

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

TRIBUNALE DI MILANO  
RGE 373/2025+378/2025 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 12/03/2026 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 18/11/2025 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 1

Prezzo base € 600.000,00 (euro seicentomila/00)

Offerta minima € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 5.000,00

Descrizione degli immobili

In Comune di Milano (MI) - Via Ambrogio Binda n. 42/A., porzione di capannone e di adiacente corpo uffici formata da due locali, già adibiti a laboratorio ed ufficio, con antistante cortile in uso esclusivo oltre a retrostante locale, ottenuto dalla copertura del cortile interno, con un vano deposito, un vano ripostiglio e servizi igienici. L'immobile, seppur oggetto di una denuncia di

cambio d'uso senza opere, da laboratorio/ufficio a residenza, e seppur accatastato come abitazione, non presenta le caratteristiche di una residenza per finiture, distribuzione dei locali ed impianti tecnologici e non garantisce i requisiti igienico sanitari e edilizi minimi richiesti dalla normativa vigente per le abitazioni.

Il cortile in uso esclusivo all'immobile è gravato da servitù di passaggio a favore dell'immobile di cui al lotto 2 (vd. perizia lotto 1 par. 6.2., pag.7).

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Corpo A.1] al foglio 544 particella 197 subalterno 708, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita € 1.208,51, indirizzo catastale Via Ambrogio Binda n. 42/A, piano T;

Corpo A.2] al foglio 544 particella 365 subalterno 802, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, mq. 208, rendita € 1.208,51, indirizzo catastale Via Ambrogio Binda n. 42/A, piano T.

**Coerenze:**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alle schede catastali ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 420 indi cortile al mapp. 563, porzione di terzi a parte del mapp. 197, Via Binda, restante porzione di capannone di proprietà di terzi al mapp. 196 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 420, salvo errori.

**Provenienza:**

- In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Annalisa Cherubini Notaio in Settimo Milanese in data 14/10/12024 rep. nn. 5058/3715 trascritto a Milano 1 in data 21/10/2024 ai nn. 69459/51655;

Dall'atto di provenienza risultano vincoli per i quali si rinvia al paragrafo 6.2 della perizia lotto 1.

**STATO OCCUPATIVO:** l'immobile è libero.

**MENZIONI URBANISTICHE:**

La costruzione dell'immobile è iniziata in epoca anteriore l'1/09/1967 e il fabbricato in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano.

Dalla documentazione consultata, il perito estimatore, ha rilevato che le unità pignorate, sono state oggetto di opere edilizie autorizzate e/o regolarizzate in forza di:

- domanda di condono edilizio presentata in data 30/07/1986 atti 304520.40086 a cui è seguito il rilascio della concessione in sanatoria per opere edilizie in data 10/04/1998 n. 8.825;
- autorizzazione per opere edilizie n. 2130 atti 102471/3031/90 rilasciata in data 21/11/1990;
- domanda di condono edilizio presentata in data 25/02/1995 atti 51056.400/4593/95, a cui è seguito il rilascio della concessione edilizia n. 417 del 6/04/2004 e del certificato di agibilità in pari data, non ritirati. Pratica ancora aperta per la cui definizione il Comune ha indicato una spesa di € 698,00;

- domanda di condono edilizio presentata in data 1/12/2004 Atti 1.208.479/2004 a cui è seguito il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie rilasciato in data 14/12/2010 n. 4166 ed il certificato di agibilità in pari data;
- comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere presentata in data 14/10/2009 PG 768872/2009 da ufficio/laboratorio a residenziale. Domanda presentata per 458,62 mq si slp per le unità distinte al fg. 544 mapp. 365 sub. 702 (ora sub. 802) e mapp. 197 sub. 16 (ora sub. 708);

Il tutto come meglio riportato nell'elaborato peritale al quale si fa riferimento, al par. 7.1

#### CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il perito estimatore ha rilevato che i beni in oggetto corrispondono con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati all'ultimo condono ed alla domanda di cambio d'uso, fatto salvo per la destinazione d'uso effettiva che non risulta essere assimilabile alla residenza in quanto l'immobile presenta ambienti consoni ad attività produttive.

Per rendere effettivo il cambio d'uso necessiterebbe realizzare opere edilizie quali vespai, isolamenti, impianti e finiture per garantire le dotazioni minime delle unità immobiliari abitative.

L'aggiudicatario, se vorrà mantenere la destinazione residenziale, dovrà farsi parte attiva e con l'ausilio di un tecnico dovrà predisporre un intervento edilizio di ristrutturazione per avverare il cambio d'uso oppure potrà ripristinare la destinazione produttiva del compendio.

Il perito, con la documentazione a sua disposizione, non può stabilire una quantificazione dei costi per la definizione del cambio d'uso a residenziale.

Nella seconda opzione di ripristino della destinazione produttiva, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia per riconfermare la destinazione produttiva originaria del cespote e completarla con l'aggiornamento catastale.

Per completezza si rinvia al paragrafo 7.2 della perizia lotto 1.

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Il Perito Estimatore ha rilevato che i beni in oggetto sono conformi con quanto rappresentato sulle schede catastali presentate in data 20/11/2009 (ultime planimetrie in atti) fatto salvo per il classamento a residenza non consono allo stato dei luoghi e per l'indicazione, nella scheda del Corpo A.1 (mapp. 197 sub. 708) del vano scala come "passaggio comune".

Detto vano scala, difatti, appartiene al lotto 2 e la porta di accesso al vano, andrà chiusa.

Tale difformità è regolarizzabile con presentazione di aggiornamento catastale dopo il ripristino della destinazione produttiva, con i costi sopra indicati.

Il tutto come meglio indicato nell'elaborato peritale, al paragrafo 7.3 perizia lotto 1.

I costi stimati dal perito per la regolarizzazione edilizia e catastale (per destinazione d'uso produttiva) sono indicativamente pari ad euro 7.200,00 (vd. par. 7.2. e 7.3 perizia lotto 1).

STATO OCCUPATIVO: l'immobile è libero.

\*\*\*\*\*

LOTTO 2

3

Prezzo base € 839.000,00 (euro ottocentotrantanovemila/00)

Offerta minima € 629.250,00 (euro seicentoventinovemiladuecentocinquanta/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 5.000,00

#### Descrizione degli immobili

In Comune di Milano (MI) - Via Ambrogio Binda n. 42/A, appartamento ad uso abitazione disposto su tre livelli (terreno, primo e secondo sottotetto), collegati tra loro da scala interna, composto da vano scala al piano terreno, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, vano accessorio e terrazzo al piano primo, due camere, cabina armadio, lavanderia, bagno e disimpegno al piano secondo/sottotetto, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 544 particella 365 subalterno 703 graffato alla particella 197 subalterno 706, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 795,34, indirizzo catastale Via Ambrogio Binda n. 42/A, piano T-1-2.

Il cortile antistante all'ingresso dell'immobile è in uso esclusivo all'immobile di cui al lotto 1 ed è gravato da servitù di passaggio a favore dell'immobile di cui al lotto 2 (vd. perizia lotto 2 par. 6.2., pag.7).

#### Coerenze:

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- *piano terra*: dapprima unità stessa ditta al mapp. 197 sub. 708 indi ragione di terzi a parte del mapp. 197, area esclusiva stessa ditta al mapp. 197 sub. 708, porzione di capannone stessa ditta al mapp. 197 sub. 708 infine e, per chiudere, ancora unità stessa ditta al mapp. 197 sub. 708.
- *piano primo e secondo*: dapprima unità stessa ditta al mapp. 365 sub. 802 indi cortile al mapp. 593, ragione di terzi a parte del mapp. 197, area esclusiva stessa ditta al mapp. 197 sub. 708, porzione di capannone stessa ditta al mapp. 197 sub. 708 infine e, per chiudere, ancora unità stessa ditta al mapp. 365 sub. 802.

#### Provenienza:

- In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Annalisa Cherubini Notaio in Settimo Milanese in data 14/10/2024 rep. nn. 5058/3715, trascritto a Milano 1 il 21/10/2024 ai nn. 69459/51655;
- Dall'atto di provenienza risultano vincoli per i quali si rinvia al paragrafo 6.2 della perizia lotto 2.

STATO OCCUPATIVO: l'immobile è libero.

#### MENZIONI URBANISTICHE:

La costruzione dell'immobile è iniziata in epoca anteriore l'1/09/1967 e il fabbricato in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano.

Dalla documentazione consultata, il perito estimatore, ha rilevato che l'unità pignorata è oggetto di opere edilizie autorizzate e/o regolarizzate in forza di:

→ autorizzazione per opere edilizie n. 2130 Atti 102471/3031/90 rilasciata in data 21/11/1990 per opere di manutenzione straordinaria, frazionamento di laboratorio in due unità mediante opere interne (porzione al piano terreno, Lotto 1);

→ domanda di condono edilizio presentata in data 1/12/2004 Atti 1.208.495/2004 rilasciato in data 14/12/2010 n. 4163 e certificato di agibilità in pari data;

Il tutto come meglio riportato nell'elaborato peritale al quale si fa riferimento, al par. 7.1

**CONFORMITÀ EDILIZIA/CATASTALE:**

Il perito estimatore ha rilevato la conformità edilizia e catastale del bene;

Il tutto come meglio indicato nell'elaborato peritale al quale si fa riferimento, ai par. 7.2. e 7.3.

**STATO OCCUPATIVO:** l'immobile è libero.

\*\*\*\*\*

**AVVERTENZA:**

Si richiamano i presenti aspetti, già sopra illustrati:

- il Lotto 1 è collegato al Lotto 2 mediante porta che si affaccia sul vano scala di accesso al Lotto 2. Tale porta del lotto 1 sarà quindi da chiudere. Dalla consultazione degli atti di provenienza il vano scala in questione è parte del Lotto 2, costituendo peraltro l'unica modalità di accesso a detto bene e che detto vano scala è stato erroneamente rappresentato come passaggio comune nella scheda catastale del Lotto 1 e tale erronea indicazione dovrà essere regolarizzata come indicato a pagina 9 della perizia di stima del Lotto 1 (par. 7.3), essendo tale vano da trasferirsi come proprietà esclusiva del Lotto 2;
- l'accesso al Lotto 2 avviene mediante esercizio di servitù di passaggio dell'area cortilizia attribuita in via esclusiva al Lotto 1, servitù costituita con atto notarile del 03/07/1990 (richiamato a pagina 7 della perizia del Lotto 2).

Si raccomanda di prendere visione di quanto riportato negli elaborati peritali.

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

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI DELLA VENDITA COMUNE AI DUE LOTTI**

**TERMINI 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'accredito 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](mailto: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. 373/2025 R.G.E.**” IBAN IT22J0569632650000003849X57 – causale: “versamento cauzione lotto n.....” per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità, in modo tale da consentire l'accredito 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'anonymato.

\*\*\*

**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

Laggiudicazione 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 profitare, 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 avvalersi 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: **avv. Mara Calembo** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Basiglio, 16/12/2025

Avv. Mara Calembo