

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione n. 131/2022**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Simonetta Bruno

**PROFESSIONISTA DELEGATO:** Avv. Lodovico Rovetta

\* \* \* \* \*

**ISTANZA DI MODIFICA DEL LOTTO N. 1**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto avv. Lodovico Rovetta, Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita del procedimento esecutivo sopra indicato,

espone

Presa visione della perizia di stima redatta dall'ing. Alessandra Pedercini, il sottoscritto delegato ha trasmesso all'ing. Pedercini una e-mail con richiesta di chiarimenti, con riferimento alla formazione del lotto 1 (si veda pag. 71 e seguenti della perizia).

Nella formazione dei lotti eseguita dal CTU, l'area comune che si sviluppa perimetralmente ai vari fabbricati, con una superficie stimata in circa 2430 mq, sarebbe da considerarsi area di pertinenza del solo lotto 1, salvo diritto di transito parziale, costituito a favore del lotto numero 2.

Tale area di pertinenza dovrebbe corrispondere alla particella identificata al foglio 194 mappale 9 subalterno 5. Dovrebbe trattarsi di un bene comune non censibile (non figura tra i mappali pignorati).

Per poter allegare quest'area in via esclusiva al mappale numero 1, si renderebbe necessaria un'ulteriore indagine, volta a capire se tale mappale sia comune anche ad ulteriori aree non oggetto di pignoramento (per esempio la cava adiacente). Inoltre si renderebbe necessario censire l'area che oggi appare non censita.

Si ritiene che la strada più breve in questa sede esecutiva, sia quella di stralciare dal lotto 1 la pertinenza prevista dalla suddivisione dei lotti, mediante rideterminazione del lotto 1 con le aree di pertinenza comuni.

Il creditore precedente si è detto favorevole a tale soluzione, purchè volta alla massimizzazione dei profitti e alla riduzione dei costi.

Contestualmente alla modifica dell'estensione del lotto 1, il valore del lotto 1 (euro 670.000,00, come indicato nell'ordinanza di delega alla vendita), che comprende il valore dell'area di cui si chiede lo stralcio (euro 59.466,77, già decurtato del 5% indicato dal CTU), dovrà essere ridotto ad euro 610.533,3.

Inoltre presa visione dei luoghi si ritiene che nella redazione dell'avviso di vendita si debba dare atto della presenza di inerti (Carbonato di calcio CaCO<sub>3</sub> - nella sostanza roccia sbriciolata) quali residui della lavorazione dell'opificio.

A tal fine si propone

**istanza**

al G.E. affinché, ad integrazione e parziale modifica dell'ordinanza di vendita del 3 maggio 2023, disponga:

- che dal Lotto n. 1 sia esclusa l'area di pertinenza esterna esclusiva, da sostituirsi con la dicitura "oltre a pertinenze comuni";
- che il valore d'asta del suddetto lotto 1 sia rideterminato in euro 610.533,3;
- nella redazione dell'avviso di vendita si dia atto della presenza di inerti (Carbonato di calcio CaCO<sub>3</sub> - nella sostanza roccia sbriciolata).



Si allega:

- 1) Copia della perizia ing. Pedercini;
- 2) Estratto di mappa catastale dei luoghi.

Con osservanza,

Brescia 23 agosto 2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Lodovico Rovetta)

U<sup>o</sup> dispone la modifica delle  
ordinanze di vendite del  
3/5/2023 nei termini di cui  
all'istanza del Professionista  
Delegato  
Avv. 28/8/2023

*[Handwritten signature]*

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA

DEL TRIBUNALE DI BRESCIA

il 29 AGO 2023

Il funzionario giudiziario

Dott.ssa *[Signature]* IACONE