

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Roberto ANGELINI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella Procedura Esecutiva immobiliare n. R.G.E. 242/2025

Il sottoscritto **Rag. Simone Mainardi**, con studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 17, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 19 febbraio 2026 integrativa dell'ordinanza del 30 ottobre 2025, visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c. e vista le relazioni di stima redatte dall'esperto Ing. Giuseppe Bellia,

AVVISA

Che il giorno **14 (quattordici) luglio 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:00 (quindici)**, presso lo studio del delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 17 (presso lo studio legale Bertogli), si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti lotti

LOTTO 1 (UNO):

in piena proprietà nel Comune di Milano (MI) e precisamente:

in Via Pantano n. 10,

posto auto coperto posto al piano interrato 5°B (catastalmente al piano sesto interrato) facente parte di una struttura interrata ad uso posti auto di sette piani sotto il piano stradale con accesso dal civico 10 di via Pantano con accesso e uscita carrabile con due rampe distinte.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Foglio 437 particella 398 sub. 250, Via Pantano n. 10, piano S6, Z.C. 1, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. Euro 204,57.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Ing. Giuseppe Bellia in data 30 settembre 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

Coerenze

Coerenze del posto auto: passaggio comune da cui si ha l'accesso, posto auto di proprietà di terzi, intercapedine, unità al subalterno 251 a chiusura.

Situazione occupazionale:

"Al momento del sopralluogo [...] risultava libero da cose e/o auto"

Situazione edilizia e normativa urbanistica:

"Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 e ricade in ambito" NAF - Nuclei di antica formazione -

Tipologia di Interventi TITOLO II – CAP IV dove sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione normati dall'art. 19.2 del Piano delle Regole”.

L'area dove sorgono i posti auto è vincolata ai sensi e per gli effetti della legge 29/06/1939 n. 1497.

Pratiche edilizie reperite

Per la costruzione dell'immobile sono state rilasciate:

- LICENZA EDILIZIA N. 1079 in data 30/10/1968 (Atti 66764/1102/68) in via Pantano 8-10 e piazza Velasca 7-9 per “costruzione fabbricati di sei e otto piani fuori terra ad uso abitazione, negozi, uffici e cinque piani sotterranei ad uso autorimesse”

Dagli atti di provenienza visurati si evince che venne rilasciata una Licenza Edilizia in Variante e più precisamente la LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE del 29/08/1968 (ATTI 144985/3394/68) che non è reperibile nel fascicolo del fabbricato fornito [...].

Per quanto concerne le tavole di progetto si riferisce che non sono reperibili quelle della Licenza originaria ma della Variante [...]

Si fa avvertenza che il posto auto è stato chiuso con una basculante trasformandolo di fatto in un box. Ho richiesto ai competenti organi comunali se sia stata effettuata la relativa pratica edilizia.

[...] la dichiarazione della Direzione Rigenerazione Urbana – Area Servizi Generali – Ufficio Visure in data 20/06/2025 ha attestato che “in riferimento all'istanza in oggetto (ISTANZA DI ACCESSO ATTI P.G. 2025/275336 del 22/05/2025), si comunica che sulla base dei dati in essa indicati, dalla ricerca effettuata presso gli archivi della scrivente Area, nulla figura essere stato presentato dal 2000 al 2020”.

- COLLAUDO STATICO

Dal fascicolo del fabbricato si rileva che è stato presentato in data 13/11/1971 Protocollo N. 1197/69.

- CONDONO

È stata rilasciata Concessione in Sanatoria N. 1247 in data 8 maggio 1989 (Atti 107990/9570/86) per “Varianti in corso d'opera al fabbricato ad uso autorimesse per formazione di garitta al piano terra ed ampliamento dell'autorimessa mediante formazione di un sesto piano interrato in aggiunta dei cinque piani interrati”

- AGIBILITA'

Dal fascicolo del fabbricato è stata reperita una Relazione di terza visita per licenza di occupazione al protocollo generale 7986 Ripartizione Edilizia Privata N. 4225 nel 1972 che si allega.

[...] “non è stato rilasciato il certificato di agibilità”.

A parere dello scrivente il Condominio, per il tramite dell'Amministratore pro tempore, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità dell'intero corpo interrato, presentando la documentazione tecnica necessaria secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Le eventuali spese per tale procedura dovranno essere ripartite tra i singoli condomini

CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Ci è stato fornito dall'Amministratore l'ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO che si allega RIF. PRATICA 1175 VV.F tuttavia privo di protocollo presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano in cui si dichiara l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto segnalato con la SCIA 09/08/2017 Protocollo 37042 relativa all'Attività principale di autorimessa.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava conforme dal punto di vista planimetrico al disegno di progetto della pratica edilizia visionata ma è stata apposta una basculante che comprende anche il posto auto al subalterno 251 (LOTTO 002) adiacente che non è stata oggetto di alcuna pratica edilizia come si rileva dalla dichiarazione pervenutami dal Comune di Milano, sebbene la possibilità di trasformare tale posto auto in box sia consentito dal Regolamento di Condominio di cui all'articolo 3 se in possesso delle autorizzazioni comunali.

Si ritiene pertanto che tale basculante presente nello stato di fatto debba essere demolita con un costo presuntivo di € 3.000 complessivo comprensivo del trasporto e dello smaltimento alla PP.DD. Tale costo va ripartito, essendo la struttura un unico corpo, con l'unità adiacente in € 1.500 per il LOTTO 001 e in € 1.500 per il LOTTO 002

Costo Stimato presuntivo per il presente LOTTO € 1.500

Conformità catastale:

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria catastale: in quanto non viene indicata la basculante e sulla planimetria catastale è indicata la dizione "posto auto".

Parti comuni /condominio di edificio:

"[...] il fabbricato fa parte del complesso edificato denominato "CENTRO BINDA" che è costituito da.

a) Un fabbricato denominato Mellerio:

b) Da un fabbricato per n° 8 piani ad uffici e per n° 1 piano a residence con accesso da piazza Velasca n° 7/9:

c) Da un fabbricato destinato a residence con accesso da via Pantano n° 6 e 8;

d) Da un fabbricato sotterraneo destinato ad autorimesse con accesso da via Pantano n° 10.

[...] Millesimi di pertinenza del posto auto: 3,77 di proprietà

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Le spese condominiali insolite medie annue ammontano a € 700,0 pervenutami in data 22 maggio 2025:

Le spese condominiali insolite nel solo anno in corso (gestione 2024) ammontano a € 945,17

Le spese condominiali insolite nel solo anno precedente (gestione 2023) ammontano a € 686,62

L'ammontare complessivo delle due gestioni (2023 e 2024) ammontano complessivamente a € 1.631,79.

L'ammontare delle spese insolite degli anni precedenti della unità sono pari a € 4.376,10 alla data della dichiarazione pervenutami in data 22/05/2025.

Spese straordinarie condominiali deliberate ma non scadute [...] pari a € 0.

Spese straordinarie condominiali deliberate e già scadute: [...] € 993,75

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. Per giungere al piano interrato sono presenti ascensori che sono utilizzabili da soggetti con Disabilità."

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Ing. Giuseppe Bellia in data 30 settembre 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

LOTTO 2 (DUE):

in piena proprietà nel Comune di Milano (MI) e precisamente:



in Via Pantano n. 10,

posto auto coperto posto al piano interrato 5°B (catastralmente al piano sesto interrato) facente parte di una struttura interrata ad uso posti auto di sette piani sotto il piano stradale con accesso dal civico 10 di via Pantano con accesso e uscita carrabile con due rampe distinte.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Foglio 437 particella 398 sub. 251, Via Pantano n. 10, piano S6, Z.C. 1, cat. C/6, cl. 5, mq. 18, R.C. Euro 216,60.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Ing. Giuseppe Bellia in data 30 settembre 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

Coerenze

Coerenze del posto auto: passaggio comune da cui si ha l'accesso, posto auto di cui al subalterno 250, intercapedine, unità al subalterno 252 a chiusura.

Situazione occupazionale:

"Al momento del sopralluogo [...] risultava libero da cose e/o auto"

Situazione edilizia e normativa urbanistica:

"Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 e ricade in ambito" NAF - Nuclei di antica formazione - Tipologia di Interventi TITOLO II - CAP IV dove sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione normati dall'art. 19.2 del Piano delle Regole".

L'area dove sorgono i posti auto è vincolata ai sensi e per gli effetti della legge 29/06/1939 n. 1497.

Pratiche edilizie reperite

Per la costruzione dell'immobile sono state rilasciate:

- LICENZA EDILIZIA N. 1079 in data 30/10/1968 (Atti 66764/1102/68) in via Pantano 8-10 e piazza Velasca 7-9 per "costruzione fabbricati di sei e otto piani fuori terra ad uso abitazione, negozi, uffici e cinque piani sotterranei ad uso autorimesse"

Dagli atti di provenienza visurati si evince che venne rilasciata una Licenza Edilizia in Variante e più precisamente la LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE del 29/08/1968 (ATTI 144985/3394/68) che non è reperibile nel fascicolo del fabbricato fornito [...].

Per quanto concerne le tavole di progetto si riferisce che non sono reperibili quelle della Licenza originaria ma della Variante [...]

Si fa avvertenza che il posto auto è stato chiuso con una basculante trasformandolo di fatto in un box. Ho richiesto ai competenti organi comunali se sia stata effettuata la relativa pratica edilizia.

[...] la dichiarazione della Direzione Rigenerazione Urbana - Area Servizi Generali - Ufficio Visure in data 20/06/2025 ha attestato che "in riferimento all'istanza in oggetto (ISTANZA DI ACCESSO ATTI P.G. 2025/275336 del 22/05/2025), si comunica che sulla base dei dati in essa indicati, dalla ricerca effettuata presso gli archivi della scrivente Area, nulla figura essere stato presentato dal 2000 al 2020".

- COLLAUDO STATICO

Dal fascicolo del fabbricato si rileva che è stato presentato in data 13/11/1971 Protocollo N. 1197/69.

- CONDONO

È stata rilasciata Concessione in Sanatoria N. 1247 in data 8 maggio 1989 (Atti 107990/9570/86) per "Varianti in corso d'opera al fabbricato ad uso autorimesse per formazione di garitta al piano terra ed ampliamento dell'autorimessa mediante formazione di un sesto piano interrato in aggiunta dei cinque piani interrati"

- AGIBILITA'

Dal fascicolo del fabbricato è stata reperita una Relazione di terza visita per licenza di occupazione al protocollo generale 7986 Ripartizione Edilizia Privata N. 4225 nel 1972 che si allega.

[...] "non è stato rilasciato il certificato di agibilità".

A parere dello scrivente il Condominio, per il tramite dell'Amministratore pro tempore, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità dell'intero corpo interrato, presentando la documentazione tecnica necessaria secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Le eventuali spese per tale procedura dovranno essere ripartite tra i singoli condomini

CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Ci è stato fornito dall'Amministratore l'ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO che si allega RIF. PRATICA 1175 VV.F tuttavia privo di protocollo presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano in cui si dichiara l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto segnalato con la SCIA 09/08/2017 Protocollo 37042 relativa all'Attività principale di autorimessa.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava conforme dal punto di vista planimetrico al disegno di progetto della pratica edilizia visionata ma è stata apposta una basculante che comprende anche il posto auto al subalterno 251 (LOTTO 002) adiacente che non è stata oggetto di alcuna pratica edilizia come si rileva dalla dichiarazione pervenutami dal Comune di Milano, sebbene la possibilità di trasformare tale posto auto in box sia consentito dal Regolamento di Condominio di cui all'articolo 3 se in possesso delle autorizzazioni comunali.

Si ritiene pertanto che tale basculante presente nello stato di fatto debba essere demolita con un costo presuntivo di € 3.000 complessivo comprensivo del trasporto e dello smaltimento alla PP.DD. Tale costo va ripartito, essendo la struttura un unico corpo, con l'unità adiacente in € 1.500 per il LOTTO 001 e in € 1.500 per il LOTTO 002

Costo Stimato presuntivo per il presente LOTTO € 1.500

Conformità catastale:

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria catastale: in quanto non viene indicata la basculante e sulla planimetria catastale è indicata la dizione "posto auto".

Parti comuni/condominio di edificio:

"[...] il fabbricato fa parte del complesso edificato denominato "CENTRO BINDA" che è costituito da.

a) Un fabbricato denominato Mellerio:

b) Da un fabbricato per n° 8 piani ad uffici e per n° 1 piano a residence con accesso da piazza Velasca n° 7/9:

c) Da un fabbricato destinato a residence con accesso da via Pantano n° 6 e 8;



d) Da un fabbricato sotterraneo destinato ad autorimesse con accesso da via Pantano n° 10.
[...] Millesimi di pertinenza del posto auto: 4,41 di proprietà
Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.
Le spese condominiali insolute medie annue ammontano a € 800,0 pervenutami in data 22 maggio 2025:
Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2024) ammontano a € 878,76
Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2023) ammontano a € 784,23
L'ammontare complessivo delle due gestioni (2023 e 2024) ammontano complessivamente a € 1.662,99.
L'ammontare delle spese insolute degli anni precedenti della unità sono pari a € 42.425,38 alla data della dichiarazione pervenutami in data 22/05/2025.
Spese straordinarie condominiali deliberate ma non scadute [...] pari a € 0.
Spese straordinarie condominiali deliberate e già scadute: [...] € 1.163,74
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. Per giungere al piano interrato sono presenti ascensori che sono utilizzabili da soggetti con Disabilità.”
Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Ing. Giuseppe Bellia in data 30 settembre 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa e delle istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, presso lo Studio del delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 17 (presso lo studio legale Bertogli) (per informazioni tel. 02/49641980 - 015/355407 - e-mail: s.mainardi@mainardicolombera.it).

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto 1 (uno) - Euro 33.000,00 (trentatremila/00);
- Lotto 2 (due) - Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00);

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

- Lotto 1 (uno) - Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00);
- Lotto 2 (due) - Euro 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00);

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 13 (tredici) luglio 2026 (duemilaventisei)** presso lo Studio del delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 17 (presso lo studio legale Bertogli);

Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara: 14 (quattordici) luglio 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:00 (quindici).

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Chiunque intenda fare offerte, deve depositare per ciascun lotto **un'offerta in busta chiusa e in bollo** da Euro 16,00 diretta al professionista delegato **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 13 (tredici) luglio 2026 (duemilaventisei)** presso lo Studio del delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 17 (presso lo studio legale Bertogli), allegando **assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare N. 242/2025 RGE TRIBUNALE DI MILANO" a titolo di cauzione**, per una somma pari o superiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**.

L'offerta, sottoscritta dall'offerente (o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società o altro ente) **dovrà contenere:**

- l'esecuzione immobiliare cui si riferisce, il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima sopra indicata), nonché i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto e delle spese di trasferimento ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta;

- **per le persone fisiche:** nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (separazione o comunione dei beni, in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), residenza, recapito telefonico, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa", allegando all'offerta copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) in corso di validità e copia del tesserino del codice fiscale (o tessera sanitaria) dell'offerente (in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge);

- **per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita; allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri in capo a chi sottoscrive l'offerta e partecipa alla gara e i dati della società o ente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **partecipazione tramite mandatario speciale:** nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale a un avvocato, per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da un notaio, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto;

- **soltanto** gli avvocati possono fare offerte per sè o per persona da nominare.



Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il **giorno 14 (quattordici) luglio 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:00 (quindici)** avanti il professionista delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 17 (presso lo studio legale Bertogli).

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti o per il rinvio ad un'ulteriore vendita senza incanto, per il caso in cui la presente vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra l'75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.).

Qualora siano presentate più offerte valide sul medesimo bene, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione 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.

Nel caso di gara tutte le condizioni (aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra, modalità e tempi di versamento del residuo prezzo) verranno determinate dal professionista delegato nel medesimo contesto secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione. Agli offerenti che non si saranno resi aggiudicatari la cauzione verrà restituita al termine delle operazioni di vendita.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine per il deposito sopra indicato, le offerte inferiori all'offerta minima come sopra determinata, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura sopra indicate.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e

azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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 nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Nel trasferimento sono comprese le quote di proprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni del condominio di cui fa parte che per legge, uso o regolamento devono intendersi comuni. L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.).

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo deve essere versato al professionista delegato, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura oppure mediante deposito di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva, presso lo studio del delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 17 (presso lo studio legale Bertogli), nei termini sopra indicati.



Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà,

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, il **Creditore Fondiario** dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore precedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di

cui all'art. 587 c.p.c. Il termine per il versamento del saldo non può essere superiore a 120 giorni, non è soggetto a sospensione feriale dei termini e non può essere prorogato. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione. La vendita non è gravata da oneri notarili o di mediazione.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante finanziamento ipotecario garantito da ipoteca sull'immobile, dandone esplicita indicazione nell'offerta d'acquisto.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo professionista delegato Rag. Simone Mainardi (per informazioni tel. 02/ 49641980- 015/355407 - e-mail: s.mainardi@mainardicolombera.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omissis il nominativo dei debitori e di eventuali soggetti terzi, viene inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte e divulgato (unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle fotografie ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previsto dall'ordinanza di delega dal G.E. dott. Roberto Angelini in data 19 febbraio 2026, che esclude la vendita telematica.

Milano, 21 aprile 2026.

Il Professionista Delegato
Rag. Simone Mainardi



