

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **Flaviana BONIOLO**

Professionista delegato **Avv. Carlo BOSSI**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 3042/2015**

promossa da:

- *omissis* -

contro

- *omissis* -

Il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

visti

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 12/02/2020;
- il provvedimento modificativo della stessa, emesso dal G.E. in data 3/11/2020;
- il provvedimento assunto dal G.E. in data 24/05/2024 che ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- l'ulteriore provvedimento assunto dal G.E. in data 21/07/2025 che ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita, stabilendone le modalità;
- l'art. 591 bis c.p.c. e le disposizioni in esso richiamate;

considerato che

- gli esperimenti di vendita dei giorni 22/01/2021, 6/07/2021, 3/02/2022 e 13/10/2022 sono andati deserti, come da verbali del sottoscritto delegato debitamente depositati in Cancelleria;
- l'esperimento del giorno 20/07/2023 ha visto l'aggiudicazione dell'immobile ma che detta aggiudicazione è stata revocata dal G.E. con provvedimento del 20/10/2023;
- gli esperimenti dei giorni 16/10/2024, 19/02/2025, 5/06/2025 e 2/12/2025 sono andati deserti ed i relativi verbali sono stati depositati in Cancelleria;

AVVISA

che il giorno **30 giugno 2026**, alle ore **15:00**, presso lo Studio Legale De Zuani, a **Milano, Via Festa del Perdono n. 1**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

degli immobili pignorati - *infra* descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 132.840,00** (centotrentaduemilaottocentoquaranta/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **29 giugno 2026** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** in busta chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento presso lo studio dell'Avv. Carlo Bossi in Milano, Via Pier Lombardo n. 7;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 3042/2015**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e

del tesserino del codice fiscale;

- **qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;

- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita copia autentica della relativa procura speciale notarile avente data non successiva a quella fissata per l'asta);

- **qualora offerente fosse un 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.

- l'indicazione della somma offerta;

- assegno circolare non trasferibile, intestato "**Tribunale di Milano - RGE 3042/2015**", portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad Euro **99.630,00 (novantanovemilaseicentotrenta)**.

4) il giorno **30 giugno 2026**, alle ore **15:00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5) **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o distinti bonifici bancari. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o passive; La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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.

7) l'esperto Arch. Fabio Ugo Ramella, ai sensi della vigente normativa urbanistica, edilizia e catastale ha precisato quanto segue: *“Le caratteristiche delle aree urbane e delle unità in corso di costruzione sono vincolate alla edificazione della autorimessa interrata in corso non oggetto di pignoramento, ricadente in altro mappale, in stato di abbandono/degrado e sottostante i beni oggetti di procedura; l'edificazione del manufatto esistente in corso e abbandonato è avvenuta nella seconda decade del secolo, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.*

L'area in oggetto, ma anche il fabbricato sottostante, risultano azionati da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019, approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019 e successivo variante al Piano delle regole con delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023.

Le aree urbane e le unità in corso di costruzione, all'interno della Disciplina del Piano del Territorio del Piano delle Regole (PdR), ricadono nel TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a) e in Ambito contraddistinto da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR) di cui agli art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione (NdA) del PdR (Tav. R02) e incluse nei Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 20.2.b e 21.3 NTA) (Tav. R03).

Gli immobili inoltre risultano compresi in ambiti di esenzione territoriale di cui all'art. 11.3 delle NdA del Piano dei Servizi (All. 5).

Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici. All'interno degli ADR sono individuati:

- a. Tessuti urbani compatti a cortina;*
 - b. Tessuti urbani a impianto aperto;*
 - c. Tessuti urbani della città giardino;*
 - d. Tipologia rurale;*
 - e. Insiemi urbani unitari;*
 - f. Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale.*
- L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.*

Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico (Art. 21.3).

Alle aree si possono applicare l'art. 6 (Indice di edificabilità territoriale) e l'art. 11 (Edifici abbandonati e degradati) delle NdA del PdR; si segnala che alle aree comprese negli ambiti TUC disciplinate dal PdR è attribuito un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35mq/mq, verificato il lotto funzionale di appartenenza (art. 6, comma 1).

Si rimanda in ogni caso al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) R.I. n. 884/2023 (All. 5).

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici

Superficie coperta (SCOP) (Art. 21.9):

a) SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore (art. 21).

b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle

relative disposizioni di tutela (Art. 21.10).

- *Vincoli di tutela e salvaguardia: Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 PTCP 2014 - Presc. a-c)*

- *Classe geologica: Classe III c - fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 45.5 Nda PdR)*

- *Giudizio di sensibilità paesistica: classe di sensibilità bassa (Allegato 1 del DdP).*

Le aree e le unità in corso di costruzione non appaiono conformi dal punto di vista urbanistico. L'esperto ha quindi individuato le pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio del comune, nelle seguenti: "DIA n. 7760/2008 del 18/09/2008 L'autorizzazione è stata richiesta dalla società – omissis – in data 18/09/2008 al n. 7760 di protocollo, con inizio dei lavori del 12/06/2009; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato "costruzione di nuova autorimessa interrata non pertinenziale".

Si segnalano le successive DIA in variante depositata il 15/11/2011 al n. 13716/2011 di protocollo avente ad oggetto la "variante non essenziale di sagoma dell'autorimessa interrata" e DIA in variante depositata il 15/10/2014 al n. 18202/2011 di protocollo avente ad oggetto la "opere di completamento art. 105 R.E. box interrati".

Si segnala che tali opere costituiscono le autorizzazioni per la costruzione di autorimessa interrata sottostante i beni oggetti di pignoramento, derivanti da documentazione in atti e messa a disposizione dal Custode Giudiziario.".

Quanto alla conformità edilizia l'esperto ha precisato: "Al sopralluogo le aree urbane e le unità in corso di costruzione poiché non ultimate non risultavano conformi in ogni caso agli strumenti urbanistici ed edilizi; allo stesso modo

l'autorimessa interrata e le opere complementari, non oggetto di (rectius: del presente n.d.r.) pignoramento ma evidentemente legati per contiguità con i beni oggetto di procedura esecutiva, non risultavano conformi alle planimetrie allegate all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano per lo stato di abbandono e di degrado delle opere non ultimate, per le quali in ogni caso, stante il tempo trascorso dall'ultimo titolo abilitativo richiesto e presente in atti, ormai decaduto, appare necessario predisporre una nuova pratica edilizia da depositare al Comune di Milano, se consentita dagli strumenti urbanistici, dai regolamenti edilizi e d'igiene vigenti e fermo restando la responsabilità del progettista per le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche, tenendo conto dello stato di consistenza dei luoghi.

In caso di mancata nuove autorizzazioni edilizie e/o permessi di costruire sarà necessario prevedere il ripristino dei luoghi.

Dal punto di vista dell'eventuale potenzialità edificatoria dei beni oggetto di pignoramento, si rimanda integralmente a quanto presente nelle Sentenze e nei documenti in atti, fermo restando quanto previsto dall'attuale PGT e dal CDU, tenuto conto inoltre che il titolo abilitativo relativo all'autorimessa in corso di costruzione sottostante e non oggetto di (rectius: del presente n.d.r.) pignoramento, che risulta decaduto, aveva previsto una superficie di progetto dei parcheggi pari a 4.350,28 mq ed un numero di 142 posti auto, successivamente ridotti a 101, il tutto da verificare ...

Si segnala che è tuttavia presente il certificato di destinazione urbanistica (CDU) n. 884/2023 per i beni in oggetto rilasciato dal Comune di Milano in data 03/10/2023, cui si rimanda integralmente (All. 5), successivo al CDU rilasciato dal Comune di Milano il 31 ottobre 2011 al numero 1420/2011 di protocollo, come indicato nell'atto di provenienza, ed il CDU rilasciato dal Comune di Milano il 21 gennaio 2013, come indicato nei documenti in atti.

Le aree e le unità in corso di costruzione non sono conformi dal punto di vista edilizio. Quanto, infine, alla conformità catastale l'esperto ha aggiunto: "Al sopralluogo i terreni soprastanti l'autorimessa sono accatastati come aree urbane (F1) e i vani scala come fabbricati in corso di esecuzione (F3), rimandando

all'estratto di mappa catastale.

Ciò detto, si rileva che ad opere eventualmente ultimate, sarà necessario prevedere il deposito di eventuali aggiornamenti per le aree urbane (F1), costituenti aree di asservimento alle sottostanti autorimesse, e il deposito di aggiornamenti per i fabbricati in corso di esecuzione (F3), la cui categoria è temporanea, con nuove planimetrie catastali e nuove categoria (D8/C6) mediante DOCFA da depositare con tecnico abilitato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano, da realizzarsi solo successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia con nuovo titolo abilitativo di cui al precedente paragrafo 7.2.

Costi stimati: € 2.000,00, esclusi diritti fissi (€ 1.000,00 per lotto).

Le aree e le unità in corso di costruzione non sono conformi dal punto di vista catastale.” Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione.

8) quanto allo stato occupativo: il bene è libero, non ultimato e in stato di abbandono e di degrado.

9) il presente esperimento di vendita verrà effettuato in concomitanza con quello relativo all'autorimessa in corso di costruzione (particella 303) - catastalmente sottostante le unità immobiliari (particelle 297 e 309) oggetto della presente esecuzione - nell'ambito della procedura esecutiva RGE 1088/2013 gestito dal Professionista delegato per quest'ultima: Avv. Francesco De Zuani. Per tale motivo gli esperimenti si terranno entrambi nello Studio Legale De Zuani, in modo da consentire agli interessati di partecipare ad entrambi gli esperimenti di vendita.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di MILANO (MI), Via Costantino Baroni 190:

a) - area urbana scoperta della superficie commerciale di 3.563,00 mq, composta da terreno al piano terra costituente il lastrico solare delle costruzioni sottostanti, soprastante una autorimessa interrata in corso di costruzione ricadente in altro mappale, oltre a n. 4 vani scala in cemento armato al piano interrato in corso di costruzione (F/3 - foglio 678, mappali 304 - 305 - 306 - 307). Il tutto precensito al catasto fabbricati del Comune di Milano, come segue:

-- foglio 678, particella 297, Via Costantino Baroni n. 190, piano T, Categoria F/1⁹ (area urbana) di m² 3.563;

-- foglio 678, particella 304, Via Costantino Baroni n. 190, piano S1, Categoria F/3⁹ (unità in costruzione);

-- foglio 678, particella 305, Via Costantino Baroni n. 190, piano S1, Categoria F/3⁹ (unità in costruzione);

-- foglio 678, particella. 306, Via Costantino Baroni n. 190, piano S1, Categoria F/3⁹ (unità in costruzione);

-- foglio 678, particella 307, Via Costantino Baroni n. 190, piano S1, Categoria F/3⁹ (unità in costruzione);

Coerenze dell'area urbana scoperta da nord in senso orario: ente urbano; particella 298; particella 302 e 309, ente urbano. Si precisa che l'area urbana confina anche con area sottostante alle particelle 303 (costruzione in corso), 304, 305, 306 e 307 (vani scala), ciascuno dei quali confina con la particella 297 (sopra) e con la particella 303 (sotto).

b) - area urbana scoperta della superficie commerciale di 2.587,00 mq, composta da terreno al piano terra, in parte costituente lastrico solare delle costruzioni sottostanti”, soprastante una autorimessa interrata in corso di costruzione ricadente in altro mappale, oltre a n. 1 vano scala in cemento armato al piano interrato in corso di costruzione. Il tutto precensito al catasto fabbricati del Comune di Milano, come

segue:

-- foglio **678**, particella **309**, Via Costantino Baroni n. 190, piano T, Categoria F/1⁹ (area urbana) di m² 2.587;

-- foglio **678**, particella **308**, Via Costantino Baroni n. 190, piano S1, Categoria F/3⁹ (unità in costruzione);

Coerenze dell'area urbana scoperta da nord in senso orario: particella 297; particelle 302, 140, 237, 238, 236, 191; particelle 169 e 209; particelle 177, 189, 188 e 299. Si precisa che l'area urbana confina anche con area sottostante alle particelle 303 (costruzione in corso) e 308 (vano scala) il quale ultimo confina con la particella 297 (sopra) e con la particella 303 (sotto).

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi al professionista delegato e custode Avv. Carlo BOSSI, Via Pier Lombardo 7, 20135 Milano, tel. 02 2047665 - mobile 339 4846087 - avv.bossi@studiolegalebossigenna.it
Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 17/03/2026

Avv. Carlo Bossi

