2007 ai nn.ri. 184063/96897;

Il tutto come meglio indicato nell'elaborato peritale al quale si fa riferimento.

#### MENZIONI URBANISTICHE:

Il fabbricato di cui è parte il lotto in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Cusago in data 2 dicembre 2005 n. 25/2005;
- DIA presentata in data 8 ottobre 2007 Prot. n. 8936 in variante alle precedenti (del 23 dicembre 2005 Prot. n. 11575, 13 gennaio 2006 Prot. n. 358, e 8 ottobre 2007 Prot. n. 89369) + Fine lavori e Collaudo statico;
- Richiesta rilascio certificato agibilità del 05/11/02007 prot. N. 9860 corredata da certificazioni e successive integrazioni a seguito della quale in data 14/01/2020 prot. N. 357/2020 il Comune di Cusago dà atto che "l'agibilità degli immobili si intende attestata"

Il perito estimatore ha rilevato che il complesso immobiliare di cui i beni in oggetto fanno parte è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione n. 5 del Comune di Cusago, in attuazione di un programma di Edilizia Economica e Popolare (EEP), approvato con apposita convenzione urbanistica. Detta convenzione è stata stipulata in data 06/10/2005 con atto del Notaio Antonio Scalamogna (rep. n. 30515/9933) e trascritta a Milano 2 il 12/10/2005 ai nn. 150242/77138 e 150243/77139. La convenzione ha validità ventennale, con scadenza prevista al 6 ottobre 2025. Si ritiene pertanto riportare all'eventuale futuro aggiudicatario che l'eventuale successiva vendita dei beni avrà da sottostare agli obblighi portati dalla Convenzione sia per quanto riguarda i prezzi di cessione che di locazione, nonché per i requisiti soggettivi degli assegnatari delle unità abitative, salvo eventuali procedure di affrancazione, da valutare con l'assistenza di tecnico o legale di fiducia. Ogni approfondimento circa la vigenza, l'affrancabilità o la permanenza degli effetti della convenzione urbanistica dopo la scadenza formale (ottobre 2025) dovrà essere effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario, presso gli uffici comunali competenti.

Il tutto come meglio riportato nell'elaborato peritale.

#### CONFORMITÀ EDILIZIA/CATASTALE:

Il Perito Estimatore ha rilevato che i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alle schede catastali presentate al N.C.E.U. in data 27/07/2007, a meno delle seguenti difformità:

#### **Corpo A:**

- formazione di tavolati divisorii con relativi vani porta al piano sottotetto senza permanenza di persona per formazione di bagno (con posa di lavabo, vaso bidet e box doccia) ed "impropriamente" utilizzato ad "abitativo".

L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa in sanatoria per ripristino della situazione autorizzata. I costi

preventivabili per tali documentazioni, comprese di opere edili, rimozione impianti sanitari, oblazioni e parcelli professionali di tecnici abilitati, si possono quantificare in indicativamente in euro 6.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti.

Si raccomanda di prendere visione di quanto riportato nell'elaborato peritale (cap. 7 pag. 15-16).

\*\*\*

**Stato conservativo dell'immobile - Nota bene:** Durante il sopralluogo il perito ha riscontrato diffuse problematiche manutentive, sia interne che esterne, che incidono negativamente sullo stato di conservazione dell'immobile.

All'interno:

- il piano interrato, risulta frequentemente soggetto ad allagamenti, nonché da deterioramenti murari, corrosione degli infissi interni e danni all'impianto elettrico secondario, che risulta non funzionante e parzialmente smontato.

All'esterno:

- il giardino pertinenziale presenta cedimenti localizzati del terreno e del piano pavimentato adiacente al fabbricato;
- è visibile un abbassamento del tubo del gas metano (posato presumibilmente in trincea nel terreno) in corrispondenza del pozetto tecnico, con possibile compromissione della pendenza e funzionalità dell'allaccio; secondo quanto appreso in sede di sopralluogo, a seguito degli allagamenti e dei movimenti del terreno, si verificano cali di pressione nella fornitura del gas metano, compatibili con le anomalie rilevate in loco.
- non è stato possibile effettuare verifiche approfondite circa eventuali ripercussioni di natura statica o strutturale sul fabbricato, riconducibili ai fenomeni di allagamento e ai cedimenti del terreno documentati, pertanto, ogni valutazione in tal senso dovrà essere demandata ad un eventuale futuro approfondimento tecnico da parte di professionista abilitato, tramite indagini mirate in situ.

Il lotto in oggetto ricade inoltre in area ad elevata vulnerabilità geologica.

**SI RACCOMANDA DI PRENDERE VISIONE DI QUANTO RIPORTATO NELL'ELABORATO PERITALE (cap. 2.3 pag. 7-8).**

Si richiede l'allegazione di apposita dichiarazione di presa visione della perizia estimativa da allegare all'offerta.

**STATO OCCUPATIVO:** l'immobile è occupato dalla parte esecutata, pertanto, è da considerarsi giuridicamente libero. L'ordine di liberazione è attuato dal custode, a spese della procedura, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. La richiesta, sia per l'attuazione che per l'esonero, deve pervenire al delegato per iscritto, entro la data del versamento del saldo prezzo (vedi punto 10 ordinanza vendita).

\*\*\*\*

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

**TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno antecedente l'esperimento di vendita fissato nel presente avviso.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE, per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l'ipotesi in cui la vendita venga sospesa.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, le offerte non firmate digitalmente, le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, le offerte prive della cauzione nella misura indicata, le offerte del tutto prive di cauzione (ovvero qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibrazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accreditto delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura), le offerte pervenute da un presentatore che non coincide con l'offerente (salvo l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma, o 571 primo comma c.p.c., o 583 c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti), le offerte pervenute da persone non munite della relativa capacità giuridica, o dei poteri di rappresentanza. Saranno, inoltre, escluse le offerte presentate da stranieri soggiornanti e privi di regolare permesso di soggiorno, o stranieri non soggiornanti in assenza di trattati internazionali e condizione di reciprocità.

\*\*\*

## 1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte devono essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia.

**Compilazione dell'offerta:** l'offerta è compilabile esclusivamente via web ed è accessibile tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, dalla scheda dell'immobile, tramite un pulsante che rinvia al sito del Gestore della vendita (si consiglia di consultare il "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche).

**Sottoscrizione dell'offerta con firma digitale:** a pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati

**Modalità di invio dell'offerta:** l'offerta dovrà essere inviata a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it in formato "zip.p7m", con oggetto vuoto e priva di testo.

**Presentatore:** Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c., o 583 c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti).

**Versamento della cauzione:** la cauzione dovrà essere versata con bonifico effettuato sul conto corrente della procedura, così intestato: **"PROCEDURA ESECUTIVA N. 1125/2024 R.G.E."** IBAN IT50M0569632650000003840X48 – causale: **"versamento cauzione"** per un importo pari al **10% del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità, in modo tale da consentire l'accreditto in tempo utile per il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte.

**Contenuto dell'offerta:** l'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l), per la restituzione della cauzione, per il caso in cui non si rimanga aggiudicatari;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.
- g) dichiarazione di presa visione della perizia estimativa.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**Pagamento del bollo:** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo (il bollo può essere pagato tramite il sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it> alla sezione "pagamenti telematici").

\*\*\*

## **2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti prenderanno parte alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non possono essere oggetto di contestazione da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

\*\*\*

#### **DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA (ART. 572 CPC) ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ART. 573 CPC)**

##### **In caso di unica offerta**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicare all'unico offerente;

Se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

##### **In caso di pluralità di offerte:**

Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di **24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita, a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare i rilanci e così di seguito, sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

#### **3) AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno feriale successivo al termine della gara.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art 583 c.p.c., dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva a quella della vendita, ovvero trasmettergli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **4) SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (salvo separato versamento di parte del prezzo al creditore fondiario ex art 41 TUB), l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato (la quota a carico dell'aggiudicatario per il compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammonta ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00, oneri di legge inclusi).

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e che non potrà essere prorogato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già indicate all'offerta (lettere c, d, e, f), l'originale della procura ex art 583 c.p.c., nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea, o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L'aggiudicatario ha, altresì, la facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore ex art 508 c.p.c.

\*\*\*

**Avvertenza per il Creditore Fondiario:** Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario ex art. 41 TUB, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

\*\*\*

## **5) AVVERTENZE GENERALI**

- Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (**sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;

- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.
- Per partecipare alle aste non è necessario awalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.
- Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

\*\*\*

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo [segreteria.basiglio@fclegali.it](mailto:segreteria.basiglio@fclegali.it) o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente al num. 0290751665 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: **aw. Mara Calembo** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Basiglio, 13/11/2025

Aw. Mara Calembo