Ruolo Generale N. 15975/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE

Il Giudice

vista la sentenza depositata in data odierna;

vista la relazione del CTU arch. Fiore

rilevato che nessuna delle parti ha chiesto l'assegnazione del compendio immobiliare e che il compendio non risulta comodamente divisibile

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare oggetto di comunione tra le parti come descritto dal CTU nella relazione depositata in data 9 luglio 2025;

DETERMINA

il prezzo base in misura corrispondente al valore del compendio immobiliare stimato dal C.T.U., in euro 372.000,00;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita **l'avv. Michaela Pradella**, cui assegna, a titolo di fondo spese, la somma di euro 2.000,00 da porre a carico solidale dei condividenti, da versare entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento

CONFERISCE

conseguentemente, incarico al delegato di procedere alla VENDITA SENZA INCANTO secondo le previsioni degli artt. 570, 571, 572, 573 c.p.c., esclusa nel caso di specie la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 591 c.p.c. per procedere alla vendita con incanto.

In particolare, il delegato provveda a:

fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni;

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;

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

stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al professionista e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal giudice, sito Internet) con indicazione, in particolare, della data fissata per la vendita senza incanto e dell'avviso che verrà considerata efficace anche l'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base come previsto dall'art. 571 c.p.c..

DISPONE

che il professionista delegato alla vendita proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, mediante:

pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 e interlinea 7,5, senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

AUTORIZZA

a tal fine i necessari prelievi dal conto corrente della procedura, disponendo che gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della

pubblicità rilascino fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

DISPONE

che sul sito Internet devono essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la consulenza tecnica d'ufficio, con omissione delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità loro e di eventuali terzi.

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

sono inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);

qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base determinato dal giudice e non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, la stessa va accolta;

qualora siano presentate più offerte, anche inferiori sino ad un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice, il delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del maggior offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile è aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non possono essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01;

laddove sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

redigere e depositare il verbale relativo alle suddette operazioni;

autorizzare l'assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

predisporre il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (da trasmettere per la sottoscrizione del giudice istruttore, corredato dell'avviso 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 ovvero dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo o delle spese di trasferimento; il decreto di trasferimento deve contenere l'ordine di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti previa verifica, per i gravami iscritti in data anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, della chiamata ad intervenire nel giudizio di divisione dei creditori ai sensi dell'art. 1113 c.c.;

entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del giudice istruttore, eseguire le formalità di cui all'art. 591 *bis*, comma 3 n. 11 c.p.c. e invitare le parti a depositare le note riepilogative delle spese sostenute;

prelevare dal conto corrente intestato al professionista e vincolato all'ordine del giudice le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente per compiere tali operazioni;

entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato alle parti di cui al punto M), predisporre il progetto di distribuzione delle somme ricavate tra i condividenti secondo le loro quote; successivamente il delegato provveda a trasmettere al giudice il progetto di distribuzione, corredato della nota dettagliata delle spese anche già prelevate ed onorari;

provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il giudice ha dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

provvedere ad ogni altra attività necessaria, prevista dall'art. 591 *bis* c.p.c.

DISPONE

che il delegato, nel caso il CTU non abbia riportato l'indice energetico risultante dall'attestato di certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva L.R. n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;

che il delegato proceda altresì alla verifica ed eventuale regolarizzazione della continuità delle trascrizioni a propria cura ed a carico delle parti;

che il delegato proceda ad ispezione ipotecaria aggiornata alla data del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione a propria cura ed a carico delle parti.

DISPONE

che, in mancanza di istanze di aggiudicazione, il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di un quarto rispetto a quello come sopra determinato dal giudice, secondo le modalità di cui ai punti da A) a N); in caso di esito infruttuoso, il delegato proceda ad una ulteriore riduzione di un quarto del prezzo e ad nuova vendita con le medesime modalità di cui ai punti da A) a N); in caso di ribasso del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provveda ad informare il giudice.

RINVIA

la causa per la discussione del progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita all'udienza del 21 aprile 2027 alle ore 9:30, da anticiparsi su istanza di parte in caso di avvenuta vendita.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Milano, 3 settembre 2026

La Giudice

(Dott.ssa Laura Brambilla)