

N. 5055/2021 R.G.



TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice,

sentite le parti intervenute all'udienza del giorno 08/05/2024 nel giudizio di divisione di cui in epigrafe e sciogliendo la riserva ivi assunta;

-viste le relazioni dei consulenti tecnici d'ufficio arch. Marco Bonetti e arch. Giuseppe Barone e ritenuto che non sussistono i presupposti per la convocazione a chiarimenti del c.t.u. o per ulteriormente rinnovare la stima della villa in Varenna;

-rilevato che è pacifico in causa che tale immobile non è comodamente divisibile in natura e che nessuna delle parti ne ha chiesto l'attribuzione ai sensi dell'art. 720 cod. civ., al prezzo di stima di cui all'ultima consulenza in atti;

-ritenuto pertanto che non vi sono contestazioni sul diritto alla divisione così come in ordine alla necessità di procedere alla vendita;

-visti gli artt. 785, 788 e 591-bis c.p.c. e ritenuto altamente pregiudizievole, stante la particolarità del cespite, procedere alla vendita con modalità telematiche

DISPONE

procedersi alla vendita del bene immobile oggetto del giudizio costituito dalla villa con annesso parco in Varenna (LC), via Venini n. 47, con tutti i mobili che la corredano

DETERMINA

il valore del bene nel modo seguente:

LOTTO UNICO Euro 9.150.000,00;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Francesco De Zuani con studio a Milano, via Festa del Perdono n. 1, cui assegna un fondo spese di Euro 600,00 che pone a carico della parte attrice.

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.



N. 5055/2021 R.G.

Il delegato provvederà quindi 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 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 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 **90 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 con indicazione della data fissata per la vendita senza incanto e dell'ammontare dell'offerta minima, non inferiore ai tre quarti del prezzo 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, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, oltre che su eventuali altri siti internet e/o riviste specializzati in immobili di particolare pregio;

3) se utile e opportuno, mediante l'affissione di uno o più cartelli recanti la dicitura "VENDESI";

sui siti internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima, 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 ridotto di un quarto; le offerte non accompagnate da cauzione prestata



N. 5055/2021 R.G.

con le modalità di cui al precedente punto C);

- qualora sia presentata una sola offerta non inferiore di un quarto 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, il cui importo al lordo di ogni onere è fin d'ora autorizzato a prelevare;

N) in mancanza di aggiudicazione, si dispone che il delegato proceda a nuova vendita ad un prezzo inferiore del **10%** rispetto a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) ad H); in caso di esito nuovamente negativo, il delegato procederà ad altra vendita al prezzo ulteriormente ridotto del **10%**; in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato redigerà informativa, anche in ordine allo stato occupativo dell'immobile e al numero di persone che hanno chiesto di visitarlo.

Rinvia la causa per verificare l'esito delle vendite all'udienza del giorno **13 marzo 2025** ore 12,30.

Si comunichi, anche al delegato.

Milano, 9 maggio 2024

IL GIUDICE
dr. Marcello Piscopo

