

AVV. NICOLA BUQUICCHIO
VIALE REGINA MARGHERITA 28 –20122 MILANO
TEL. 02/49794072 – CELL. 335/5932923
E-MAIL: nicola.buquicchio@bnlex.eu
PEC: nicola.buquicchio@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ROBERTO ANGELINI

Procedura di espropriazione immobiliare **RGE n. 174/2025**, promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Prof. Giuseppe Vettori, con delega per le operazioni di vendita, all'Avv. Nicola Buquicchio, con studio in Viale Regina Margherita n. 28, Milano (MI).

II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

secondo le norme del D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni in L. n. 132/2015

Il sottoscritto Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Nicola Buquicchio:

- vista l'Ordinanza di delega del 06/11/2025;
- vista la Relazione Peritale dell'Esperto, Arch. Emanuele Bianchi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis, comma 2, 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

Che in data **30 giugno 2026, ore 09.30**, si svolgerà **la vendita senza incanto**, presso lo studio del Professionista Delegato, in Via Regina Margherita 28, 20122 – Milano, dell'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, nel rispetto dell'ordinanza e della normativa applicabile, di cui al DM n. 32/2015, alle seguenti modalità e condizioni.

I. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La vendita avrà luogo in un **unico lotto, nel Comune di Vaprio D'Adda (MI), alla via Matteotti n. 50**, consistente, come da Relazione Peritale, in:

- appartamento distribuito su due livelli: al livello ballatoio, una cucina soggiorno affacciante sul ballatoio medesimo, disimpegno con scale interne e bagno; al piano terra/interno camera da letto con affaccio su cortile/cavedio interno.

Identificazione del bene: l'immobile è censito all'Ufficio Provinciale Milano Servizi Catastali come segue:

Dati catastali: Foglio 6 Particella 105 Subalterno 12

Categoria: A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Piano T-1,

Rendita: € 100,71

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 50, Vaprio D'Adda (MI)

Dati superficie rilievo Relazione Peritale: Totale: 52,69 mq, escluse aree scoperte.

Descrizione del bene: l'immobile è situato nella zona semicentrale, nel tessuto storico di Vaprio D'Adda, a destinazione residenziale, all'interno di un edificio di 3 piani fuori terra, più sottotetto, costruito agli inizi del 900, con accesso tramite porta affacciante direttamente sul cortile interno ed esposizione con 5 finestre al piano ballatoio e 3 finestre al piano terra, tutte affaccianti sul cortile interno, come meglio evidenziato nella Relazione Peritale.

Coerenze: (rilievo Relazione Peritale), da nord in senso orario > P1° > cortile pertinenziale interno, ballatoio comune, altro sub medesimo edificio, altra proprietà. >piano T > cortile pertinenziale interno, altro sub medesimo edificio, altro sub medesimo edificio, altra proprietà.

Provenienza: l'intera proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta al debitore esecutato, per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Quagliata Vittorio del 04/11/2004 repertorio numero 93368/12423 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 11/11/2004 al numero di registro generale 162769 e numero di registro particolare 85586.

Stato occupativo: sull'immobile pignorato risulta un contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto il 21/11/2016 e registrato presso l'ufficio DP di Treviglio in data 24/11/2016, di durata di 8 anni, con rinnovo automatico di ulteriori 8 anni alla prima scadenza del 20/11/2024. Dalla documentazione in atti, il contratto non risulta trascritto e quindi non è opponibile al pignoramento ai sensi dell'art. 2923, comma 2, c.c. Il contratto di locazione non risulta nemmeno registrato nella sua rinnovazione, non avendo le parti provveduto alla registrazione nei 30 giorni dalla scadenza, né l'effettivo conduttore risulta rimanere nella detenzione dell'immobile locato, ai sensi dell'art. 1597 c.c. Sull'immobile

risulta altresì un contratto di sublocazione sottoscritto il 15/03/2023 e risolto il 05/05/2023, con registrazione all’Agenzia dell’Entrate del 14/08/2023.

L’immobile è attualmente occupato senza titolo da due soggetti terzi, per cui verrà disposto l’ordine di liberazione.

Consistenza: l’immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella Relazione Peritale, secondo cui la superficie lorda commerciale è pari a mq. 58,65, per un totale di appartamento e pertinenze.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale: la Relazione Peritale non ha evidenziato alcuna difformità edilizia, urbanistica e catastale.

Certificazioni energetiche: non risulta agli atti del catasto energetico Cened, un attestato di prestazione energetica, secondo quanto indicato nella Relazione Peritale.

Oneri condominiali: premesso che non è stata rinvenuta alcuna amministrazione condominiale in loco e dalla documentazione agli atti, il futuro aggiudicatario sarà responsabile in via solidale con il debitore esecutato ai sensi dell’art. 63, IV comma, disp. att., c.c., per le spese condominiali insolute relative all’anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente.

Segnalazioni: è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni dove era presente una caldaia; al momento del rilievo/accesso non era presente la caldaia per l’alimentazione dell’impianto di riscaldamento e per l’acqua calda sanitaria, bensì un boiler “Equation” che forniva acqua calda sanitaria.

Disposizioni generali sulla vendita: 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 nella Relazione Peritale, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L’immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti,

che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

II. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

- **PREZZO BASE ASTA: € 44.000,00;**
- **OFFERTA MINIMA: € 33.000,00;**

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato, **entro le ore 13.00 del giorno 29 giugno 2026**, giorno lavorativo precedente alla data di apertura delle buste.

La busta dovrà contenere la dichiarazione, con marca da bollo da € 16,00, di offerta irrevocabile di acquisto 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 camerale o altro documento del registro delle imprese (C.C.I.A.A.), da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente a sottoscrivere la dichiarazione di offerta ed a partecipare all'asta di vendita;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

- 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, il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Relazione Peritale dell'Esperto e di conoscere lo stato dei beni;
- la dichiarazione di residenza dell'offerente e l'elezione di 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 prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
- un assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, intestato a: PEI n. 174/2025 AVV. NICOLA BUQUICCHIO;

2. Alla vendita senza incanto, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto.

In caso di unica offerta:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

In caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta, ex art. 573 c.p.c., con rilancio minimo secondo le condizioni della vendita ed aggiudicazione in favore del maggiore offerente;
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa e, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
- 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 è inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per esperimento di vendita.

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 1).

- 3. Nel caso di aggiudicazione,** il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di seguito descritte, detratto l'importo della cauzione già versato.
- L'aggiudicatario dovrà versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, sul conto corrente della procedura, di seguito indicato, quanto segue:
 - (i) il residuo saldo prezzo di acquisto;
 - (ii) le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; e
 - (iii) la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, secondo i valori medi previsti dal D.M. 227/2015;
 - tale importo dovrà essere versato sul conto della procedura:
PEI 174/2025 AVV. NICOLA BUQUICCHIO
IBAN: IT 50 X 01005 01773 0000000 12471
c/o BNL PARIBAS, Palazzo di Giustizia di Milano
 - qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario e sia stata avanzata specifica istanza non oltre l'udienza di vendita, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, ex art. 41 TUB, sul conto che verrà indicato dal delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, mentre l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione.
 - 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, dandone esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

- L'aggiudicatario dovrà consegnare gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali), nonché fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

III. INFORMAZIONI GENERALI

per qualsiasi informazione sulle modalità di partecipazione all'asta, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Nicola Buquicchio, tel. 02.49794072, e-mail: nicola.buquicchio@bnlex.eu, il quale provvederà, anche a mezzo di un proprio incaricato, previo appuntamento, ad accompagnare gli interessati alla visita dell'immobile.

Il presente avviso di vendita, con la relativa documentazione allegata, sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, nonché sui seguenti canali pubblicitari:

➤ **sui siti internet:**

- o www.portaleaste.com
- o www.asteimmobili.it
- o www.publicomonline.it
- o www.astalegale.net

➤ **sui seguenti quotidiani e siti:**

- La Repubblica Milano (ed. Lombardia) - www.aste.immobiliare.it - www.immobiliare.it - www.entietribunali.it - www.milano.repubblica.it del 10/05/2026
- Corriere della Sera Ed. Lombardia - Vivimilano - www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it del 11/05/2026

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione il 06/11/2025 ed alla Relazione Peritale, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sugli altri canali pubblicitari sopra descritti.

Milano, 27 aprile 2026

Avv. Nicola Buquicchio

