

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 286/2021 (166-21)
contro

Istanza del Professionista Delegato e Custode giudiziario
e contestuale relazione di accesso

Il sottoscritto dr. Gianluca Rosa, Notaio in Salò, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via S. Zeno, 99/a, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, nella qualità di Custode giudiziario nominato nonché di Professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe indicata,

premessò che

- lo scrivente per sopraggiunte ragioni personali e professionali non è più in condizione di proseguire con l'incarico affidato.

Premesso inoltre che

- lo scrivente veniva nominato Custode giudiziario e Professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe indicata, così di seguito descritti:

Lotto n. 1

Comune di Pian Camuno (BS), via Comignane

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappali 933/1 cat. A/3 e 933/2 cat. C/6 e Terreni Foglio 1 mappale 932;

Lotti n.ri 2 e 3

Comune di Pian Camuno (BS)

Catasto Terreni - Fg. 1 mapp. 5418 - Castagneto Cl.1, ha. 00.01.70, RD Euro 0,35, RA Euro 0,09;

Catasto Fabbricati - Fg. 8 mapp. 5416 cat. A7 - cl. 4 - vani 10 - R.C.Euro 1.032,91;

Catasto Terreni - Fg. 1 mapp. 5417 - Castagneto Cl.1, RD Euro 0,29, RA Euro 0,07;

Catasto Terreni - Fg. 1 mapp. 5417 - Castagneto Cl.1, ha. 00.01.40, RD Euro 0,29, RA Euro 0,07;

Catasto Fabbricati - Fg. 8 mapp. 1474 cat. C/3 - cl. 1 - mq. 134 - R.C.Euro 435,99;

Lotto n. 4

Comune di Pian Camuno (BS)

Catasto Terreni - Fg. 1

mapp. 934 - bosco ceduo Cl.1, ha. 00.69.10, RD Euro 7,14, RA Euro 2,14

mapp. 1435 - bosco ceduo Cl.1, ha. 00.81.90, RD Euro 8,46, RA Euro 2,54

mapp. 1437 - Castagneto Cl.2, ha. 00.24.20, RD Euro 3,75, RA Euro 1,00

mapp. 1466 - bosco misto Cl.1, ha. 00.62.50, RD Euro 16,14, RA Euro 1,94

mapp. 1467 - bosco misto Cl.1, ha. 00.31.70, RD Euro 8,19, RA Euro 0,98

mapp. 1468 - bosco misto Cl.1, ha. 00.11.20, RD Euro 1,74, RA Euro 0,46

mapp. 1475 - Castagneto Cl.2, ha. 00.02.60, RD Euro 0,54, RA Euro 0,13

mapp. 1621 - bosco misto Cl.1, ha. 00.21.60, RD Euro 5,58, RA Euro 0,67

mapp. 2391 - Cast.frutto Cl.2, ha. 00.28.70, RD Euro 4,45, RA Euro 1,19

mapp. 5419 - Castagneto Cl.1, ha. 00.01.40, RD Euro 0,29, RA Euro 0,07

mapp. 5601 - Castagneto Cl.1, ha. 00.08.80, RD Euro 1,82, RA Euro 0,45;

- in ossequio all'incarico conferito, veniva svolta l'attività di custodia, così come dettagliatamente descritta nelle relazioni depositate agli atti della procedura, il cui contenuto è qui integralmente richiamato, nonché pubblicati 5 bandi d'asta, con le precisazioni che seguono.

- il Lotto n. 1 veniva aggiudicato all'asta tenutasi in data 26/03/2025 al prezzo di Euro 69.400,00 e, in data 28/10/2025, veniva emesso il decreto di trasferimento.

Il Lotto in esame risultava occupato senza titolo da soggetto terzo autorizzato a fronte del pagamento mensile in favore della procedura di un'indennità, con la precisazione che il Custode veniva esonerato dalle attività di liberazione ex art. 560 c.p.c. da parte dell'aggiudicatario;

- con riferimento ai Lotti n.ri 2, 3 e 4, occupati dalla società Agricola Monte Cala S.r.l. in forza del provvedimento emesso dal G.E. in data 4/08/2024, con cui veniva autorizzata l'occupazione sino all'aggiudicazione dei beni e a fronte del pagamento di un'indennità mensile a favore della procedura pari ad Euro 1.000,00, si rappresenta che - ad oggi - la procedura ha incamerato l'importo di Euro 7.000,00.

Con la precisazione che, sino al novembre 2024 compreso, i versamenti delle indennità sono risultati regolari; successivamente e, nonostante i molteplici solleciti del Custode, tali pagamenti sono avvenuti in maniera sporadica: versamento di Euro 2.000,00 contabilizzato il 12/05/2025 e versamento di Euro 1.000,00 contabilizzato il 23/07/2025.

Sul punto, si rileva altresì che, nelle more, i Lotti in esame sono stati anche oggetto di aggiudicazioni all'asta poi colpite da decadenza.

In particolare:

- in data 7/11/2024, venivano aggiudicati i Lotti n.ri 2 e 3 a società terza che esonerava il Custode dalle operazioni di liberazione ex art. 560 c.p.c.
E, in data 3/04/2025, a seguito del mancato versamento del saldo prezzo, veniva emesso dal G.E. decreto di decadenza ex art. 587 c.p.c.;
- in data 26/03/2025, veniva aggiudicato il Lotto n. 4 alla società occupante Agricola Monte Cala S.r.l., la quale veniva poi dichiarata decaduta dall'aggiudicazione con decreto emesso dal G.E. in data 01/09/2025;

- allo stato:

- i Lotti n.ri 2 e 3 sono stati nuovamente aggiudicati all'asta tenutasi in data 22/10/2025, rispettivamente ai prezzi di Euro 136.000,00 ed Euro 68.000,00: parte aggiudicataria non ha ancora versato il saldo prezzo ed il fondo spese necessario per il trasferimento, ma ha formalmente manifestato la volontà di esonerare il Custode dalle attività di liberazione ex art. 560 c.p.c.
Si rileva che è in corso la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento;
- il Lotto n. 4 risulta, per contro, invenduto, a seguito della decadenza dell'aggiudicazione del 26/03/2025, dichiarata con decreto del G.E. in data 01/09/2025.
Si rileva che è in corso la predisposizione del prossimo bando d'asta;

- in relazione al Lotto n. 4, stante il mancato versamento dell'indennità di occupazione da parte occupante, con provvedimento reso in data 7/11/2025, il G.E. disponeva l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso in data 15/05/2024.

Sul punto, si comunica che - conformemente al disposto del Giudice - il custode inoltrava le comunicazioni di rito all'occupante e fissava un accesso ricognitivo per il giorno 13/01/2026.

Il giorno fissato per l'accesso, un collaboratore per l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, incaricato e delegato dal custode, si recava presso i mappali costituenti il Lotto n. 4, per gli adempimenti di cui all'art. 560 c.p.c.

In loco, la parte esecutata non manifestava alcuna volontà in merito alla possibilità di ricominciare a versare l'indennità e si constatava ulteriormente che il Lotto in esame risulta costituito da terreni boschivi, liberamente accessibili e solo parzialmente recintati.

Tanto sopra premesso e comunicato, tenuto conto dell'impossibilità di proseguire con l'incarico affidato per sopraggiunti motivi personali e professionali, il referente della procedura

chiede

che la S.V. Ill.ma Voglia nominare altro professionista in sostituzione, chiedendo altresì, per ragioni di economia processuale, di Volere autorizzare il Consigliere dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Notaio Daniela Masucci, per il prosieguo di ogni ulteriore attività.

Con osservanza.

Brescia, 26 gennaio 2026

Il Professionista delegato e Custode giudiziario
Notaio dr. Gianluca Rosa