



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice,

sentite le parti intervenute all'udienza del giorno 05/02/2026 nel giudizio di cui in epigrafe e sciogliendo la riserva ivi assunta;

rilevato che le parti hanno chiesto congiuntamente la vendita dell'immobile oggetto di lite costituito da un appartamento con annessa cantina sito a Milano, via Vespri Siciliani n. 38, piano quarto, in catasto fabbricati identificato al foglio 513, particella 202, subalterno 17;

visto l'art. 591-bis c.p.c. in quanto applicabile alla fattispecie e tenuto conto delle richieste delle parti in ordine alle modalità della vendita

DISPONE

procedersi alla vendita del bene immobile sopra indicato;

DETERMINA

il valore del bene nel modo seguente:

LOTTO UNICO Euro 500.000,00;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Alfonso Martucci con studio a Milano, via Malpighi n. 4.

Nomina custode dell'immobile posto in vendita il medesimo professionista delegato che in tale veste provvederà, anche tramite un suo incaricato e previo, ove possibile, accordo con gli occupanti, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto che intendano visitarlo.

Il delegato provvederà quindi a:

- A)** fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per il bene posto in vendita;
- B)** fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- C)** stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al

N. 7033/2023 R.G.

decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di **60 giorni** per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura da aprire presso una banca a scelta del delegato;

E) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile completa di dati catastali, valore come sopra determinato, siti internet, nome e recapito del custode) con indicazione della data fissata per la vendita senza incanto, specificando che trattasi di asta giudiziaria **senza la possibilità di offerta minima** e che pertanto non potrà essere offerto un prezzo inferiore rispetto a quello a base d'asta;

F) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B), nelle seguenti modalità:

- 1) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetria catastale, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it;
- 3) mediante l'affissione del cartello recante la dicitura "VENDESI" secondo la prassi in uso;

sui siti internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita e la presente ordinanza con omissione delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di queste e di eventuali terzi;

G) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al prezzo a base d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta non inferiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

H) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

I) predisporre la minuta del decreto di trasferimento secondo il modello in uso (da trasmettere corredato degli avvisi di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

L) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte conseguenti al decreto di trasferimento (spese a carico dell'aggiudicatario) oltre quelle per la pubblicità delle vendite, per spese di custodia e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spese a carico della massa), restituendo all'aggiudicatario l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;

M) all'esito delle operazioni di cui al punto L) e della liquidazione di spese e competenze per gli incarichi ricevuti, predisporre un progetto di divisione del ricavato al netto di tali liquidazioni secondo le quote già concordate tra le parti;

N) in mancanza di aggiudicazione, il delegato redigerà informativa, anche in ordine al numero di persone che hanno chiesto di visitare l'immobile.

Rinvia quindi la causa per verificare l'esito della vendita all'udienza del giorno **8 luglio 2026** ore 10,20.

Si comunichi, anche al delegato.

IL GIUDICE
dr. Marcello Piscopo