

**ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE
VIA SAN ZENO, 99/a
25124 - BRESCIA**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 046/2021 (85-21) vm
promossa da**

BCC NPLS 2022 S.R.L. e, per essa, quale mandataria doVALUE S.P.A.,
con gli Avv.ti Mario Vanzo e Vittorio Vanzo

contro
In Liquidazione, con l'Avv. Davide Artioli

**ISTANZA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO e del PROFESSIONISTA DELEGATO
Lotto n. 4**

Io sottoscritta Dott.ssa Elena Peperoni, Notaio in Palazzolo sull'Oglio, domiciliata ai fini della presente procedura presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Brescia Via San Zeno, 99/a, nella qualità di Custode giudiziario nominato con decreto del G.E. depositato in Cancelleria in data 09/04/2021

premessò che

- con relazione datata 25/11/2024, la scrivente comunicava di avere ricevuto una segnalazione da parte della società (che occupa gli immobili pignorati identificati al Lotto n. 1 ex perizia a titolo locativo e i Lotti n.ri 2 e 3 ex perizia in forza di provvedimento autorizzativo emesso dal G.E. in data 09/02/2023), a mezzo del proprio Procuratore Legale, la quale rappresentava al Custode che un ufficio era stato rinvenuto completamente allagato, a causa dell'acqua proveniente dall'appartamento soprastante;

- eseguiti i dovuti sopralluoghi, si rilevava quanto segue:

- sul soffitto dell'ufficio danneggiato, si appurava la presenza di un alone presumibilmente corrispondente ad una macchia causata dall'acqua, visibile altresì nel controsoffitto e determinato da un versamento di acqua di lieve entità, apparentemente proveniente dall'appartamento ubicato al piano superiore, anch'esso pignorato e costituente il Lotto n. 4 ex perizia (occupato da un sub conduttore ed oggetto di una locazione morosa contro la quale è stata intrapresa un'azione di sfratto, convalidato, per cui non è stato ancora espletato il primo accesso per il rilascio);

- presso l'appartamento di cui al Lotto n. 4, si constatava che la caldaia risulta dislocata lontano dal punto delle infiltrazioni verificatesi nei locali ufficio al piano sottostante, e che la stessa presentava una lievissima perdita di acqua, evidenziata dalla presenza di un secchio di raccolta.

Con la precisazione che, in loco, rispetto allo stato manutentivo della caldaia, veniva dichiarato al Custode che il libretto di impianto, seppur esistente, non si trova, e che un tecnico avrebbe in passato confermato la necessità di sostituire la caldaia;

- detto sinistro, in ogni caso e cautelativamente, veniva denunciato alla Compagnia assicurativa, con riserva di relazionare ulteriormente il G.E.;

- a seguito della relazione depositata dalla scrivente, con provvedimento emesso in data 27/11/2024, il G.E. mandava al Custode affinché, sentiti i creditori, depositasse consequenziale istanza;

- in ossequio al provvedimento reso dal G.E., di avere richiesto il parere dei creditori e di avere - allo stato - ricevuto riscontro dal solo creditore procedente BCC NPLS 2022 S.R.L., il quale concorda nell'opportunità di richiamare il Ctu a chiarimenti "(...) affinché indichi la natura ed il costo di eventuali interventi manutentivi, riparativi e/o di sostituzione della caldaia che si reputano necessari al fine di risolvere la situazione ed evitare (ulteriori e maggiori) danni agli immobili sottostanti. Si reputa altresì opportuno che detti interventi e relativi costi siano precisamente indicati nel prossimo bando di vendita concernente il Lotto 4, al fine di rendere edotto l'aggiudicatario di tali oneri aggiuntivi (...)", con la precisazione che tali costi non potranno gravare sulla procedura e sui creditori stessi, ma sul solo debitore esecutato e/o sul futuro aggiudicatario;

- nelle more, veniva fissato il secondo esperimento di vendita del Lotto n. 4 per il giorno 20/02/2025;

- i Lotti n.ri 1, 2 e 3 venivano aggiudicati all'asta apertasi in data 8/10/2024 e che parte aggiudicataria, mediante inoltro di comunicazione pec, ha esonerato il Custode dagli adempimenti di liberazione di cui all'art. 560 c.p.c.

Tanto sopra premesso, tenuto conto altresì del parere espresso dal creditore procedente, il Custode giudiziario

chiede

alla S.V. Ill.ma di Volere:

1. incaricare il Ctu, già nominato nell'esecuzione in esame, affinché - valutate le circostanze occorse - fornisca una stima aggiornata dell'immobile pignorato di cui al Lotto n. 4, indicando altresì la natura ed il costo di eventuali interventi manutentivi, riparativi e/o di sostituzione della caldaia che si reputano necessari al fine di risolvere la situazione, con la precisazione che tali chiarimenti verranno riportati nel futuro bando d'asta, ove verrà altresì evidenziato che tali costi graveranno sul futuro aggiudicatario;
2. conseguentemente, sospendere il secondo esperimento di vendita del Lotto n. 4, fissato per l'asta del giorno 20/02/2025.

Con osservanza.

Brescia, 15 gennaio 2025

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato
Notaio Dott.ssa Elena Peperoni