



TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

IL COLLEGIO così composto:

dott.ssa Susanna Terni	-	Presidente
dott. Angelo Claudio Ricciardi	-	Giudice
dott. Alessandro Petrucci	-	Giudice rel. est.

ha pronunciato il seguente

DECRETO

letto il ricorso depositato da Andrea AMULETI, Curatore dell'eredità giacente di [REDACTED];

rilevato che nel compendio ereditario è presente – giusto inventario eretto il 23 gennaio 2018 – il diritto di proprietà di un appartamento e due piccoli riquadri di area nuda a completamento dell'area cortilizia, ubicati nel Comune di Mesero alla via Matelda snc ora n.17, come meglio indicati in ricorso;

rilevato che gli immobili, giusto atto di autorizzazione emesso dal giudice della curatela il 12 marzo 2025, sono stati valutati dal perito estimatore, Geom. Melloni Federico, in € 160.000,00;

rilevato che la procedura non dispone della liquidità sufficiente per il pagamento dei debiti ereditari e che gli immobili continuano a generare spese;

ritenuto che il persistente accumulo di spese derivante dai cespiti e l'impossibilità di fruttificare i beni (viste le loro caratteristiche e condizioni di cui alla perizia di stima) costituiscano una ragione di evidente utilità per la vendita;

ritenuto, tuttavia, che la perizia prodotta rechi una valutazione doppiamente ridotta in relazione:

- A. alle problematiche urbanistiche e catastali (di ben € 50.00,00);
- B. alla decurtazione per il mancato riconoscimento della garanzia per vizi e difetti di un ulteriore 20% (quale asserito ribasso da apporre in sede di asta);

ritenuto non condivisibile l'ulteriore decurtazione sub B operata dal perito sia in merito alla sua eventuale sussistenza o meno in sede di procedura di aggiudicazione (non essendo un elemento intrinseco della stima) sia, anche, rispetto al *quantum* ovvero una percentuale assai significativa; che ciò non appaia in linea con la stessa descrizione del compendio svolta *in apicibus* alla relazione dove veniva indicato uno stato manutentivo buono;

ritenuto che possa autorizzarsi la vendita dei beni immobili ubicati nel Comune di Mesero alla via Matelda snc ora n.17, per un prezzo non inferiore (almeno quale base d'asta) ad € 200.000,00, secondo le modalità autorizzate dal giudice della procedura con il decreto del 3 ottobre 2025, onerando il Curatore a rendere il conto della vendita al giudice delegato alla procedura entro trenta giorni dal suo perfezionamento;

P.Q.M.

Autorizza la vendita dei beni immobili ubicati nel Comune di Mesero alla via Matelda snc ora n.17, per un prezzo non inferiore (almeno quale base d'asta) ad € 200.000,00, secondo le modalità autorizzate dal giudice della procedura con il decreto del 3 ottobre 2025, onerando il Curatore a rendere il conto della vendita al giudice delegato alla procedura entro trenta giorni dal suo perfezionamento;

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 16 dicembre 2025

manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento

Il PRESIDENTE
Susanna Terni