



**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione Terza Civile

Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

a scioglimento della riserva assunta a verbale che precede;

letti gli atti e i documenti di causa,

considerate le dichiarazioni rese a verbale dalle parti,

vista la relazione integrativa depositata dal perito in data 22.02.2022 con riguardo al possibile "frazionamento" del lotto 1;

rilevato che oggetto dell'odierna esecuzione immobiliare sono diversi mappali, tutti situati tra via Ripamonti e via Sant'Airaldo, solo alcuni dei quali attualmente destinati all'attività "floro vivaistica" ed occupati da coltivazioni oltre che da costruzioni adibite a vivai e a punto vendita (descritti nella relazione di stima ai lotti 1, 2 e,3); oltre ad un immobile destinato ad abitazione sito in Milano, via Bottoni n. 5 (lotto 4);

rilevato che il valore complessivo di tutti i beni facenti parte dei lotti 1, 2 3 3 ammonta, in base alle relazioni di stima depositate dal perito, ad € 12.149.569,00 (al lordo delle riduzioni derivanti dalla vendita giudiziaria); essendo il maggior valore assegnato al lotto 1 della perizia di stima (€ 9.169.969,00 sempre al lordo delle riduzioni, come da perizia integrativa del 22.02.2022);

considerato che, con atto del 28.03.2022, ha rinunciato all'esecuzione il creditore procedent.   
 (titolare di un credito di € 78.203,39, come da precetto) e, con successivo atto del 24.05.32022, ha rinunciato all'esecuzione il creditore intervenuto .l. (titolare di un credito di € 24.272,27, come da precetto);

rilevato che nella procedura esecutiva sono intervenuti i creditori   
 per un credito indicato nel precetto di € 547.217,46 (oltre ai successivi interessi e spese del procedimento) e   
 (creditore precedente nella procedura riunita n. 1774/2019 R.G.), che nel frattempo ha ceduto il proprio credito   
 per un importo di 2.077.571,87 oltre ai successivi interessi;

rilevato che, tenuto conto dell'ammontare complessivo dei crediti da soddisfare nella procedura, sia allo stato opportuno procedere alla vendita solo parziale dei beni pignorati, potendo trovare accoglimento l'istanza formulata dai debitori di procedere alla vendita del solo lotto 1);

rilevato che con relazione integrativa depositata il 22.02.2022, il perito ha ipotizzato un ulteriore "frazionamento" del lotto 1 in due porzioni suscettibili di essere alienate distintamente;



ritenuto che l'ipotesi di vendita "frazionata" proposta dal c.t.u., sia condivisibile ma con gli aggiustamenti e le precisazioni di cui al prosieguo;

rilevato che nella proposta formulata dal perito è previsto il frazionamento dei mappali 90, 97 e 21, al fine di comprenderne parte nel lotto 1) A e parte nel lotto 1) B;

ritenuto che il frazionamento di tali lotti appaia inutile oltre che dispendioso, potendo l'intero mappale 90 (descritto nella relazione di stima depositata dal perito agronomo dott. Luca Toschi) essere integralmente compreso nel lotto 1/A, considerato, peraltro, che la porzione del mappale 90 destinata, secondo l'ipotesi del perito arch. Bavestrelli, al lotto 1/B corrisponde alla porzione e) di cui alla descrizione contenuta nella perizia depositata dall'agronomo dott. Toschi "utilizzata come vivaio di pieno campo" (cfr. pag. 3 della perizia dott. Toschi del 22.02.2022) e che si tratta di destinazione assolutamente omogenea e funzionale rispetto alle attività e alle costruzioni insistenti sul medesimo mappale 90 (vivai, tunnel e punto vendita);

possono, ancora, essere espunti dal lotto 1/A per essere integralmente inseriti nel lotto 1/B: la porzione del mappale 97 (pari ad un 1/3 di superficie), il mappale 94 e la porzione di un terzo del terreno di cui al mappale 21, non inficiando la riduzione della consistenza del lotto 1/A la sua appetibilità e commerciabilità;

ritenuto, quindi, che debbano essere apportate le necessarie rettifiche: 1) alle tabelle riepilogative dei valori e delle coerenze a pagina 3 della "ipotesi di frazionamento" depositata dall'arch. Bavestrelli in data 22.02.2022 e 2) alla raffigurazione della consistenza del lotto 1A e del lotto 1B contenuta a pagina 7 della "ipotesi di frazionamento" e considerato che non si tratta di frazionamento, ma di mera individuazione dei beni da comprendersi integralmente nei diversi lotti la cui formazione si rende opportuna per una migliore e meno dispendiosa liquidazione, funzionale al soddisfacimento dei crediti effettivamente azionati;

**p.q.m.**

dispone, come da separata ordinanza, la vendita il lotto 1/A costituito dai beni immobili siti in Milano Via Ripamonti 549, foglio catastale 685, come di seguito identificati: **mappale 72 sub 1 e 2; mappale 90; mappale 74 e che al lotto così formato sia assegnato il complessivo valore di € 4.000.000,00** (quattro milioni), **pari ad € 3.800.000,00** tenuto conto della riduzione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi;

invita il perito arch. Bavestrelli a depositare unica relazione descrittiva dei lotti sub 1/A e 1/B, come derivanti dalle indicazioni date con la presente ordinanza;

invita, inoltre, il delegato a pubblicare unitamente alla predetta relazione la relazione dell'agronomo dott. Toschi relativa al mappale 90.

Si comunichi.

Milano, 27/01/2023

Il Giudice

Idamaria Chieffo

