

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 955/2005 - 1132/2008

promossa da

- BNP PARIBAS LEASE GROUP
- DEUTSCHE BANK AG. LONDON (già UGC Banca S.P.A.) ora UniCredit Credit Management Bank S.p.A.

Contro

debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art.174 comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(8° esperimento d'asta - offerte in busta chiusa)

La sottoscritta Dottoressa Monica Barsotti, notaio in Milano con studio in Milano viale Tunisia n.42,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Grazioli del giorno 7 febbraio 2011 ora Dottoressa Simonetta Scirpo;
- visti gli artt.788 e 591 bis codice procedura civile;
- visto l'esito negativo degli esperimenti di vendita del 05/05/2015, 12/05/2015, 08/11/2016, 13/06/2017, 04/12/2018, e del 24/09/2019;
- visto il Decreto Legge 83/20015 convertito nella Legge 132/2015.

AVVISA

che il giorno **22 settembre 2026** alle ore **16.00** presso il suo studio in viale Tunisia n. 42 è fissata la vendita senza incanto degli immobili pignorati siti in Comune di PARABIAGO, Piazza della Vittoria n.12:

- porzione di fabbricato di vecchia costruzione ristrutturata consistente in due locali più bagno al piano terreno con annessi porzione di orto esclusivo e ripostiglio e sovrastante locale camera collegata internamente al piano terreno da scala a chiocciola.

Detta unità immobiliare risulta attualmente censita nel Catasto Fabbricati di Milano al foglio 16 come segue:

- mappale 5 graffato con i mappali, 630 e 631 - Piazza della Vittoria n.12 - P.T - cat. C/6 - cl.5 - mq.18 - R.C. € 41,83=(box);

- mappale 7 sub.501 - Piazza della Vittoria n.12 - P. T/1 - cat. C/2 - cl.3 - mq.27 - R.C. € 50,20= (magazzino);

- mappale 5 - Piazza della Vittoria n.12 - Ente Urbano - ha 00.00.17.

COERENZE a nord Piazza della Vittoria ad est cortile comune, a sud altra unità ad ovest mappale 274.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il prezzo base per le offerte è fissato in **Euro 46.505 (quarantaseimila cinquecentocinque)** così come ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti e come disposto dal G.E. con provvedimento del 26/11/2025;

Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto ad prezzo base come sopra rideterminato - pari ad Euro 34.879 (trentaquattromila ottocentottantanove).

L'offerta è irrevocabile.

Come da attestato di certificazione energetica rilasciato dal certificatore Arch. Maurizio Baglioni (certificato registrato il 07/01/2015 – codice identificativo 15168 – 000002/15) l'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Classe Energetica G Indice di Prestazione Energetica 506.13 KWh/m²a.

Dalla relazione di stima redatta in data 04/02/2011 dall'Arch. Alessandro Siccardi risulta che nell'unità immobiliare oggetto d'asta sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso e non è stata presentata alcuna pratica agli Uffici competenti.

E', quindi, necessario sanare i lavori eseguiti con denuncia di inizio attività attestante l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge e pagare oneri di urbanizzazione primaria e secondaria doppi rispetto al normale più costo di costruzione.

Inoltre è necessario la presentazione di nuova scheda catastale conforme allo stato dei luoghi.

L'esperto stima che debbano essere versati alla pubblica amministrazione per sanare gli abusi indicativamente € 15.000,00=.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le opere abusive.

L'immobile oggetto di esecuzione è libero e visionabile con ausilio di video.

Per la visita dell'immobile rivolgersi al notaio delegato Dottoressa Monica Barsotti con studio in Milano viale Tunisia n.42 telefono 02/67070645, e-mail: mbarsotti@notariato.it

La richiesta di visita all'immobile potrà avvenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni di vendita:

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

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.

3) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

4) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

5) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

6) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente), entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello

fissato per la gara ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 13.00 de giorno immediatamente precedente, presso lo studio del Notaio delegato in Milano, viale Tunisia n.42 (ove verranno svolte le attività richiamate dall'art.591 bis 2° comma c.p.c.) **una busta chiusa** contenente:

a) l'offerta di acquisto, **irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, redatta su carta con marca da bollo vigente al momento della presentazione (attualmente Euro 16,00);

b) l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Es. RGE 955/2005 notaio Monica Barsotti"

per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente;

c) l'offerta pertanto dovrà indicare:

- la precisazione della somma offerta che potrà anche essere inferiore al prezzo base indicato, ma non oltre un quarto dello stesso;

- il numero della procedura in oggetto (R.G.E. 955/2005 - 1132/2008);

- recare la sottoscrizione dell'offerente le sue complete generalità nonché la residenza, il codice fiscale/partita iva, in caso di persona fisica coniugata il regime patrimoniale della famiglia, (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile) il recapito telefonico, copia fotostatica del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale etc ;

in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla gara;

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

L'offerta sottoscritta da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene dovrà indicare la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

7) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

8) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all' unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta 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 (con onere quindi per il delegato - o un suo incaricato - che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste).

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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **Euro 1.500 (millecinquecento)**.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

9) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il

termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

10) 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;

11) per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge si applica il 2° comma art.63 delle disposizioni d'attuazione e transitorie c.c., pertanto l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente.

12) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

13) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge un estratto di questo avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima dalla data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche;**

- pubblicazione della presente ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari:

– **quotidiani:** La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;

– **siti web:** www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net;

- affissione di un cartello VENDESI;

Per ogni informazione sull'incanto rivolgersi al notaio delegato Dottoressa Monica Barsotti con studio in Milano viale Tunisia n.42 telefono 02/67070645, fax 02/67070666 e-mail: mbarsotti@notariato.it

Milano, 8 maggio 2026

Il Notaio Delegato

