

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**ORIGINALE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. CIOCCA**

**AVVISO DI VENDITA**

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **1088/2013** n. **1268/2013** e n. **1902/2013** **R.G.E.** l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione alle operazioni di vendita dei sottodescritti immobili, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 *bis* c.p.c.

**AVVISA**

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili in **due lotti**:

**LOTTO UNO**

in Comune di **Milano**, via **Costantino Baroni n. 190**:

fabbricato ad uso autorimessa in costruzione al piano interrato e aree urbane adiacenti, il tutto censito:

•nel catasto fabbricati del detto comune:

-foglio **678**, particella **303**, via Costantino Baroni n. 190, piano S1, in corso di costruzione

- il fabbricato;

-foglio **678**, particella **299**, via Costantino Baroni n. 190, piano T, area urbana, consistenza 362 mq;

-foglio **678**, particella **302**, via Costantino Baroni n. 190, piano T, area urbana, consistenza 1.315 mq;

•nel catasto terreni del detto comune:

-foglio **678**, particella **240**, rel. acq. es., superficie are 01, centiare 79.

Coerenze del fabbricato ad uso autorimessa da Nord in senso orario: terrapieno sotto la particella 297, terrapieno sotto la particella 298 e la particelle 302, terrapieno sotto la particella 309 e terrapieno sotto la particella 297.

Coerenze dell'area alla particella 299: fascia di rispetto del fiume Lambro, particella 309 di proprietà di terzi, particella 188 di proprietà di terzi.

Coerenze dell'area alla particella 302: particella 298 di proprietà di terzi, particella 223 di proprietà di terzi, particella 2 di proprietà di terzi, particella 21 di proprietà di terzi,

particella 127 di proprietà di terzi, particella 140 di proprietà di terzi e particella 309 di proprietà di terzi.

Coerenze dell'area alla particella 240: particella 21 di proprietà di terzi, particella 135 di proprietà di terzi, particella 2 di proprietà di terzi, particella 223 di proprietà di terzi, particella 219 di proprietà di terzi e particella 250 subalterno 710 di proprietà di terzi.

### **LOTTO DUE**

in Comune di **Milano**, via **Costantino Baroni n. 190 e n. 192**:

dieci posti auto scoperti e aree urbane, il tutto censito

•nel catasto fabbricati del detto comune:

-foglio **678**, particella **288**, subalterno **3**, via Costantino Baroni n. 192, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, superficie catastale totale 12 mq, consistenza 12 mq, rendita Euro 44,00;

-foglio **678**, particella **288**, subalterno **4**, via Costantino Baroni n. 192, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, superficie catastale totale 12 mq, consistenza 12 mq, rendita Euro 44,00;

-foglio **678**, particella **288**, subalterno **5**, via Costantino Baroni n. 192, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, superficie catastale totale 12 mq, consistenza 12 mq, rendita Euro 44,00;

-foglio **678**, particella **195**, subalterno **6**, via Costantino Baroni n. 190, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, superficie catastale totale 17 mq, consistenza 17 mq, rendita Euro 72,87;

-foglio **678**, particella **195**, subalterno **7** e particella **205** subalterno **8** graffati, via Costantino Baroni n. 190, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, superficie catastale totale 12 mq, consistenza 12 mq, rendita Euro 51,44;

-foglio **678**, particella **195**, subalterno **8** e particella **205** subalterno **9** graffati, via Costantino Baroni n. 190, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, superficie catastale totale 12 mq, consistenza 12 mq, rendita Euro 51,44;

-foglio **678**, particella **195**, subalterno **9** e particella **205** subalterno **10** graffati, via Costantino Baroni n. 190, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, superficie catastale totale 13 mq, consistenza 13 mq, rendita Euro 55,73;

-foglio **678**, particella **195**, subalterno **10** e particella **205** subalterno **11** graffati, via Costantino Baroni n. 190, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, superficie

catastale totale 18 mq, consistenza 18 mq, rendita Euro 77,16;

-foglio **678**, particella **205**, subalterno **6**, via Costantino Baroni n. 190, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, superficie catastale totale 7 mq, consistenza 7 mq, rendita Euro 30,01;

-foglio **678**, particella **205**, subalterno **7**, via Costantino Baroni n. 190, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, superficie catastale totale 12 mq, consistenza 12 mq, rendita Euro 51,44;

-foglio **678**, particella **195**, subalterno **11** e particella **205** subalterno **11** graffiati, via Costantino Baroni n. 190, piano T, area urbana, consistenza 9 mq;

-foglio **678**, particella **234**, via Costantino Baroni n. 190, piano T, area urbana, consistenza 15 mq;

-foglio **678**, particella **250**, subalterno **702**, via Costantino Baroni n. 190, piano T, area urbana, consistenza 87 mq;

•nel catasto terreni del detto comune:

-foglio **678**, particella **232**, rel. acq. es., superficie are 01, centiare 24;

-foglio **678**, particella **233**, rel. acq. es., superficie are 01, centiare 01.

Coerenze dei tre posti auto alla particella 288 in un sol corpo da Nord in senso orario: area di manovra alla particella 288 subalterno 6 per due lati, posto auto di proprietà di terzi al subalterno 2 della particella 288 e passaggio alla particella 288 sub. 7.

Coerenze del terreno alla particella 232: area urbana alla particella 249, subalterno 705, proprietà di terzi alla particella 172, proprietà di terzi alla particella 205 e particella acque per due lati.

Coerenze del terreno alla particella 233 da Nord in senso orario: proprietà di terzi alla particella 54, proprietà di terzi alla particella 55, area urbana alla particella 250 subalterno 701, proprietà di terzi alla particella 60 e area urbana alla particella 250 subalterno 706.

Coerenze dei posti auto alle particelle 195-205 e area urbana alle particelle 195-205 in un sol corpo da Nord in senso: proprietà di terzi alla particella 172, proprietà di terzi alla particella 60, via Costantino Baroni, posti auto di proprietà di terzi a parte delle particelle 195 e 205 e area alla particella 232.

Coerenze delle aree urbane alle particelle 234 e 250 subalterno 702 in un sol corpo da Nord in senso orario: proprietà di terzi alla particella 55, area urbana alla particella 250 subalterno 703, proprietà di terzi alla particella 288 subalterno 6 e 7, proprietà di terzi

alla particella 60 subalterno 719 e area urbana alla particella 250 subalterno 701.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e redatti dall'esperto, Arch. Alessandra Tacchini.

A tal fine

### **AVVISA**

che è fissata la **vendita senza incanto** per il **giorno 30 giugno 2026** alle ore **16,00** presso lo Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1.

Il prezzo base, ulteriormente ridotto del 20%, relativo al **lotto uno** è fissato in Euro **170.672,00 (centosettantamilaseicentosettantadue/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara Euro **2.000,00 (duemila/00)**.

Il prezzo base, ulteriormente ridotto del 20%, relativo al **lotto due** è fissato in Euro **12.348,00 (dodicimilatrecentoquarantotto/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara Euro **1.000,00 (mille/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita all'avvocato delegato con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'offerta di acquisto in bollo dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**, il giorno **29 giugno 2026 esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità dovrà inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

**Offerta minima lotto uno pari ad Euro 128.004,00 (centoventottomilaquattro).**

**Offerta minima lotto due pari ad Euro 9.261,00 (novemiladuecentosessantuno/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 1088/2013 R.G.E.*" inserito nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto sottoscritta ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome del soggetto il quale presenta la busta;
- nome e cognome del professionista delegato;
- data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. ed indicate nell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario, **entro e non oltre 60 (sessanta) giorni** dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato l'intero prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre ancora le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, denominato "*Procedura Esecutiva n. 1088/2013 R.G.E.*".

\*\*\*

#### LOTTO UNO

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si rinvia agli accertamenti effettuati dal nominato esperto arch. Alessandria Tacchini nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati.

In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente che gli immobili risultano nella disponibilità della società debitrice esecutata, fatta eccezione per l'area censita al foglio 678, particella 240 che, secondo quanto riportato nella suddetta relazione di stima "*...non risulta essere nella disponibilità di parte esecutata, risultando essere tecnicamente in possesso di un soggetto terzo*".

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si riporta quanto dichiarato dall'esperto nella perizia di stima: "*La costruzione di Via Costantino Baroni, civ. 190 a Milano, è in corso di realizzazione in base ad una denuncia di inizio attività (D.I.A.) inoltrata nel 2008, cui sono seguite un prima variante nel 2011 e una seconda variante nel 2015; quest'ultima variante prevede la riduzione del numero delle autorimesse per singola autovettura inizialmente previste in progetto, da n. 142 a n. 101. Ad oggi sono state realizzate le opere precedentemente*

*indicate che si uniformano con quanto raffigurato negli elaborati grafici relativi al summenzionato titolo abilitativo. Pur tuttavia, non risultando inoltrata a suo tempo la comunicazione di inizio lavori relativa al suddetto titolo, questo risulta decaduto e pertanto dovrà essere inoltrata nuova istanza per il prosieguo dei lavori. Ove si rendesse necessario rigenerare il titolo abilitativo in parola si ritiene che i relativi oneri professionali possano essere di € 2.500,00 ÷ 7.500,00, a seconda delle modalità operative necessarie o prescelte”.*

Tenuto conto dell’ampio lasso di tempo intercorso tra la redazione della predetta relazione tecnico-estimativa e la fissazione del presente esperimento di vendita, si invitano gli interessati all’acquisto a prendere diretta visione dei beni immobili al fine di verificare il loro attuale stato di conservazione.

#### LOTTO DUE

Gli immobili costituenti il lotto due vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito all’esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate si rinvia agli accertamenti effettuati dal nominato esperto arch. Alessandrta Tacchini nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all’acquisto unitamente ai documenti allegati.

In merito all’attuale stato occupativo, si fa presente che gli stessi sono nella disponibilità della società debitrice esecutata.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: *“Per le aree site in Via Costantino Baroni 190 a Milano, così come descritte al precedente punto 4, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo”.*

Tenuto conto dell’ampio lasso di tempo intercorso tra la redazione della predetta relazione tecnico-estimativa e la fissazione del presente esperimento di vendita, si invitano gli interessati all’acquisto a prendere diretta visione dei beni immobili al fine di verificare il loro attuale stato di conservazione.

\*\*\*

Si invitano espressamente gli interessati all’acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di prendere visione diretta degli immobili sopra descritti costituenti i due lotti i quali potrebbero trovarsi in uno stato di conservazione diversa rispetto a quello

rilevato dall'esperto nella relazione tecnico-estimativa in atti.

Si fa altresì presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che 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 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 in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Come disposto dal Giudice dell'esecuzione con il provvedimento emesso il 1 febbraio 2026, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima comprensiva di allegati, delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa e delle fotografie degli immobili sarà pubblicata sui seguenti siti internet: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), <https://milano.repubblica.it>, [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Inoltre, un estratto del presente avviso di vendita sarà pubblicato sui seguenti quotidiani: La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera - edizione Lombardia, Vivi Milano;

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, Via Festa del Perdono 1

Per informazioni:

Tel. 02. 87236666 - 02.872366868

e-mail: [studiolegaledezuani@fastwebnet.it](mailto:studiolegaledezuani@fastwebnet.it)

Milano, lì 18 marzo 2026

Il Professionista Delegato

e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani