

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE

PROCEDURA 4946/2023

GIUDICE DOTT. ANGELINA BALDISSERA

**RICHIESTA DI INTEGRAZIONE URBANISTICA DEI BENI POSTI
IN VENDITA**

UDIENZA DEL 30 APRILE 2026

In riferimento alla richiesta di integrazione del quesito posto dall'Ill. Sig. Giudice nell'Udienza del 12 marzo 2026, con il quale viene richiesta la situazione urbanistica dell'immobile posto in vendita, il sottoscritto CTU incaricato Geom. Fabio Beccalossi, di seguito in ottemperanza a quanto richiesto, espone:

Lotto 1 Immobili staggit:

Fg. 120 Mapp. 76 sub. 25

L'Immobile ubicato in via San Faustino n. 16 nel Comune di Brescia, è ricompreso nel Centro storico, e ha destinazione residenziale;



Inquadramento immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Mappa Geografica

Lotto 2 Immobili staggiti:

Fg.89 Mapp. 5 sub.1

L'immobile ubicato in via Pasubio n. 29/b nel Comune di Brescia, è ricompreso nella zona residenziale, e ha destinazione residenziale;



Inquadramento immobile

Lotto 3 Immobili staggiati:

Fg.89 Mapp. 10 sub.3

L'immobile ubicato in via Pasubio n. 29/b nel Comune di Brescia, è ricompreso nella zona residenziale, e ha destinazione autorimessa;



Inquadramento immobile

In adempimento all'incarico ricevuto ho effettuato le ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico Erariale a Brescia;
- Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia;
- Ho inoltrato richiesta d'accesso agli atti al Comune di Brescia, da cui sono stato successivamente contatto telefonicamente per informarmi che non era presente alcuna pratica edilizia in merito agli immobili staggiti;

Le operazioni peritali da me condotte sono state eseguite nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo GIUDICE., sommariamente, come si sono svolte le indagini:

- assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal GIUDICE;
- esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. FABIO BECCALOSSÌ, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n°3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione catastale reperita ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che per nessuno degli immobili oggetto di causa è stato possibile reperire titoli abilitativi.

Pertanto, possiamo solo valutare la rispondenza catastale in funzione del raffronto tra catasto depositato e lo stato dei luoghi. Ciò premesso:

LOTTO 1:

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto a quanto realizzato.

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato dei luoghi (SOLO OPERE INTERNE). Risulta facilmente sanabile.

LOTTO 2:

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto a quanto realizzato.

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato dei luoghi (OPERE INTERNE E RIPOSTIGLIO ABUSIVO SULLA TERRAZZA). Risulta facilmente sanabile, il ripostiglio sulla terrazza comporta aumento volumetrico, per il quale è probabile la demolizione con ripristino stato dei luoghi.

LOTTO 3:

X la REGOLARITÀ catastale rispetto a quanto realizzato.

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato dei luoghi



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. FABIO BECCALOSSÌ, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n°3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,

DICHIARA

Che per nessuno degli immobili oggetto di causa è stato possibile reperire titoli abilitativi.

Pertanto, possiamo solo valutare la rispondenza urbanistica in funzione del raffronto tra catasto depositato e lo stato dei luoghi. Ciò premesso:

LOTTO 1:

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa (SOLO OPERE INTERNE). Risulta facilmente sanabile.

LOTTO 2:

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa (OPERE INTERNE E RIPOSTIGLIO ABUSIVO SULLA TERRAZZA). Risulta facilmente sanabile, il ripostiglio sulla terrazza crea un nuovo volume, per questo lo stesso dovrà probabilmente essere demolito e ripristinato lo stato dei luoghi.

LOTTO 3:

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa. (raffrontate dalle schede catastali in quanto non reperite pratiche edilizie.)

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa



La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune o non reperite dagli uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Travagliato li, 09 aprile 2026

Il CTU Geom. Fabio Beccalossi

