



---

## TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI – ESEC. IMM. N.652-2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONTRO: \*\*\*\*\*

GIUDICE: **Dott. Liana Zaccara**

**Istanza di rideterminazioni dei lotti: richiesta dall'Avv. Rossella Repetti in data 15/07/2022 - Nota del G.E. dott. Andrea Giovanni Melani in data 18/07/2022**

TECNICO INCARICATO: ING. **MASSIMO PAGLIARI**  
CF:PGLMSM58E19F471S

Capriolo, li 22 luglio 2022

---

### STUDIO ASSOCIATO

ING.DOMENICO LODA & ARCH.ING.MASSIMO PAGLIARI

- 25031 Capriolo – Bs – Via Cerese n. 65 – Tel-Fax 030/7460298 – st@lodapagliari.191.it – C.F. e P.IVA 03037270174



A seguito di incarico conferito dal Giudice Liliana Zaccara del 01.02.2022, di deposito della perizia in data 25/03/2022, di ordinanza di vendita in data 12/07/2022, di richiesta prodotta dall'Avv. Repetti di parte proponente in data 15/07/2022 e della nota prodotta dal G.E. dott. Andrea Giovanni Melani in data 18/07/2022, preso atto di quanto esposto lo scrivente CTU evidenzia quanto segue:

**1** – la perizia prodotta comporta la suddivisione in lotti per la quale, oltre al principio di suddivisione secondo il valore pro quota della proprietà dell'esecutato, ha individuato unità poste al catasto urbano separatamente vendibili (appartamenti, autorimesse ecc. LOTTI 1-2-3-4-5, ampliando pertanto la possibile vendita e interesse da parte di un maggior numero di partecipanti all'asta.

Per gli immobili posti al catasto terreni e di fatto siti in zone differenti e fra loro lontane del territorio comunale anche di qualche chilometro, ha proposto la formazione di lotti per terreni fra loro contermini. E' stato inoltre rispettato il criterio delle diverse percentuali di quota in proprietà anche nei terreni, non tutti aventi lo stesso valore.

A maggior spiegazione di ciò si riporta la seguente planimetria esplicativa dalla quale si evidenzia quanto sopra esposto.

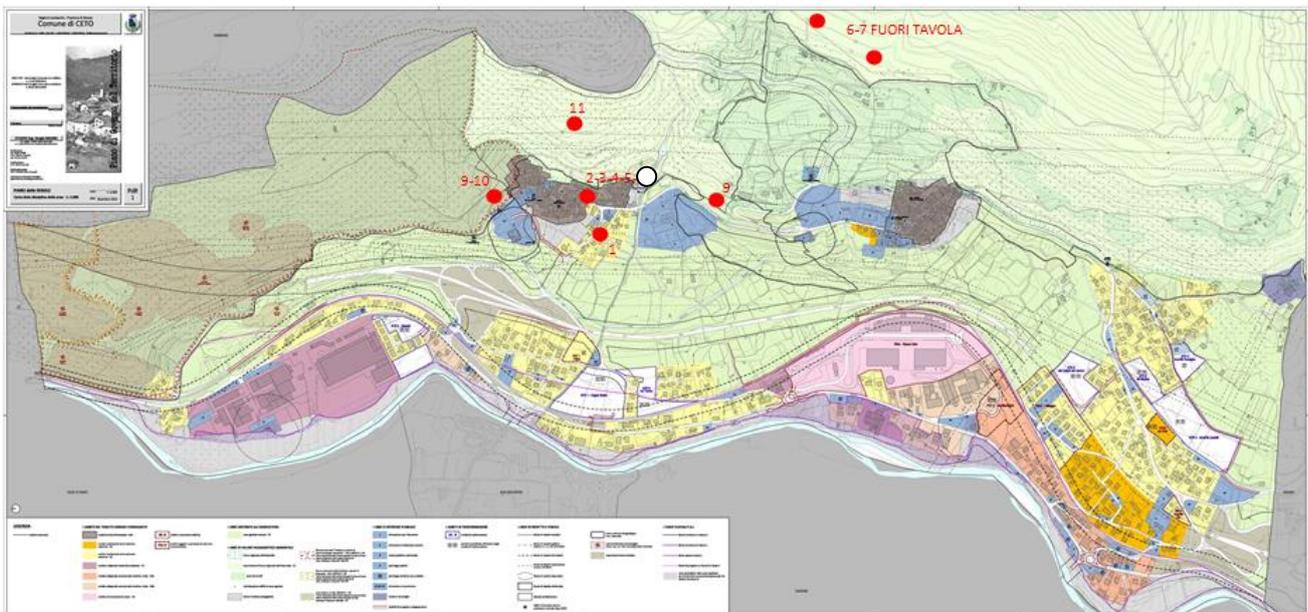


FOTO 1: estratto di PGT con individuazione degli 11 LOTTI oggetto di perizia

**2** – E' parte del quesito di seguito riportato, prevedere la possibilità di divisione in natura – F. punto 2 – al fine di individuare la parte in proprietà dell'esecutato su singoli specifici lotti.

- F -

#### Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
  - 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



Pertanto, visto quanto sopra riportato ai punti 1 e 2, qualora il Giudice ritenesse opportuno accorpate gli immobili per lotti differenti da quanto proposto in perizia, ritengo la decisione possibile nel rispetto dei valori pro quota dell'esecutato, del criterio della facile vendibilità dei lotti così come nuovamente determinati, secondo la proposta che nuovamente formulerà dell'Avv. Repetti.

In fede

**MASSIMO PAGLIARI**  
Architeto - Ingegnere  
Ordine degli Ingegneri di Bs n. 1659  
Ordine degli Architetti di Bs n. 1659  
**Arqh. Ing. Massimo Pagliari**



Capriolo, li 22/07/2022

