



## TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice,

-visti gli atti del giudizio di divisione di cui in epigrafe e sciogliendo la riserva ivi assunta all'esito dell'udienza del 12/03/2026 tenutasi ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c.;

-vista la relazione del consulente tecnico d'ufficio arch. Francesca Cortesi;

-rilevato che tale relazione evidenzia che l'immobile oggetto del giudizio non è divisibile in natura e che nessuna delle parti ne ha chiesto l'attribuzione ai sensi dell'art. 720 cod. civ.;

-rilevato che non vi sono contestazioni sul diritto alla divisione né in ordine alla necessità di procedere alla vendita;

-visti gli artt. 785, 788 e 591-bis c.p.c.

### DISPONE

procedersi alla vendita del bene immobile oggetto del giudizio;

### DETERMINA

il valore del bene nel modo seguente:

LOTTO UNICO Euro 360.000,00;

### DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Pancrazio Timpano con studio a Milano, via san Barnaba n. 30.

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.

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;



## N. 2501/2025 R.G.

**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 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 (descrizione dell'immobile completa di dati catastali, valore come sopra determinato, siti internet, nome e recapito del custode) 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.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

3) mediante l'affissione del cartello recante la dicitura "VENDESI" secondo la prassi in uso;

sui siti internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione del consulente tecnico d'ufficio, 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 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



## N. 2501/2025 R.G.

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 **5%** 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 **5%**; in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte e 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 quindi la causa per verificare l'esito delle vendite all'udienza del giorno **15 ottobre 2026** ore 12,20.

Si comunichi, anche al delegato.

IL GIUDICE  
dr. Marcello Piscopo

