

n. 3943/2011 R.G.E.



Tribunale di Milano

Sezione Terza Civile

Esecuzioni immobiliari

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 28/02/2023 alle ore 12:33, innanzi al GE dott.ssa Idamaria Chieffo sono comparsi:

per Brentano cessionario di Cassa Lombarda, l'avv. Palma Camozzi;

per il creditore procedente VENETO BANCA SCPA oggi Flaminia SPV s.r.l. l'avv. MARCO VERDI oggi sostituito dall'avv. Anna Pellegrino;

per il creditore intervenuto ORGANA SPV S.R.L. in sostituzione di Intesa San Paolo s.p.a. l'avv. DANIELE DISCEPOLO oggi sostituito dall'avv. Giovanni Bonaccorsi;

per il creditore procedente / intervenuto SIENA NPL 2018 S.R.L. (PER ESSA JULIET S.P.A.) l'avv. ALESSANDRO GIUSEPPE GIOVANNI GARRIONE oggi sostituito dall'avv. Andrea Nana;

per il debitore CARLO VANDONI l'avv. MARCELLA LAGANA' oggi sostituito dall'avv. Fabio Guglielmo Rottigni;

per l'interveniente Giorgio Vandoni surrogato parzialmente nel credito di Siena NPL. L'avv. Palma Camozzi;

per Major SPV s.r.l., già Banco Popolare del Commercio e industria l'avv. Andrea Fattori, oggi sostituito dall'avv. Laura Artini;

è presente il delegato dott. Piepaolo Ferrario, il quale riferisce che i conduttori degli immobili stanno versando regolarmente i canoni di locazione e che, ad oggi sono stati accantonati € 144.000,00 a titolo di canoni di locazione;

l'avv. Pellegrino chiede che si proceda ad riparto parziale delle somme ad oggi incamerate dalla procedura;

è presente per la pratica la dott.ssa Eleonora Donzelli;

Il Giudice



rilevato che in data 26.04.2022 sono state delegate le operazioni di vendita del lotto 3 (prezzo di vendita € 1.300.000,00);

rilevato che il bene è stato aggiudicato alla prima asta in data 23.09.2022, al prezzo di € 1.755.000,00 (con termine di 120 giorni per il saldo prezzo); che il delegato ha depositato la minuta del decreto di trasferimento il 20.01.2023 e che il decreto è stato emesso in data 27.01.2023;

rilevato che il ricavato della vendita del bene immobile di maggiore consistenza, sebbene di molto superiore al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita, non consenta di soddisfare integralmente i crediti dei creditori precedenti e intervenuti, che, ad una sommaria verifica, sulla base delle note di precisazione depositate nel mese di maggio 2022, ammontano a circa 2.700.000,00 salva ulteriore precisazione e verifica in sede di riparto;

ritenuto di dover, pertanto, disporre la vendita degli ulteriori lotti 1, 2 e 4, secondo le modalità di cui alla delega del 26.04.2022 alla quale si rinvia per quanto non disposto con il presente provvedimento;

rilevato che l'immobile di cui al **lotto 1** risulta occupato in virtù di un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento, la cui scadenza è prevista per il 30/09/2023, non operando in pendenza di esecuzione le disposizioni che prevedono il rinnovo tacito e che pertanto possa essere disposta la vendita del bene al prezzo di € 422.000,00 non costituendo la locazione del bene, peraltro ad un canone non vile e regolarmente corrisposto, motivo di riduzione del prezzo e salva ogni iniziativa da parte dell'eventuale aggiudicatario per il rilascio del bene, ove non spontaneamente consegnato dal conduttore all'esito della locazione;

rilevato che l'immobile di cui al **lotto 2** risulta occupato in virtù di un contratto di locazione registrato dopo la trascrizione del pignoramento e che pertanto occorra emettere separato ordine di liberazione;

dispone:

- la vendita del **lotto 2** (abitazione foglio 314, mapp. 119, sub 53), prezzo base **€ 403.000,00** e nello stato di libero, in quanto l'immobile è occupata in virtù di un contratto di locazione successivo al pignoramento;
- la vendita **del lotto 1** (abitazione foglio 314, mapp. 119, sub 48), prezzo base di **€ 422.000,00**;
- la vendita **del lotto 4** (deposito foglio 314, mapp. 121, sub 100), prezzo base di **€ 16.000,00**

dispone

- che il delegato fissi il primo esperimento di vendita dei **lotti 2 e 4** entro 5 mesi dalla odierna udienza avendo cura di relazionare, entro 40 giorni, in ordine all'attuazione dell'ordine di liberazione;



- che, nel caso in cui la vendita dei **lotti 2 e 4** risulti capiente, rispetto ai crediti residui il delegato rimetta gli atti al g.e. per ogni determinazione; diversamente proceda alla fissazione dell'udienza di vendita del **lotto 1** nei successivi 4 mesi;
- invita il custode e delegato a porre in visione al g.e. la predetta relazione tra gli atti da esaminare e, quindi, come istanza;

dispone

- che, entro trenta giorni dall'odierna udienza, i creditori procedenti e intervenuti depositino nota di precisazione dei rispettivi crediti specificando quanto richiesto a titolo di capitale, quanto a titolo di interessi corrispettivi e moratori, indicando il periodo di decorrenza degli interessi moratori e la sorte sulla quale sono stati calcolati, oltre che il tasso applicato in base ai titoli azionati;
- **il delegato depositi bozza del progetto di riparto nei successivi 40 giorni prevendendo un accantonamento per i compensi pari a circa 30.000,00.**

Il GE

Idamaria Chieffo

