



TRIBUNALE DI MILANO

TERZA CIVILE

Il Giudice,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 6.6.2024,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

- rilevato che nel corso del presente giudizio di divisione non è sorta contestazione in merito alla necessità di sciogliere la comunione tra i debitori esecutati ed i comproprietari e che pertanto non è necessario pronunciare con sentenza l'intervenuta cessazione della comunione tra i comproprietari;
- rilevato altresì che la comproprietaria Agata Cova ha richiesto l'assegnazione della quota di proprietà dei Lotti 3, 4 e 5 del debitore esecutato Ivana Galimberti;
- rilevato che i creditori non si sono opposti all'attribuzione della quota dei lotti 3, 4 e 5 richiesta da e hanno chiesto disporsi la vendita in relazione ai Lotti 7, 9 e 10, con la precisazione che per il lotto 7 (per cui è pignorato il diritto di usufrutto) deve essere posto in vendita il solo diritto di usufrutto;
- ritenuto che l'istanza di attribuzione in relazione ai lotti 3, 4 e 5, avuto riguardo al valore del bene da libero, e che l'istanza di vendita dei restanti lotti 7, 9 e 10 siano accoglibili;
con riferimento ai lotti 3, 4 e 5

DICHIARA

lo scioglimento della comunione tra

..... guito del decesso

.....
della usufruttuaria sulla quota di $\frac{1}{2}$

- comproprietaria non esecutata titolare della quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ -

- debitrice esecutata titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà -
relativamente ai seguenti beni:

Lotto 3: box sito in Comune di Arluno (MI) in via Giuseppe Meazza n. 5/7 (catastalmente via Redipuglia n. 9) ed identificato al Catasto urbano del comune di Arluno al foglio 12, particella 699, subalterno 1; - Dati di classamento: categoria box C/6, classe 3, consistenza 45 m², superficie catastale totale 51 m², rendita € 158,04; - Indirizzo catastale e piano: Arluno, Via Redipuglia n. 9, piano T;

Lotto 4: box sito nel Comune di Arluno (MI) in via Giuseppe Meazza n. 5/7 (catastalmente via Redipuglia n. 9) ed identificato al catasto urbano del Comune di Arluno al foglio 12, particella 699, subalterno 701; - Dati di classamento: categoria box C/6, classe 3, consistenza 36 m², superficie catastale totale 41 m², rendita € 126,43; - Indirizzo e piano: Arluno, Via Redipuglia n. 9, piano T;

Lotto 5: magazzino sito nel Comune di Arluno (MI) in via Giuseppe Meazza n. 5/7 (catastalmente via Redipuglia n. 9) ed identificato al catasto urbano del Comune di Arluno al foglio 12, particella 699, subalterno 702; - Dati di classamento: categoria magazzino C/2, classe 5, consistenza 76 m²,



superficie catastale totale 85 m2, rendita € 208,03; - Indirizzo e piano: Arluno, Via Redipuglia n. 9, piano T

visto l'art. 720 c.p.c.

ATTRIBUISCE

a Agata Cova la quota di 1/2 dei beni immobili sopra descritti (Lotti 3, 4 e 5) di proprietà della debitrice esecutata Ivana Galimberti,

previo pagamento:

- della somma di € 15.600,00 (Lotto 3), € 13.700,00 (Lotto 4), € 27.000,00 (Lotto 5), e quindi di complessivi € 56.300,00 per i lotti 3, 4 e 5 da versarsi sul conto della divisione endo'esecutiva che sarà cura del professionista delegato indicare,

- delle somme necessarie per le spese di trasferimento, che verranno indicate dal professionista delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, da versare parimenti sul conto della procedura;

- dei compensi del professionista delegato di sua spettanza relativi alla fase 3) ex DM 227/2015 – il professionista delegato li dovrà calcolare, entro il medesimo termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, ponendo la metà della fase 3) a carico della comproprietaria acquirente e dovrà ripartire la restante metà pro quota tra comproprietaria non esecutata e debitore (e quindi il restante 50% rispettivamente 1/2 in capo alla comproprietaria e 1/2 in capo al debitore)- e quelli relativi alla fase 4), che dovrà parimenti ripartire pro quota tra comproprietaria non esecutata e debitore;

dispono che la comproprietaria trasmetta gli assegni circolari intestati alla presente divisione al professionista delegato entro 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

Concede termine per i detti versamenti fino al 31.10.2024;

NOMINA

quale delegato il NOTAIO ANITA VARSALLONA, al fine di predisporre la minuta del decreto di trasferimento dei lotti 3, 4 e 5 (successivamente ai pagamenti sopra indicati, senza attendere l'udienza fissata) e di effettuare le operazioni tutte connesse al trasferimento ivi comprese le dichiarazioni di legge connesse alla natura dell'acquisto, trascrizione, pagamento oneri fiscali, cancellazioni; autorizza la apertura di un conto corrente a nome del delegato e della procedura divisionale per le dette spese;

con riferimento ai Lotti 9 e 10

DICHIARA

lo scioglimento della comunione tra

(
) , quanto alla quota di 1/2 di proprietà,

comproprietario non esecutato- quanto alla quota di 1/2 di nuda proprietà,

alla quota di 1/2 di usufrutto, relativamente ai seguenti beni:

Lotto 9: box sito nel Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7 ed identificato al catasto urbano del Comune di Arluno al fg. 12, particella 700, subalterno 1; Dati di classamento: categoria box C/6, classe 3, consistenza 45 m2, superficie catastale totale 51 m2, rendita € 158,04;

- Indirizzo e piano: Arluno, Via Redipuglia n. 7, piano T

Lotto 10: magazzino sito nel Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7 ed identificato al catasto al fg. 12, particella 700, subalterno 701 Dati di classamento: categoria magazzino C/2, classe 5, consistenza 112 m2, superficie catastale totale 126 m2, rendita € 306,57; - Indirizzo e piano: Arluno, Via Redipuglia n. 7, piano T

Con riferimento al lotto 7

RILEVATO CHE IN RELAZIONE AL LOTTO 7 è POSTO IN VENDITA IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO;



visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al notaio Anita Varsallona;

determina

il valore del compendio immobiliare oggetto di vendita nel modo seguente (prezzo base d'asta):

- lotto 7 (diritto di usufrutto) € 80.000,00
- lotto 9 (piena proprietà) € 21.000,00
- lotto 10 (piena proprietà) € 34.000,00

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dispone che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo ai condividenti dei diritti reali oggetto di divisione, sulla base della documentazione ipo-catastale e/o della certificazione sostitutiva notarile depositata nell'ambito della procedura esecutiva che ha dato origine alla presente causa di divisione e della relazione dell'esperto ivi nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza fra diritti oggetto di divisione e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D. Lgs. 380/2001, nonché delle notizie di cui agli artt. 46 del predetto D. Lgs. 380/2001 e 40 L. 47/85;
- 3) qualora non sia già stato aperto in precedenza, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un conto corrente intestato alla procedura ("causa di divisione RG 24241/2023), in relazione al quale si autorizza espressamente fin d'ora il servizio di home banking e versarvi l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e delle istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni oggetto di divisione; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta della pubblicità;
- 5) a 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 l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità, avendo cura, nei giorni immediatamente precedenti, di effettuare visure ipotecarie aggiornate onde verificare se sull'immobile vi siano trascrizioni pregiudizievoli, delle quali andrà data immediata notizia a questo GE;
- 6) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento), autorizzando sin da ora il professionista delegato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta - dovranno essere intestate a nome della parte che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare. Nel caso in cui la predetta parte sia ammessa al patrocinio a carico dello stato, non vi siano altre parti interessate alla divisione e il conto corrente della procedura non sia capiente, le spese di pubblicità (assistite da privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c.) saranno addebitate alla procedura solo all'esito del versamento del saldo del prezzo o poste a carico dello Stato per l'ipotesi di chiusura del processo prima del predetto versamento;
- 7) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c.);



- 8) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;
- 11) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto;
- 12) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo di causa;
- 13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma da assegnare al comproprietario esecutato - e quindi alla procedura esecutiva - pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede in sede esecutiva e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura esecutiva e della presente causa saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al DM 55/2014;
- 14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del Giudice per approvazione);
- 15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 17) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso e della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e oneri di legge (a tale scopo il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche);
- 18) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 19) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 20) ad incassare, anche in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario nell'ambito della procedura esecutiva che ha dato luogo alla presente causa, tutte le somme ricavate dalla vendita, atteso che in questa sede la distribuzione che verrà disposta riguarda solo i condividenti;
- 21) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 22) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e isozioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - bozza del decreto di trasferimento redatta in conformità al modulo in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano (nella sezione Fallimenti, Esecuzioni, Aste/Informazioni e servizi/Per i professionisti/Procedure esecutive individuali/Moduli), depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF unitamente alla scansione degli allegati al decreto (in caso di richiesta di benefici fiscali utilizzando i moduli corretti e aggiornati, nel dubbio verificandolo presso la Cancelleria) e depositare quindi in Cancelleria la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati.



Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo: ipoteche, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
- dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;
- ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;
- verbale di aggiudicazione.

23) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), **annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

24) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

25) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del **custode giudiziario** ove nominato nell'ambito della procedura esecutiva, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza al GE della procedura esecutiva che ha dato origine alla presente causa di divisione affinché vi provveda;

26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

27) in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** senza incanto alle condizioni sopra indicate, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quinto avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

28) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,



- 29) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 30) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;
- 31) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di un quinto, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto rispetto all'ultimo praticato, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- 32) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 33) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 34) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 35) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche di questa vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode, ove nominato nell'ambito della procedura esecutiva, (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), sia dal professionista delegato alla vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Il professionista delegato alla vendita dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato. Nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista delegato dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 36) a depositare relazioni in ordine alle attività svolte secondo le seguenti modalità:
- a) depositando, entro 10 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- b) depositando, ogni sei mesi (con decorrenza dal deposito del rapporto di cui alla lettera che precede), un rapporto riepilogativo delle attività svolte nella procedura con riferimento anche all'attività svolta dal custode nominato nell'ambito della procedura esecutiva (in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al professionista delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente);
- c) depositando, entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto di cui alla lettera precedente, fermo l'obbligo di rendicontazione finale di cui all'ultimo punto della presente delega;
- 37) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la predetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita;
- 38) a richiedere tempestivamente, e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a questo Giudice; analogo onere spetta al custode ove nominato;
- 39) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non prima della - e non oltre il termine di 10 giorni dalla - liquidazione delle spettanze del professionista delegato e del custode da parte del Giudice). Nell'ambito del progetto di distribuzione verranno contemplate le spese processuali per la difesa tecnica delle parti che hanno introdotto la divisione nell'interesse di tutti i creditori;



Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate. Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire, in caso di impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio, secondo le informazioni di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti oggetto di divisione è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto di divisione sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore incaricato nella procedura esecutiva che ha dato origine alla presente causa di divisione (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato alla vendita.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, escluso il comproprietario esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);



- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Causa di divisione RG n. 24241/2023 per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal professionista



delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

PUBBLICITÀ

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 le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **La Repubblica edizione Lombardia** e su **Metro Milano** di un annuncio fino a 600 caratteri (spazi inclusi) 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.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.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 a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

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.

FISSA

udienza al 15.1.2025 ore 12.15 per la verifica delle operazioni disposte e per assumere le determinazioni in ordine alla prosecuzione del giudizio divisionale.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato notaio Anita Varsallona.

Milano, 6 giugno 2024

Il Giudice
dott. Silvia Vaghi



