



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 21/02/2023 alle ore 11.10, innanzi al GE dott.ssa Silvia Vaghi sono comparsi mediante collegamento da remoto:

per il creditore L. _____ S.R.L. l'avv. _____,
per il creditore _____ S.R.L. (PER ESSA _____ S.P.A.)
l'avv. _____, oggi sostituito dall'avv. _____

per il creditore _____ l'avv. _____

per il creditore _____ S.P.A. l'avv. _____

per il debitore _____ S.R.L. nessuno

per l'esperto stimatore l'arch. Aprile

per l'ing. strutturista, nominato ausiliario dell'esperto stimatore l'ing. Bujatti

per il geologo nominato ausiliario dell'esperto stimatore il dott. Luridiana

per l'ausiliario dell'esperto stimatore il geometra Guzzi Andrea

Per il custode l'avv. _____ in sostituzione dell'avv. Paola Murru, in presenza

Il Ge preliminarmente prende atto della circostanza che, alle scorse udienze, e i creditori non hanno prestato il consenso all'effettuazione di indagini specifiche sugli immobili ed i terreni come prospettate dall'ingegnere strutturista e dal geologo, essendo i costi paventati eccessivi. Pertanto, ritiene che si possa procedere a valutare l'istanza di vendita anche senza le indagini, potendo soccorrere la perizia e le relazioni preliminari già in atti, redatte dallo strutturista, dal geom Guzzi e dal geologo, per dare ai potenziali offerenti informativa specifica circa le criticità relative al compendio pignorato.

I creditori confermano che non hanno intenzione di anticipare i costi per le indagini prospettate dallo strutturista e dal geologo.

Il GE invita gli ausiliari del Ge ad illustrare le relazioni redatte.



L'ing. Bujatti si richiama alla relazione depositata ed evidenzia che vi sono importanti criticità degli edifici accatastati, non essendo stati oggetto di progettazione (fatta eccezione per il ristorante sul laghetto).

Il dott. Luridiana si richiama alla relazione depositata ed evidenzia che la struttura del ristorante del laghetto ha un metro d'acqua nel piano più basso, ma non ci sono evidenze di cedimento della struttura e l'ipotesi più probabile è che vi siano infiltrazioni cagionate dal venir meno dell'impermeabilizzazione. Si riserva di depositare istanza di liquidazione, non avendo più accesso al fascicolo.

L'arch. Aprile evidenzia che ancorché i mappali 122 e 123 siano indicati come graffiati nell'atto di provenienza, così non sono a livello catastale. Evidenzia le problematiche su mappale 89 e 26 da cui risultano ulteriori beni edificati rispetto a quelli pignorati privi di titolo edilizio e da demolire.

Osserva che globalmente ha censito 65 strutture, elementi ed edifici che costituiscono il luna park, tutti descritti nella relazione. Tuttavia solo alcuni sono censiti a catasto e posseggono un titolo edilizio. In particolare, vi sono 11 edifici accatastati e taluni costruiti su mappale e da demolire, come da indicazioni del Comune, ma la corretta identificazione dei beni da demolire non è stata possibile.

Il mappale 15 e 116 costituiscono fondi interclusi e quindi verosimilmente potrebbe essere richiesta dai titolari di questi beni la costituzione di una servitù di passaggio.

L'arch. Aprile evidenzia altresì che il valore finale dell'intero lotto considera la fatiscenza e lo stato di degrado dei beni che debbono essere verosimilmente demoliti e smantellati. Pertanto la stima dell'intero lotto contiene un abbattimento significativo del valore del compendio in considerazione di tutte le criticità descritte in perizia (tra cui si vedano in particolare da pagg 57 a 69: presenza di amianto, edifici da demolire, sconfinamenti, fatiscenza degli edifici accatastati etc.).

Il GE invita a questo punto il geom. Guzzi ad evidenziare gli esiti delle sue analisi relative agli sconfinamenti, dal momento che molti dei beni pignorati sono stati in parte annessi da soggetti terzi che vi hanno costruito strutture abusive o recinzioni.

Il geom Guzzi evidenzia di aver visionato la mappa catastale digitale e la mappa d'impianto e di aver effettuati i rilievi, ma detti documenti non consentono di avere degli esatti punti per avere dei confini attendibili. L'unico documento che fotografa i luoghi e che evidenzia una certa corrispondenza con lo stato di fatto dei luoghi rilevati è il rilievo fotoaerogrammetrico.

Evidenzia che ha estratto mappe catastali anche dei mappali non pignorati dei soggetti terzi che comunque non corrispondono a quanto esiste oggi e che rendono ancora più difficoltoso



comprendere l'esatta punto di confine dei mappali. Alcune occupazioni sembrerebbero superare il ventennio. Una parte del mappale è occupato da strada comunale di accesso.

Il Giudice dell'esecuzione evidenzia che alla luce della relazione del geom. Guzzi (allegato 5 della perizia) non appare possibile verificare lo sconfinamento esatto da parte di terzi ed il bene sarà da porre in vendita evidenziando che su dette aree occupate da terzi i terzi potrebbero vantare diritti prevalenti rispetto alla debitrice ovvero all'aggiudicatario (promuovendo a titolo esemplificativo azioni di accertamento di intervenuta usucapione) e che non è possibile esattamente indicare il confine, se non previo esperimento di azioni di regolamento dei confini da parte dell'aggiudicatario, che comunque debbono tenere conto della prolungata situazione di possesso da parte di terzi che hanno annesso parti di terreno e talvolta vi hanno edificato.

L'arch. Vincenzo Aprile evidenzia che ha tenuto conto anche di detta problematica nella stima del bene.

plw
IL CUSTODE si richiama alla relazione depositata ed evidenzia che la morosità dell'affittuario è di circa 90.000 e che le parti hanno stabilito convenzionalmente in caso di controversia il foro di Reggio Emilia.

Il Giudice dell'esecuzione alla luce del contenuto del contratto di affitto di azienda ritiene che l'azione di risoluzione per inadempimento sarebbe connotata da un'aleatorietà circa gli esiti ed i tempi incompatibile con la durata del processo esecutivo e, dunque, che appare opportuno revocare l'autorizzazione al custode a promuovere detta azione.

L'avv. evidenzia che non è interesse della sua assistita anticipare costi per indagini. Concorda nell'impostazione del GE di evidenziare tutti i punti critici nella delega alla vendita. Circa lo stato occupativo chiede che non si proceda con l'azione di risoluzione del contratto. Chiede disporsi la vendita con applicazione dell'art. 41 TUB e chiede termine per versare il fondo spese sul conto corrente della procedura che sarà cura del delegato comunicare.

L'avv. si associa alle istanze del creditore fondiario.

L'avv. e i si associazione all'istanza di vendita e fanno proprie le osservazioni esposte dall'avv.

Il GE chiede ai creditori se vi siano osservazioni circa le istanze di liquidazione degli ausiliari depositate

I procuratori dei creditori evidenziano di non avere osservazioni da svolgere.

Il GE



Si riserva di provvedere.

Il GE
dott.ssa Silvia Vaghi

