

N. 13508-1/2022 V.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SEZIONE IV CIVILE
UFFICIO DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Il Tribunale in composizione collegiale, formato dai signori:
dott.ssa Antonella COZZI - Presidente
dott. Ilaria GENTILE - Giudice relatore
dott. Marcello PISCOPO - Giudice
ha pronunciato il seguente

**DECRETO di AUTORIZZAZIONE
alla VENDITA di BENI EREDITARI**
(art. 783 c.p.c.)

letto il ricorso depositato il 13.03.2025 da:

avv. Greta GARDONI, nella qualità di Curatore dell'eredità giacente della *de cuius* D'AMADIO

volto ad ottenere l'autorizzazione alla vendita *pro quota* dei beni immobili appartenenti al compendio ereditario e costituiti da un appartamento con annesso vano solaio (proprietà per 1000/1000) e **[REDACTED]**, tutti ubicati in Milano, via Francesco Burlamacchi 11, come indicati in ricorso;

rilevato che

- il Giudice designato per l'eredità giacente con decreto datato 8.01.2025 ha autorizzato la Curatela a presentare istanza di vendita al Collegio;
- è stata prodotta la perizia asseverata in data 12.07.2024, a firma dello stimatore, arch. Marco Domenico CUZZOLA (perito iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Milano al n. 11056), che ha valutato il valore di mercato unitario dell'appartamento con annesso solaio in € 634.000,00 e **[REDACTED]** (cfr. doc. 01 e 02);
- il Curatore ha dichiarato che l'eredità giacente non dispone di liquidità per far fronte ai debiti a carico della curatela pari ad € **[REDACTED]** (21 marzo 2023);

ritenuto che

- la richiesta vendita risulta all'evidenza utile e necessaria al fine di: liquidare il compendio ereditario, pagare i debiti ereditari ed evitare l'ulteriore aumento dei debiti per gli oneri condominiali;
- il Collegio reputa che il prezzo al metro quadro indicato dal perito stimatore sia al di sotto della media del prezzo di mercato di appartamenti simili nella stessa zona, come si ricava dai più diffusi listini immobiliari presenti sul web (listinoimmobiliare.it; idealista.it; immobiliare.it); del resto, lo stesso perito si è riferito per il calcolo del prezzo medio ad un quartiere (piazzale Libia, viale Indipendenza, ecc) molto più distante dal centro di Milano rispetto a via Burlamacchi, che è vicinissima a Piazzale Medaglie d'Oro e a corso di Porta Romana;
- tenuto conto che il prezzo medio al metro quadro degli appartamenti in discreto stato manutentivo in zona di corso di Porta Romana è di circa € 7.700,00 nell'attualità, si reputa di poter autorizzare la prospettata vendita ad un prezzo non inferiore a € 7.000,00/metro quadro, e, dunque ad un prezzo non inferiore a € 887.600,00 da arrotondare a € 890.000,00 ($€ 7.000,00 \times € 126,80 = € 887.600,00$), prezzo che si reputa congruo per l'intero appartamento, oltre tutto situato al sesto e ultimo



piano (salvo il solaio sopra stante, pertinenziale a questo appartamento) e con accesso diretto tramite l'ascensore nell'appartamento;

- [REDACTED] consimili ragioni, si reputa congruo per il [REDACTED], di poco [REDACTED] prezzo di € [REDACTED] (15%), proposto dal CTU;

- [REDACTED] si reputa opportuno procedere a due separate procedure competitive sia per l'appartamento, [REDACTED] al fine di massimizzare il prezzo di vendita (reputandosi non condivisibili i timori di non vendere palesati dall'avv. GARDONI p. [REDACTED] procedure competitive da svolgersi secondo le istruzioni del Giudice delegato per l'Eredità giacente;

P.Q.M.

letto e applicato l'art. 783 cpc

autorizza

l'avv. Greta GARDONI, nella qualità di Curatore dell'eredità giacente della *de cuius* [REDACTED] D'AMADIO [REDACTED] alla vendita dei beni immobili appartenenti al compendio ereditario e costituiti da un appartamento con annesso un vano solaio (proprietà per 1000/1000) [REDACTED] ubicati in Milano, via Francesco Burlamacchi 11, come indicati in ricorso, al prezzo non inferiore rispettivamente a:

- € 890.000,00 per la proprietà intera, quanto all'appartamento e all'annesso vano solaio,
- € [REDACTED]

dispone

che le dette due vendite siano perfezionate a mezzo rogito notarile e che l'acquirente/i sia/no individuato/i a mezzo procedura competitiva secondo apposito decreto di istruzioni del Giudice delegato per l'eredità giacente, con particolare riguardo alla preventiva effettiva pubblicità e alla scelta del gestore dell'asta telematica;

dispone

che il ricavato delle vendite, al netto degli oneri fiscali e di quant'altro accessorio alle dette vendite, sia depositato sul conto corrente intestato alla Curatela ed utilizzato per il pagamento delle passività ereditarie con rendiconto al Giudice dell'eredità giacente entro mesi tre da ciascun rogito;

dispone

che il provvedimento sia immediatamente esecutivo *ex art. 741 c.p.c.*
Milano, così deciso nella camera di consiglio del 6 maggio 2025.

Il Presidente

dott.ssa Antonella COZZI

