

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. Dr. Carlo Stefano Boerci

Procedura di espropriazione immobiliare **RGE n. 161/2026**, promossa da Supercondominio Il Quadrifoglio 3, Peschiera Borromeo (MI), con l'Avv. Giuseppe Girgenti, con delega per le operazioni di vendita, all'Avv. Nicola Buquicchio, con studio in Viale Regina Margherita n. 28, Milano 20122 (MI).

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Con modalità telematica “asincrona” ex art. 2, comma 1, lettera h), del DM 32/2015

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

- vista l'Ordinanza di delega del 15/09/2026, notificata il 17/09/2026;
- vista la Relazione Peritale dell'Esperto, Arch. Luca Bocchini;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c. ed il D.M. del 26/02/2015 , n. 32.

AVVISA

della **vendita senza incanto in modalità telematica “asincrona”** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara *“in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”*, mediante collegamento al portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA designato: **ASTALEGALE.NET SPA** , che opererà con il proprio portale: spazioaste.it, con apertura delle buste telematiche il giorno **13/01/2027, ore 10.30**, per l'esame delle offerte, presso lo studio del Professionista Delegato, alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in un unico lotto, come di seguito descritto:

Il prezzo base d'asta viene fissato in: **€ 122.000,00**, (centoventiduemila/00), con offerta minima di **€ 91.500,00**, (novantunomilacinquecento/00) e rilancio fisso di **€ 2.000,00** (duemila).

I. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La vendita avrà luogo in un **unico lotto, nel Comune di Peschiera Borromeo (MI), Via Fratelli Cervi n. 14**, consistente in negozio al piano terreno con servizio e sotto negozio al piano interrato, come da Relazione di Stima, precisamente:

- **Negozio** identificato dal numero interno E02 al piano terreno, con servizio e **sotto negozio** n. interno ES92 al piano interrato, in Comune di Peschiera Borromeo (MI), località Bellaria, nel complesso Super Condominiale denominato "Quadrifoglio 3", e precisamente nell'immobile costituito da area con sovrastante palazzina denominata "Lotto I" destinata a civile abitazione e negozi, con box autovetture in sotterraneo e cabina ENEL in corpo separato, avente accesso dalla via Fratelli Cervi civ. n.14.

Identificazione del bene: l'immobile è censito all'Ufficio Provinciale Milano 2, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati, come segue:

Dati catastali: Foglio 74, Particella 151, Sub. 9, Cat. C/1; Classe: 7; consistenza: 76 mq.;

Indirizzo: Peschiera Borromeo (MI), Via Fratelli Cervi n. 14, Piano S1 - T.

Superficie catastale totale: 126 mq.

Rendita: € 2.025,34

Descrizione del bene: i beni pignorati sono ubicati nella zona periferica Bellaria di nuova costruzione, del Comune di Peschiera Borromeo, sita al margine meridionale del centro abitato, dalle caratteristiche residenziali.

Il complesso condominiale, di cui fanno parte gli immobili pignorati risalente agli anni '80, presenta un aspetto gradevole impreziosito dal caratteristico rivestimento con mattoncini a faccia vista e la sagoma delle coperture a falde spioventi.

All'interno, il negozio al piano terreno con servizio è collegato mediante scala interna a rampe rettilinee al sotto negozio presente al piano interrato.

Coerenze: del negozio: negozio n.int. E01, vano scala comune, portico, negozio n. int. F01, mappale 17; - del sotto negozio: sotto negozio n.int. FE91, vano scala e corridoio comuni, sotto negozio n.int. F31, mappale 17.

Provenienza: l'intera proprietà dell'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato, in forza di atto di vendita per Notar Francesco Cavallone di Milano del 24/11/2024 rep n. 201070, racc. 20184, registrato a Milano 1 al n° 15360 Serie 1T il 01/12/2004 e trascritto a Milano 2 in data 02/12/2004 - Registro Particolare 91464 Registro Generale 174859, da "Fondo Pensioni per il Personale Cariplo" con sede in Milano, C.F. 00805900156. Nell'atto di vendita è riportato, fra l'altro, che: *"lo stabile di cui sono parte le porzioni in contratto,*

pur costituendo un corpo autonomo e indipendente suddiviso nelle diverse unità immobiliari, è comunque legato da rapporti di servitù e di servizi comuni con altri corpi di fabbricato (palazzine, ville, box) con i quali viene a formare il centro residenziale denominato "Quadrifoglio 3", disciplinato dall'originario Capitolato Generale del Supercondominio Quadrifoglio 3".

Stato occupativo: sull'immobile pignorato risulta un contratto di comodato gratuito fra la società debitrice ed un'impresa individuale, sottoscritto in data 06/08/2021, con durata 6 mesi e rinnovo automatico alla scadenza, non opponibile alla procedura e pertanto in procinto di liberazione.

Consistenza: la superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base dei dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dall'Esperto Estimatore, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie, per una somma di superficie commerciale omogeneizzata di 106 mq, (effettivi 140,82 mq).

Conformità edilizia: dal raffronto dello stato di fatto con i grafici inerenti al titolo edilizio, si rilevano le seguenti criticità: a) difforme esecuzione di una nicchia sul fianco del vano scala in entrambi i piani e di un pilastro al piano interrato presso la scala; b) difforme realizzazione di cassoni per impianti/strutture nel bagno e nel piano interrato; c) difforme esecuzione di tavolati per formazione di una nicchia al piano terra e ribassamenti del soffitto presso le pareti longitudinali; d) difforme realizzazione della scala esterna verso il retro. Di tali difformità si è tenuto conto nel prezzo di vendita.

Le difformità di cui ai punti a), b), c), d) per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di SCIA a sanatoria, con il pagamento della sanzione in misura variabile da circa €. 1.000 a circa € 5.000, secondo l'orientamento dell'Amministrazione comunale. Per i fini della presente relazione, si considera la sanzione di importo medio pari a €. 3.000,00.

Conformità catastale: ai fini della sanatoria edilizia sarà necessario eseguire anche l'aggiornamento della scheda catastale.

Certificazioni energetiche: presso il CENED risulta depositato un APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Certificati di conformità degli impianti: si dà atto non sono stati forniti all'Esperto i certificati degli impianti nel corso del sopralluogo.

Oneri condominiali: il futuro aggiudicatario dovrà contattare al fine di conoscere gli importi aggiornati per spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente gravanti in via solidale con il debitore esecutato ai sensi dell'art. 63, IV comma, disp. att., c.c., nonché eventuali oneri per lavori di manutenzioni effettuati, in corso e/o deliberati.

L'immobile pignorato fa parte del Supercondominio il Quadrifoglio 3, oggi amministrato da Immobili s.a.s. di Fabio Stefanacci, subentrato allo studio rag. Patrizia Affinita, che ha fornito le seguenti informazioni, riferite al mese di marzo 2026: Spese gestione ordinaria € 464,00 es.23/24; € 413,00 es. 24/25; € 415.60 Prev. 25/26.

L'immobile pignorato fa parte anche del Condominio di Fratelli Cervi 14, Peschiera Borromeo, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo studio rag. Rosa S.r.l., con sede in viale Angelo Filippetti, 24 – Milano ed in via Fratelli Cervi, 14 - Peschiera Borromeo Tel 0256808152, che ha fornito fra le altre le seguenti informazioni, riferite al mese di agosto 2026: Totale gestione 2026/2027 di competenza della proprietà € 5.140,00 di cui € 4.009,00 come saldo precedente in scadenza al 20/09/2026.

II. CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Relazione di Stima redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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 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, 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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sito: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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

B) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 12/01/2027**, giorno lavorativo precedente alla data della gara e saranno ritenute valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra indicato.

Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche, tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta

presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- i)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o)** il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul seguente conto corrente intestato alla procedura: “PEI 161/2026 AVV. NICOLA BUQUICCHIO”, IBAN: IT2000100501773000000013042, presso BNL, Filiale Palazzo di Giustizia di Milano, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

L’offerta dovrà contenere i seguenti allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;

b) copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell’unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l’offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l’offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l’offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d’identità;

f) se l’offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d’identità di entrambi.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della

Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

C) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

D) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) 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 a colui che per primo avrà presentato l'offerta.

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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, a pena di inefficacia, **pari ad € 2.000,00**.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

3) in caso di assenza di offerte:

nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

E) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della **procura speciale notarile** rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato **nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene**, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

F) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il **termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli

originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre 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.

G) 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

III. INFORMAZIONI GENERALI

La pubblicità della presente vendita avverrà come segue:

- pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche;**
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, 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> (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in *home page*), www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net;

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.

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione il 15/09/2026 ed alla Relazione di Stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sugli altri canali pubblicitari sopra descritti.

Milano, 28 settembre 2026

Avv. Nicola Buquicchio
