

R.G.E. 293/2020



**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 09/03/2022 alle ore 12.10, innanzi al GE dott.ssa Silvia Vaghi sono comparsi mediante collegamento da remoto:

per il creditore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per il creditore [REDACTED]  
[REDACTED]

per il debitore Fallimento [REDACTED]

per l'esperto stimatore L'arch. Barbara Marchesi

Per il custode l'avv. Cristina Reina in presenza

L'avv. Reina evidenzia che, in caso di delega delle operazioni di vendita, il fondo spese dovrebbe essere adeguato onde consentire di sostenere le spese di pubblicità e del fabbro per la sostituzione di tutte le serrature. Si richiama alla relazione in punto infiltrazioni evidenziando che riguardano una parte di natura condominiale e che non pregiudicano l'integrità del bene.

L'avv. [REDACTED] si richiama alle osservazioni alla perizia già depositate.

L'arch. Marchesi si richiama alle note depositate di risposta alle osservazioni. Evidenzia che vi sono unità che non sono pignorate e sono state vendute (ivi comprese cantine). **I Box non sono accessibili con auto e dovrà essere predisposto meccanismo automatizzato dal Condominio.** La determinazione del prezzo dei lotti ha risentito anche di detti costi.

**Il piano seminterrato ancorché con destinazione residenziale, deve considerarsi, in conformità allo stato autorizzato, con destinazione ad uso ufficio.** Ad ogni modo, **i beni del piano seminterrato difficilmente potranno essere destinati ad uso residenziale stante la mancanza di rapporti aeroalluminanti.**

Precisa che, **con riferimento al rispetto delle distanze legali, allo stato non consta l'esistenza di cause promosse dal Condominio confinante e l'amministratore di detto Condominio nulla ha riferito** e che comunque potrebbe porsi la questione solo relativamente a talune parti dei fronti e



dell'avancorpo della facciata sul cortile interno. Evidenzia che pur essendosi costituito il Condominio attualmente è inattivo, non raggiungendo mai il quorum e non venendo deliberate spese, atteso l'accordo della società debitrice di pagare le spese condominiali solo in caso di immobili locati. Nel resto si richiama alla perizia e alle criticità ivi esposte.

██████████ si rimette in ordine alla determinazione della formazione dei Lotti. Insiste per la vendita con applicazione dell'art. 41 TUB, dando atto che il creditore fondiario si è insinuato allo stato passivo ed è stato ammesso (come da deposito in atti del 29.9.2021).

██████████ chiede proseguirsi la procedura esecutiva e disporsi la vendita con attribuzione delle somme ricavate al Fallimento.

██████████ si richiama alle note e si rimette in ordine alla vendita. **Chiede se verrà cancellata la domanda trascritta dalla promissaria acquirente.**

**Il GE evidenzia che non sussiste il potere del GE di cancellare le domande giudiziali trascritte ai sensi dell'art. 586 c.p.c., tuttavia detta domanda non è ostativa alla vendita essendo stata trascritta successivamente all'iscrizione ipotecaria del creditore precedente e non essendo pregiudizievole nei confronti del medesimo e degli acquirenti del bene in sede forzata.**

Il Ge

Si riserva di provvedere.

Il GE  
dott.ssa Silvia Vaghi

