

STUDIO LEGALE
Avv. ELENA FERRAZZI
Via Ippodromo, 7 - 20151 MILANO
Tel. 02-26113336
e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it
pec: elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 403/2024

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL

Perito stimatore: arch. Alessandra Testa

contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

(con 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")

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Maurizio Giuseppe Ciocca del 28/01/2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti, **costituenti il lotto 2, siti in Comune di Buccinasco (MI), via II Giugno n. 3:**

- **Prezzo base d'asta: € 204.000,00**
- **Offerta minima: € 153.000,00**
- **Vendita: 07.05.2025 ore 15:30**
- **Rialzo minimo di € 4.000,00**



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In **Comune di Buccinasco (MI), via II Giugno n. 3**, appartamento posto al piano terzo, composto da tre locali oltre servizi, con annessi vano di cantina e box ad uso autorimessa al piano seminterrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **4**, particella **29**, subalterno **16**, via II Giugno n. 3, piano S1-3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 94, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 92, rendita Euro 724,33 – l'appartamento ed il vano di cantina;

- foglio **4**, particella **29**, subalterno **33**, via II Giugno n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, rendita Euro 36,88 – il box.

Coerenze dell'appartamento da nord di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi subalterno 17; ballatoio comune e pianerottolo comune subalterno 1; altra unità immobiliare proprietà di terzi subalterno 701.

Coerenze del vano di cantina da nord di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): cantina proprietà di terzi; corridoio comune subalterno 1; cantina proprietà di terzi (*per questa coerenza sussiste discrepanza tra scheda ed elaborato*); cortile comune; cantina proprietà di terzi.

Coerenze del box da nord di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): cortile comune; box proprietà di terzi subalterno 34; corsello comune subalterno 1; box proprietà di terzi subalterno 32.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'arch. Alessandra Testa e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 204.000,00** (duecentoquattromila/00) avrà luogo in data **7 maggio 2025 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito da "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL" che opererà con il proprio portale "fallcoaste.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 4.000,00.



Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 153.000,00 (centocinquantatremila/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

Le offerte andranno 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 di 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) salva 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, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti)**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: 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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- 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 similare) 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 (cauzione) 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;
 - p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
 - q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.



- 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 conto corrente intestato a **"PROC. ESEC. RGE 403/2024 TRIB. DI MILANO"** - **IBAN: IT73B0503601600CC0851570067** – **causale: "cauzione asta RGE 403/2024 lotto 2"**, per un importo pari **al 10% del prezzo offerto; il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

- **All'offerta dovranno essere allegati:**

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

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, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

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) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;



d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

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

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

g) **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.

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

3) 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 trenta 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 a 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.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- 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;
- le offerte telematiche per le quali nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Si procederà come segue:

I. 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.;

II. in caso di pluralità di offerte valide:

- 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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.

- 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 alla vendita 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 a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

4) Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:



- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 t.u.l.b.;
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "PROC. ESEC. RGE 403/2024 TRIB. DI MILANO" - IBAN: IT73B0503601600CC0851570067).

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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 consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare la decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

L'aggiudicatario dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, 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.

Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche a mezzo pec



(elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando 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 e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

5) Notizie sul bene immobile:

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Alessandra Testa.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

"Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio degli anni Ottanta, facente parte di un piano di edilizia economico-popolare del CIMEP, edificato da una Cooperativa Edilizia. Si compone di sei piani fuori terra e un piano seminterrato di box e cantine".

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

"VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Verifica urbanistica

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Buccinasco, Variante Generale 2021 adottata con DCC n° 32 del 19/07/2021 e approvata con DCC n° 44 del 16/12/2021:

- *Ambito residenziale consolidato BC;*
- *in parte: fascia di rispetto teste dei fontanili 50 m;*
- *in parte: formazioni aspecifiche (Piano di indirizzo Forestale Provincia di Milano).*

Verifica edilizia

a. Storia edilizia

- Atti di Fabbrica

In base agli accordi convenzionali di cui ai precedenti § 4.1, 4.2 e 5.1 (il Comune di Buccinasco, aderente al CIMEP; nel Comune era vigente il Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con D.M. 28 aprile 1971 n. 260 e s.m.i.; il lotto BU/11 del P.E.E.P. consortile veniva trasferito in proprietà alla Cooperativa OMISSIS ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971), la Cooperativa procedeva alla edificazione del fabbricato (che prevedeva 21 unità con 21 box), di cui fanno parte i beni oggetto di analisi, in forza delle seguenti pratiche:

- *Concessione Edilizia in data 04.10.1984 n. 23/83*

Rilasciata alla Cooperativa OMISSIS per "costruzione di un edificio residenziale" in Area residenziale E.E.P. BU/11.



- Autorizzazione Edilizia in data 26.07.1985 n. 49/85

Rilasciata alla Cooperativa OMISSIS per "varianti in corso d'opera relative ad alcune finestre sui prospetti nord e sud ed alla installazione di alcune vetrate scorrevoli sul prospetto sud del comparto BU/11".

- Autorizzazione Edilizia in data 18.06.1985 n. 70/85

Rilasciata alla Cooperativa OMISSIS per "l'esecuzione della recinzione dell'area pertinente l'edificio del comparto BU/11".

- Autorizzazione Edilizia in data 19.11.1985 n. 110/85

Rilasciata alla Cooperativa OMISSIS per "varianti in corso d'opera consistenti nella demolizione ed erezione di tavolati interni, modifiche alle finestre delle camere da letto L2 degli alloggi B e C, della loggia dell'appartamento A del piano 5° e di particolari di facciata nel comparto BU/11".

- Autorizzazione di **Abitabilità** prot. n. 9/1996 in data **08.07.1996**.

Si rileva Comunicazione di fine lavori in data 20.12.1985 (Attestazione del Comune).

- **Pratiche successive**

Rilevate nel fascicolo le seguenti ulteriori pratiche:

- Autorizzazione Edilizia in data 04.05.1990 n. 45/90

Rilasciata all'Amministrazione di Condominio per "chiusura locale deposito biciclette nel cantinato e realizzazione di un muretto in cotto frangisole sul terrazzo". Si richiama per la rappresentazione del piano interrato.

- DIA prot. 1164 del 21.01.1997 pratica n. 10/1997

Richiesta dal Condominio per "protezione laterale dei vani scala con montanti in alluminio naturale e alettatura frangisole fissa, nuove porte d'ingresso in alluminio o vetri, camminamenti perimetrali alla casa eseguiti in marmette di ghiaietto lavato, zoccolatura in stollato di cemento ed allungamento della pavimentazione di cls del corsello box". Il Comune intima la non esecuzione delle opere sino alla definizione del procedimento connesso all'impugnazione della Delibera assembleare avanti al Tribunale di Milano da parte di alcuni Condomini. Non si rileva decreto del Giudice conclusivo. I lavori sul vano scale sono stati eseguiti difformemente con realizzazione di vetrate e finestre apribili, posizionate anche su talune porzioni di ballatoi. Non rilevata fine lavori. Il piano interrato è rappresentato come in essere e non come da CE 23/1983.

- DIA prot. 14205 del 22.07.2003 pratica n. 124/2003

Richiesta per chiusura dei ballatoi con vetrate fisse. Diniego del Comune "poiché la normativa vigente non permette deroghe per aumento di volumetria". Si evidenzia peraltro



che i ballatoi permettono aerazione e illuminazione di locali abitabili quali, per l'unità in oggetto, cucina, un bagno e una camera.

b. Difformità riscontrate

- CORPO B (appartamento e cantina)

Lo stato rilevato non presenta rilevanti difformità dagli Atti di Fabbrica sia per l'appartamento, sia per la cantina. Si evidenzia che non sono chiaramente individuate le quote all'interno dell'appartamento per una precisa verifica dei RAI.

- CORPO C (box)

Si evidenzia per l'intero piano seminterrato una difformità tra lo stato rappresentato con la CE 23/1983 e quanto realizzato. Nella AE 70/1985, in variante alla CE 23/1983, il piano seminterrato viene raffigurato come realmente eseguito senza essere oggetto di modifiche. Altresì verrà rappresentato nelle successive AE 45/1990 e DIA 10/1997, sempre senza essere oggetto delle pratiche. Il box oggetto di analisi risulta rappresentato sin dalla CE 23/1983 quale unità n. 12 e non è tra quelli modificati.

c. Regolarizzazioni

Con riferimento alle difformità comuni del fabbricato, non trattandosi di problematiche che interessano solo la singola unità immobiliare, occorrerà procedere con pratica che coinvolga l'intero condominio. Non potendo definire in maniera precisa iter e costi complessivi, si ritiene di evidenziare, a titolo cautelativo, la fattispecie di un importo a carico dell'unità per costi tecnici, oneri, oblazioni: nella presente valutazione si intende incluso nella decurtazione percentuale indicativa illustrata al precedente § 5.1.

Verifica catastale

a) Storia catastale

Le schede in atti sono le schede di impianto del 30.01.187 presentate dalla Cooperativa sia per il CORPO B, sia per il CORPO C. Il CORPO B è classato come A/2 sebbene derivante da un intervento di edilizia convenzionata.

b) Difformità riscontrate

- CORPO B (appartamento e cantina)

Non rilevate difformità significative.

- CORPO C (box)

Non rilevate difformità significative.

c) Regolarizzazione

Nessun costo aggiuntivo considerato oltre quanto indicato ai precedenti § 5.1 e 7.2.

-PROVENIENZA: i beni pignorati sopra indicati pervennero a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita del 22.07.1999, rep. n. 28865/9120, rogato dal Notaio dott. Cesare



Cantù di Milano, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07.08.1999 ai nn. r.g. 84709 r.p. 57833.

Con il suddetto atto vengono acquistati i beni pignorati sopra indicati "nel fabbricato avente accesso dalla via 2 Giugno n. 3 edificato su area in piena proprietà convenzionata ex Legge 865/71".

Si legge nelle Premesse dell'atto:

«[che] con convenzione stipulata ai sensi della Legge 865/71 tra la Cooperativa OMISSIS con sede in Buccinasco, il Comune di Buccinasco ed il C.I.M.E.P. in data 6 dicembre 1984 n. 10390/1368 rep. Notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso (registrata ad Abbiategrasso il 21 dicembre 1984 al n. 1335 vol. 104 Mod. I; trascritta presso la C.RR.II. di Milano 2 in data 2 gennaio 1985 al n. 57/56) cui ha fatto seguito atto di identificazione catastale in data 14 ottobre 1986 n. 15998 rep. stesso notaio Domenico De Stefano (registrato ad Abbiategrasso il 28 ottobre 1986 al n. 91 mod. 2; trascritto a Milano 2 il 5 novembre 1986 al n. 71134/51095), la suddetta Cooperativa ... ha ricevuto in proprietà l'area in Comune di Buccinasco individuata nel N.C.T. al Foglio 4 mappali 338 di Ha 0.18.70 - 29 di Ha 0.10.40 – 80 di H 0.001.11 e 81 di Ha 0.00.12;

[che] il C.I.M.E.P. è divenuto proprietario della suddetta area in forza di atto di acquisto sostitutivo di esproprio in data 29 luglio 1987 n. 35920 rep. notaio Francesco Maragliano di Milano (trascritto a Milano 2 il 20 agosto 1987 al n. 66200/48301);

[che] su detta area la Cooperativa suddetta, in conformità a regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Buccinasco in data 4 ottobre 1984 n. 23/83 – prot. n. 17819/83 e varianti in corso d'opera in data 26 luglio 1985 n. 8601 di prot. 2115 Int. Autorizzazione n. 49/85 e in data 19 novembre 1985 prot. n. 19871 Int. 4093 Autorizzazione n. 110/85, ha edificato un fabbricato ad uso civili abitazioni di tipo economico e popolare con accesso da via 2 Giugno n. 3;

[che] con atto in data 15 dicembre 1988 n. 23741 rep. notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso (registrato ad Abbiategrasso il giorno 2 gennaio 1989 al n. 1 serie 2; trascritto a Milano 2 in data 12 gennaio 1989 al n. 3600/2916) i signori omissis hanno ricevuto in assegnazione dalla suddetta Cooperativa un appartamento al piano terzo con cantina e un box autorimessa;

[che] il Comune di Buccinasco con certificazione in data 17 marzo 1999 n. 7189 prot. ha dichiarato la legittima cedibilità dell'alloggio in oggetto e sue pertinenze e ha accertato la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti per l'acquisto di casa di edilizia economico-popolare in capo agli acquirenti omissis;



[che] *il Comune di Buccinasco, ai sensi della sopra citata convenzione, ha determinato in Lire 102.376.356 il prezzo massimo di cessione».*

All'articolo 5 viene specificato che le parti fanno pieno riferimento all'atto di provenienza in data 15 dicembre 1988 n. 23741 rep. notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso e: *«in particolare la parte acquirente si dichiara edotta dei vincoli, obblighi e condizioni derivanti dalla sopra citata convenzione fatto particolare riferimento alle clausole limitative in ordine al diritto di disporre (requisiti soggettivi dell'acquirente e determinazione del prezzo)».*

L'atto di assegnazione sopra richiamato era *"Assegnazione di alloggi di tipo popolare facenti parte di fabbricato insistente su area concessa in proprietà ai sensi dell'art. 35-11° comma della legge 865/71, dal Comune di Buccinasco e il CIMEP alla Cooperativa omissis* in data 15.12.1988 rep. 23741 Notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso, trascritto a Milano 2 in data 12 gennaio 1989 al n. 3600/2916.

L'appartamento veniva assegnato con le proprie pertinenze (cantina e box).

Nell'atto si richiama quanto indicato in Convenzione in merito ai vincoli al libero trasferimento dei beni e in particolare l'articolo 35 commi 15, 16, 17, 18, 19 della Legge 865/1971.

-STATO OCCUPATIVO: le unità immobiliari sono giuridicamente libere (abitate da parte esecutata). Da informazioni assunte dal perito presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione relativi ai beni pignorati sopra indicati con *OMISSIS* quali danti causa.

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta inoltre:

"Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

L'esperto ha reperito la *"Convenzione ai sensi dell'art. 35-11° comma della Legge 22.10.1971 n. 865 tra il Comune di Buccinasco, il C.I.M.E.P., la Coop. OMISSIS, per la concessione in proprietà di un'area inclusa nel vigente piano di zona consortile per la edilizia economica e popolare in territorio del comune di Buccinasco lotto BU/11"* stipulata in data 06.12.1984 rep. 10390/1368 Notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso, trascritta a Milano 2 in data 02.01.1985 al n. 57/56 nonché il successivo atto di identificazione catastale del 14.12.1986 rep. n. 15998 stesso Notaio trascritto a Milano 2 il 05.11.1986 al n. 71134/51095.

L'esperto riferisce che *"In tale Convenzione...viene specificato all'articolo 5 che la Cooperativa si obbliga verso CIMEP e Comune ad assegnare gli alloggi al prezzo indicato nel piano di riparto allegato H alla Convenzione, con specifica all'articolo 6 in merito alla metodologia di revisione del prezzo."*



All'articolo 7 viene specificato che: *"la Cooperativa si impegna, nei confronti del Comune di Buccinasco e del C.I.M.E.P., ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste al 15°, 16°, 17°, 18°, 19° comma dell'art. 35 della legge 865/71. La mancata osservanza della sovra estesa pattuizione da parte della Cooperativa comporterà la risoluzione del contratto di cessione dell'area di cui all'allegato "D". La mancata osservanza delle disposizioni di cui al 15°, 16°, 17°, 18°, 19° comma dell'art. 35 della legge 865/71 da parte dei soci assegnatari della Cooperativa e loro aventi causa comporterà gli effetti di cui al precedente comma, nei confronti del socio assegnatario o dei suoi aventi causa".*

I commi dell'art. 35 sopra richiamati (abrogati dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992) così recitano:

«L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al



sedicesimo comma del presente articolo. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2»

All'articolo 8 della Convenzione sono elencati i requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi.

L'esperto riferisce che "Sulla base di quanto sopra, si formulava istanza al Comune di Buccinasco al fine di ricevere indicazione in merito ai seguenti temi.

a. Sussistenza di vincoli limitativi in ordine al diritto di disporre dei beni (prezzo di cessione, requisiti soggettivi, ecc.) e, conseguentemente, eventuale determinazione del prezzo massimo di cessione e eventuale costo per il riscatto del vincolo.

In data 27.11.2024 il Comune rispondeva: «l'ufficio ha dovuto prendere in esame due recenti Sentenze - una del TAR Veneto e una della Corte di Cassazione - che lascerebbero intendere come il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili in edilizia convenzionata non decada automaticamente al termine della validità della convenzione stessa (20 o 30 anni) ma segua il bene anche nei successivi passaggi di proprietà.

Detto questo, consultatoci con il nostro consulente legale, abbiamo convenuto che, in attesa che eventualmente il Comune di Buccinasco recepisca questo orientamento con una Deliberazione di Consiglio, il nostro indirizzo operativo rimane lo stesso; e cioè che scaduta la convenzione decadono automaticamente tutti i vincoli di prezzo in essa regolamentati.

*Perciò, rispondendo al suo primo quesito, **l'immobile oggetto della sua richiesta non è gravato da nessun vincolo (prezzo, verifica requisiti soggettivi ecc....)».***

b. Finanziamento dell'intervento, in tutto o in parte con risorse pubbliche (art. 1 comma 376 Legge 178/2020).

In data 27.11.2024 il Comune rispondeva: «quanto al suo quesito se gli immobili costruiti sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche l'unica informazione che le posso dare la ricavo dal contenuto della Convenzione che non fa alcun riferimento esplicito



a finanziamenti pubblici. Su questo aspetto la documentazione a disposizione del nostro ufficio non mi permette di darle ulteriori informazioni».

L'esperto scrive che "Stante quanto riportato nei titoli, pare emergere la fattispecie di un finanziamento privato della costruzione sebbene vi siano comunque nel fascicolo edilizio riferimenti non meglio chiari. Il Comune, come sopra indicato, ha riferito di non disporre di elementi per chiarire la situazione, pur specificando l'assenza di riferimento a finanziamenti pubblici in Convenzione".

A fronte di quanto sopra, si indica a seguire come si procederà nella successiva valutazione.
***c.** Il bene verrà valutato a prezzo di mercato ponendo l'attenzione sulla fattispecie evidenziata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buccinasco, ossia sulla possibilità che il Comune possa recepire un diverso orientamento in merito alla sussistenza di futuri requisiti limitativi alla vendita (prezzo massimo di cessione imposto, requisiti soggettivi degli acquirenti, ecc.) con una Deliberazione di Consiglio successiva alla comunicazione richiamata. Nessuna indicazione ulteriore da parte del Comune in merito a eventuale costo per il riscatto del vincolo (come indicato al comma 17 dell'art. 35 della Legge 865/1971). Si ritiene, a titolo cautelativo, di applicare una decurtazione percentuale indicativa del 3%, aggiuntiva alla riduzione del 5%..., che tenga conto di eventuali limitazioni dovessero emergere successivamente alla comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale. Il box, stante i calcoli in sede di Concessione, le indicazioni convenzionali e la prima assegnazione, si valuta in lotto unico quale pertinenza dell'alloggio."*

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore dall'arch. Alessandra Testa; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

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.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.



A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche** e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzia immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di 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.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet: www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.venditepubblichenotarili.notariato.it; www.immobiliare.it; www.avvisinotarili.notariato.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it ;
- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione sui siti internet: www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.corriere.it; www.legalmente.net e sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo;
- mediante affissione di un cartello "VENDESI";
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 - tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 5 febbraio 2025

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

