



**Tribunale Ordinario di Milano**

**Sezione IV CIVILE**

**ORDINANZA DI VENDITA**

**Il Giudice istruttore**

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27.11.2019;

letti gli atti e documenti di causa;

esaminate le istanze delle parti;

rilevato che il CTU Arch : M Cuzzola , nominato nel corso del giudizio di divisione,ha proceduto all'identificazione catastale del compendio immobiliare ed alla stima del valore attuale del bene;

rilevato che i condividenti hanno concordato sulla necessità della vendita dell'immobile per dividere il ricavato;

rilevato che non sussistendo contestazioni in ordine allo scioglimento della comunione ed alla non comoda divisibilità del bene comune e non avendo alcuno dei condividenti fatto richiesta di attribuzione, sussistono i presupposti per disporre la divisione e la vendita dell'immobile oggetto di comunione con ordinanza, ai sensi dell'art. 785 c.p.c. e dell'art. 788 comma 1 c.p.c.;

P.Q.M.

visti gli artt. 576 ss e 591 bis c.p.c.

DISPONE

la vendita del seguente compendio oggetto di comunione

**MESERO (MI) VIA MONTE ROSA N. 72**

**Lotto unico costituito da terreno agricolo** di valenza paesaggistico ambientale (ambiti agricoli strategici) sul quale attualmente non è possibile costruire (unico utilizzo possibile agricoltura ed allevamento) e sul quale sono presenti fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze dell'attività attualmente esercitata in loco (allevamento cavalli/gioco del polo) il tutto identificato come segue:

**al Catasto Terreni:**

- **Foglio 5, mappale 58;**
  - **Foglio 5, mappale 59;**
- **Foglio 5, mappale 60;**



- Foglio 5, mappale 61;
- Foglio 5, mappale 62;
- Foglio 5, mappale 63;
- Foglio 5, mappale 97;
- Foglio 5, mappale 98;
- Foglio 5, mappale 99;
- Foglio 5, mappale 102;

**al Catasto Fabbricati:**

- FOGLIO 5, MAPPALE 458, SUBALTERNO 1;
- FOGLIO 5, MAPPALE 460, SUBALTERNO 1;
- FOGLIO 5 MAPPALE 461, SUBALTERNO 1;
- FOGLIO 5, MAPPALE 462, SUBALTERNO 1;
- FOGLIO 5, MAPPALE 463, SUBALTERNO 1;
- FOGLIO 5, MAPPALE 464, SUBALTERNO 1;

come descritto dal CTU Arch M CUZZOLA nelle relazione depositata nell'odierno giudizio , e dall'Ing A MARIANI nominato CTU nel processo esecutivo 2196/16 cui ha fatto seguito il giudizio di divisione endoesecutivo n 30712/19 al presente giudizio riunito, nella relazione a tral fine predisposta

**DETERMINA**

il prezzo base in misura corrispondente al valore del compendio immobiliare stimato dal C.T.U. Ing A MARIANI, in euro 834.995,00;

**DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita la dottoressa Margheria Degrassie gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2500,00 a carico dei condividenti in solido che dovranno provvedere al pagamento **entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.**

Autorizza il delegato a richiedere alle parti ulteriore fondo spese di € 2500,00 in ogni caso di necessità di procedere a nuovo avviso di vendita.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo di causa, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato procederà, quindi, alla VENDITA SENZA INCANTO secondo le previsioni degli articoli 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, ed in particolare provvederà a:

**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;**



**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 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 su conto corrente intestato al professionista e vincolato all'ordine del giudice, 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, 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.;

**F)** Il Giudice dispone che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con seguenti modalità:

- 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 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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

**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 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 valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta **inferiore rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice in misura non superiore ad un quarto** e non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, la stessa sarà accolta;
- qualora siano presentate più offerte, anche inferiori sino ad un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice, 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; 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno 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.

**(scegliere lo scaglione che interessa a seconda del valore degli immobili messi in vendita))**

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

**H)** redigere e depositare il verbale relativo alle suddette operazioni;

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

**L)** 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 oppure dare tempestivo avviso al giudice del mancato



versamento del prezzo o delle spese di trasferimento; il decreto di trasferimento dovrà 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.;

**M)** 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;

**N)** 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;**

**O)** 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 il delegato provvederà poi a trasmettere al giudice il progetto di distribuzione, corredato della nota dettagliata delle spese anche già prelevate ed onorari;

**P)** provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

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

Dispone inoltre

- 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 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.

**In mancanza di istanze di aggiudicazione**, il giudice dispone sin d'ora che 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 Q); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di un quarto del prezzo e a nuova vendita con le medesime modalità (punti da A) a Q); in caso di ribasso del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il giudice.



Rinvia la causa per la discussione del progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita all'udienza del 24 giugno 2020 ore9:30

Si comunichi alle parti e al professionista delegato

Milano, 27/11/2019

Il giudice  
Susanna Terni

