Avv. Mario Ielpo
P.zzetta Guastalla n.1 – Cap 20122 Milano
Tel. 02.62695260
e-mail: mielpo63@gmail.com –
PEC mario.ielpo@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA CARNEVALE

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1258/2024, promossa da La Compagnia della Corte del Naviglio S.r.l. in liq. giud. delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Ielpo, con studio in Milano, Piazzetta Guastalla n.1,

VENDITA SENZA INCANTO

QUINTO ESPERIMENTO

(RITO CARTABIA)

Il sottoscritto Avv. Mario Ielpo, vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 26.06.2025 come integrata in data 01.02.2026 e poi in data 20.07.2026, vista la perizia dell'ing. Franco Angelico, visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto
2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

   LOTTO UNICO

   Euro 384.204,80 (trecentottantaquattromiladuecentoquattro/80)

   offerta minima Euro 288.153,60 (duecentoottontottomilacentocinquantatre/60), pari al 75% del sopra indicato prezzo.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazzetta Guastalla n.1, entro le ore 13.00 del giorno**

precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche,** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

- l’offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del lotto** ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore **Euro 288.153,60 (duecentoottontottomilacentocinquantatre/60),** a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
- **la cauzione,** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall’offerente, che dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. 1258/2024 RGE TRIB. DI MILANO**".

4) In data **04 febbraio 2027 alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla n.1, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l’aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché siano trascorsi 1 (uno) minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore;
- l’entità del rilancio sarà pari ad € 5.000,00 e comunque verrà determinata dal delegato secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell’esecuzione; in mancanza di adesioni alla gara sull’offerta più alta l’immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un’unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un’offerta almeno pari al valore dell’immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell’art. 588 c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell’immobile come

sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120 (improrogabile e non soggetto a sospensione feriale)** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare a mezzo di bonifico sul conto corrente della procedura IBAN IT88Q0503601600CC0851570224 intestato a **PROC. ESEC. 1258/2024 RGE TRIB. DI MILANO** le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex* art. 41 T.U.B.);
- la **quota a suo carico del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227;
- **gli oneri fiscali e le spese inerenti al trasferimento dell'immobile**, che verranno indicate dal delegato all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, almeno 15 giorni prima della scadenza del termine per il saldo prezzo, 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.

Con questo avviso si rende noto che, 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 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.

Infine, nel medesimo termine di 120 giorni previsto per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007 e nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali per le dichiarazioni mendaci).

6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), 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, secondo 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*".

7) Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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.46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L.47/85 e successive modificazioni ed integrazioni).

   Si avvisa 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 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE DEI BENI:

Abitazione in villino con box, area cortilizia e terreni pertinenziali

In Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira snc

intera piena proprietà di:

Corpo A): Villino al rustico oggetto d'intervento edilizio non ultimato, con permesso di costruire spirato, piano T-1

Riferimenti catastali: identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira Snc, al foglio 5, particella 146, sub.1 Cat. A/7 (Villini), superficie catastale totale 172 mq., piano T-1, rendita catastale € 728,20;

Regolarità edilizia e catastale del bene: come da pag.17 e segg. della perizia:

Conformità edilizia: il fabbricato residenziale in ordine a quanto realizzato risulta conforme al PDC n.7/20 prot. n.11079 del 09.08.21, il ripostiglio pertinenziale non è conforme;

Conformità catastale: non conforme

Corpo A.1) Box pertinenziale

Box sito al piano terra in corpo separato

Riferimenti catastali: identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira Snc, al foglio 5, particella 146, sub.2 Cat. C/6 (autorimesse), superficie catastale totale 27 mq., piano T, rendita catastale € 50,20

Regolarità edilizia e catastale del bene: come da pag.17 e segg. della perizia:

Conformità edilizia: non conforme

Conformità catastale: non conforme

Corpo A.2) Ente urbano pertinenziale

Area cortilizia esterna che sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 2.960,00

Riferimenti catastali: identificata al Catasto terreni di detto Comune:

Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira Snc, al foglio 5, particella 146, qualità classe ente urbano superficie are 29 ca 60.

Regolarità edilizia e catastale del bene: come da pag.19 e segg. della perizia:

non vi sono ulteriori costruzioni

Corpo A.3) Terreno pertinenziale

Terreno che sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq.1960

Riferimenti catastali: identificata al Catasto terreni di detto Comune:

Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira Snc, al foglio 5, particella 164, seminato irriguo, classe 1 superficie are 19 ca 60, rendita dominicale Euro 17,41 , reddito agrario 18,73.

Regolarità edilizia e catastale del bene: come da pag.17 e segg. della perizia:

non attestabile per mancanza di documentazione, ma si evidenzia la demolizione parziale dell'edificio rurale/Magazzino agricolo

Corpo A.4) Terreno pertinenziale

Terreno che sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 3.230

Riferimenti catastali: identificata al Catasto terreni di detto Comune:

Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira Snc, al foglio 5, particella 172, seminato irriguo, classe 1 superficie are 32 ca 30, rendita dominicale Euro 28,69, reddito agrario 30,86.

Regolarità edilizia e catastale del bene: come da pag.17 e segg. della perizia:

Conformità edilizia: non conforme per mancato reperimento della relativa documentazione

Conformità catastale: non conforme per mancato reperimento della relativa documentazione

Coerenze in unico corpo dell'area pert al mapp.146 e dei corpi di fabbrica ai mapp.146 sub 1 e 2:

Mappale 172 medesima ditta intestata, mappale 164 medesima ditta intestata, mappale 173, mappale 172 medesima ditta intestata;

Coerenze in unico corpo dei terreni ai mapp.164 e 172:

Mappale 430, mappale 423, mappale 422, mappale 128, mappale 173, mappale 146 medesima ditta intestata, mappale 173, cava di scolo con al di là mappale 84, cava di scolo con aldilà Via Privata delle Vigne.

IMPORTANTE

Si segnala che: i) il villino sub lettera A e più in generale il lotto sono stati oggetto d'intervento edilizio che prevedeva la demolizione, ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente in forza di PDC n.7 del 2020; ii) allo stato l'immobile è al rustico, il termine per il completamento dei lavori scaduto al 27.12.24 ed il permesso decaduto; iii) dall'interruzione dei lavori i beni risultano essere in stato d'abbandono.

Stato occupativo: Libero

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul "portalevenditepubbliche" del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni, anche relative al regime fiscale, potranno essere acquisite presso lo Studio del delegato.

Il presente avviso, in ossequio al provvedimento del G.E. verrà pubblicato

- sul **"portale delle vendite pubbliche"** del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/)

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

- ***sui 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;*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario Avv. Mario Ielpo Piazzetta Guastalla n.1 Milano – 20122 – Tel. 0262695260 e-mail: mielpo63@gmail.com.

Milano, 18 novembre 2026 Avv. Mario Ielpo

