



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

Fallimentare - Procedure Concorsuali - Esecuzioni

All'Ill.mo Giudice Dr.ssa Angelina Baldissera

• • •

1

Nel Processo Esecutivo Immobiliare n° 71/2018 tra :

BANCA VALSABBINA S.C.P.A. parte Creditrice Procedente ;

contro

[REDACTED] parte Debitrice Esecutata ;

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



PREMESSA :

In data **07 Novembre 2024** l'Ill.mo Giudice Dr.ssa Angelina Baldissera (GE) della Sezione IV Civile del Tribunale di Brescia, sospendeva l'esperimento di vendita dei beni e su disposizione della stessa ed il **GOP Dr.ssa Liana Zaccara** in pari data **nominava** me sottoscritto **Geom. Ivano Bellini** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3934 ed a quello dei **Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 126** e domiciliato in Padenghe sul Garda (BS) Via Verdi n° 13, **Consulente Tecnico di Ufficio** nel Processo emarginato in epigrafe.

L'Ill.mo GOP Dr.ssa L. Zaccara col decreto di nomina di cui sopra invitava il CTU a rispondere al **Quesito** formulato nello stesso provvedimento. Altresì il Giudice fissava termine per il Deposito della Relazione con copia della stessa in Omissis, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti già fissata al **11 Marzo 2025**, inviando copia alle parti stesse secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. Att. Cpc.

2

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli :

- 1) **Quesito;**
- 2) **Operazioni peritali;**
- 3) **Motivi;**
- 4) **Risposte al quesito;**

• • •

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

1. QUESITO

il GOP dispone che il Perito :

“Verifichi lo stato dei luoghi in relazione alle problematiche dedotte in ricorso “.

2. OPERAZIONI PERITALI

3

Il sottoscritto C.T.U. accettato il mandato con giuramento di rito datato 20 Novembre 2024, procedeva nell'individuazione di tutti gli accertamenti necessari per una compiuta risposta ai quesiti.

➤ In particolare procedeva nell'acquisizione della seguente documentazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (Vedi Allegati B-C-E-G) :

- Estratto Mappa NCTR Fg. 74 Comune Censuario di Montichiari ;
- Estratto Mappa NCT Fg. 74 Comune Censuario di Montichiari ;
- Visure Catastali dei Mappali di seguito riportati e riferiti al Fg. 74 del Comune Censuario di Montichiari : Mappali 312 – 313 – 198 – 58 – 145 – 144 e 55 Sub. 1 e 2.
- Planimetrie Catastali dei beni oggetto di procedura (Mapp. 55 Sub. 1 e 2) comprensive di Elaborato Planimetrico.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

- Altresì acquisiva Copia dell'Atto Notarile di provenienza dei Beni in favore degli esecutati
[REDACTED] del 04/12/1990. (Vedi All. A)

- Infine in data 23 Dicembre 2024 il sottoscritto CTU effettuava sopralluogo esterno agli immobili stante che il ricorso faceva riferimento a specifiche problematiche riconducibili all'accessibilità agli immobili.

Durante la perlustrazione il CTU acquisiva altresì completa e dettagliata documentazione fotografica (Vedi All. F).

3. MOTIVI

4

Il sottoscritto C.T.U. Bellini Geom. Ivano, dopo un'attenta verifica di quanto visionato e reperito nelle varie operazioni peritali e di ricerca, procede di seguito nella descrizione delle proprie risultanze.

il GOP Dr.ssa L. Zaccara disponeva che il Perito rispondesse al seguente quesito :

“Verifichi lo stato dei luoghi in relazione alle problematiche dedotte in ricorso “.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



In relazione a tutto quanto sopra si procede nell'esposizione dei vari punti necessari ad una più chiara e completa risposta al Quesito.

CAPITOLI ESPLICATIVI

3.1 Premessa ;

3.2 Individuazione della Zona Geografica degli Immobili oggetto di Vertenza ;

3.3 Individuazione delle specifiche problematiche di cui al Ricorso Ex Art. 591 Ter C.P.C. del Professionista Delegato con riferimento alle allegazioni poste

5

3.4 Analisi esplicativa e confronto tra le problematiche esposte e gli accertamenti eseguiti a seguito dei dati raccolti ;

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

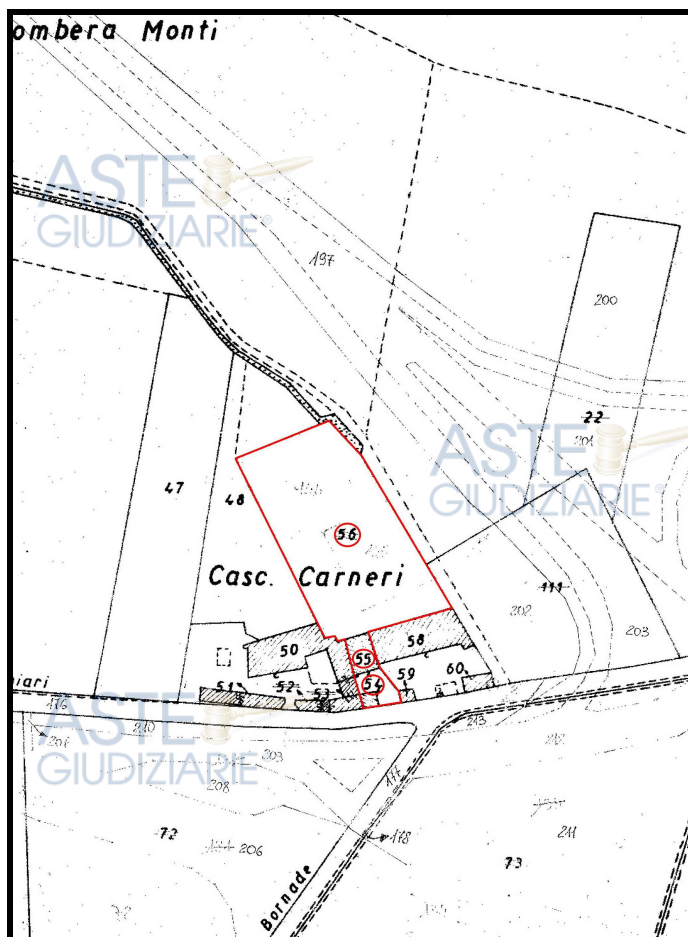
Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

3.1 Premessa :

Gli immobili oggetto della Procedura risultano in capo agli esecutati a seguito di Rogito Notarile Dott. Luigi Lechi Notaio, del 04 Dicembre 1990 di cui al Repertorio 64300/26178 ; Registrazione n.766 e registrato in data 21/12/1990.

Con tale Atto gli esecutati divenivano proprietari dei Mappali NCTR n. 54-55-56 del Foglio n. 74.

(Vedi All. B Estratto NCTR di seguito riportato)



Estratto NCTR

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

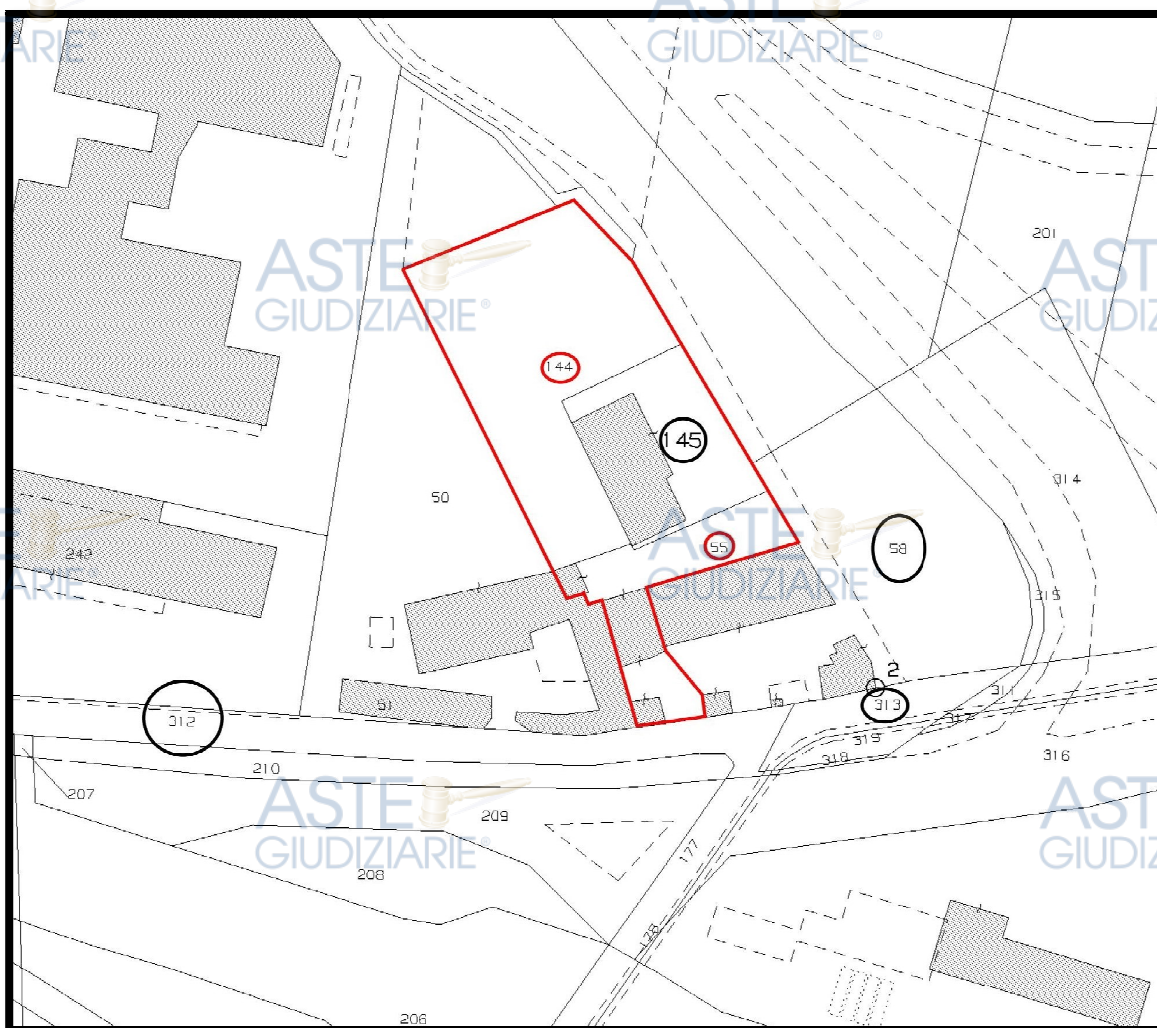
Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

I Mappali originari NCTR n. 54-55-56 del Foglio n. 74 ad oggi risultano Censiti al NCT con il Foglio n. 74 e Mappali n. 144-145 e 55 Sub. 1-2-3.

Come da Visure allegate (All. E) i Mappali n. 144 e 55 Sub. 1-2-3 risultano di proprietà degli Esecutati [REDACTED] mentre il restante Mappale n. 145 risulta di proprietà di terzi.

(Vedi All. C Estratto NCT di seguito riportato)



Estratto NCT

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.2 Individuazione della Zona Geografica degli Immobili oggetto di Vertenza :

Gli Immobili riconducibili ai luoghi oggetto di Vertenza, risultano ubicati nel Comune di **Montichiari (Bs)** e precisamente alla conclusione della **Via Marconi** in direzione Ghedi, situata nella zona periferica Sud-Ovest della nota cittadina della Bassa Bresciana Orientale. **(Vedi Fig. 1)**

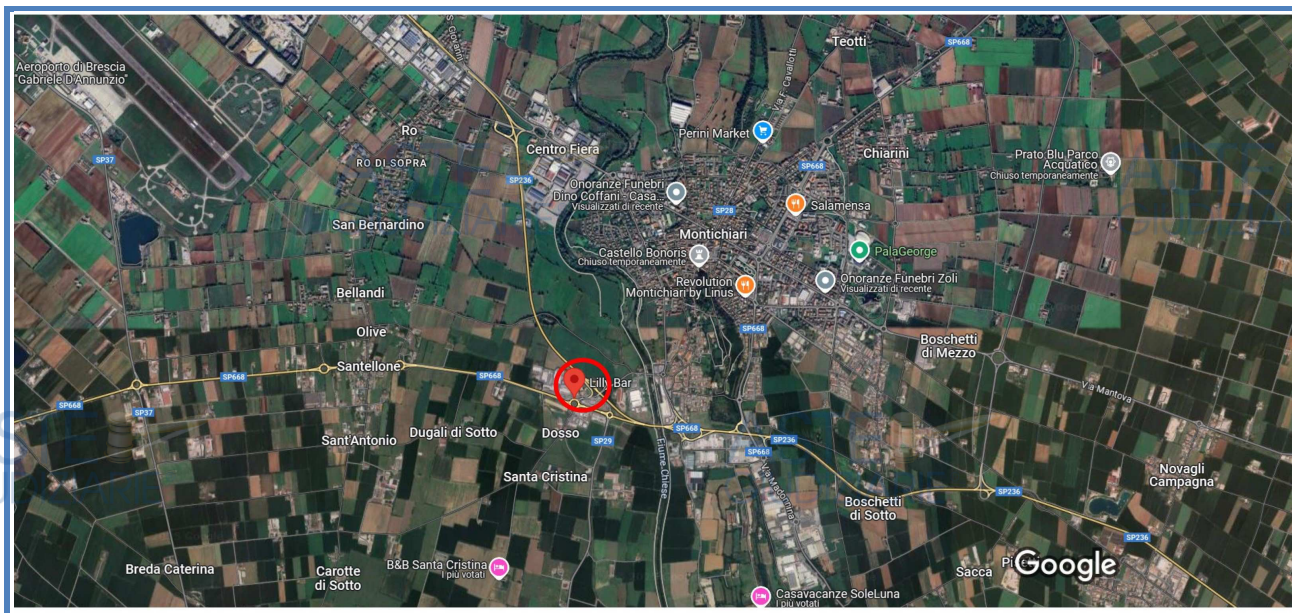


Figura 1

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

L'ubicazione dei luoghi in questione è da individuarsi in particolare nelle vicinanze delle più importanti infrastrutture e servizi presenti sul territorio e a breve distanza dal nucleo storico di Borgosotto il più antico del Comune di Montichiari.

(Vedi Fig. 2)



9

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**3.3 Individuazione delle specifiche problematiche di cui al Ricorso Ex Art. 591 Ter C.P.C. del
Professionista Delegato con riferimento alle allegazioni poste**





ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it





3.4 Analisi esplicativa e confronto tra le problematiche esposte e gli accertamenti eseguiti a seguito dei dati raccolti ;

Le problematiche rilevate risultano di seguito riportate :

- Nella Perizia redatta dall'Ing. M. Bressanelli alla pag. 4 viene indicato come confine a Nord dei beni di cui alla Particella n. 55 del Foglio 74, il Mappale n. 145 citato come "stessa proprietà".

Viceversa, come in effetti sottolineato nelle allegazioni prodotte [REDACTED] i beni di cui al Mappale n. 55 del Foglio 74, per quanto concerne il Sub. 2 confinano a Nord con una porzione di immobili di proprietà riconducibili pero' al Mappale n. 144 del Foglio 74 e non a quello indicato in perizia con il Mappale n. 145 di proprietà di terzi.

Altresì è doveroso specificare che per quanto concerne il Sub. 1 del Mappale n. 55 del Foglio 74, lo stesso a Nord confina di fatto con il Mappale n. 145 del Foglio 74 di proprietà di terzi e ciò in quanto la corte interposta appunto tra il fabbricato di proprietà di cui al Mappale n. 55 Sub. 1 ed il Mappale n. 145 insiste la Corte identificata con il Mappale n. 55 Sub. 3 Comune ai Subalterni 1 e 2 del Mappale 55 di proprietà degli eseguiti.

In virtù di quanto sopra lo scrivente CTU ritiene che quanto contenuto in perizia (indicazione del mappale 145 posto a Nord anziché Mappale 144) possa essere riconducibile a mero refuso e/o a diversa interpretazione.

Infine per quanto concerne la lamentata non identificazione dei confini per quanto concerne il Mappale n. 55 Sub. 3 è opportuno specificare che trattandosi di "Bene Comune non Censibile" (BCNC) è da identificarsi esclusivamente come Area Pertinenziale Comune ai Beni principali in questo caso riconducibili ai Sub. 1 e 2 del Mappale n. 55 per i quali viceversa è prevista in descrizione la precisa collocazione catastale degli immobili posti a confine.

(Vedi All. "C" Estratto NCT ed All. "G" Elaborati Catastali di cui al Mappale n. 55 Sub. 1-2-3 del Fg. 74.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

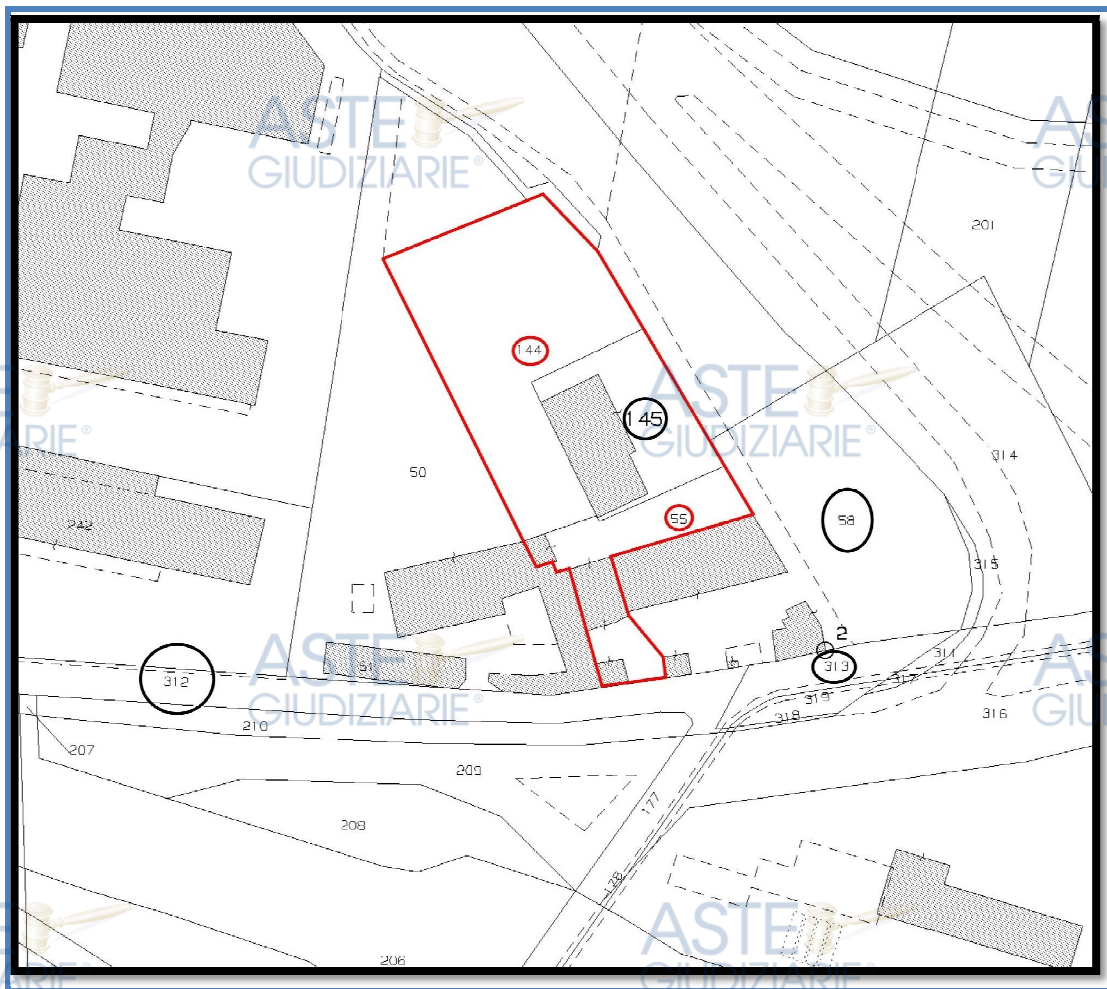


- La medesima errata identificazione dei confini nella relazione a firma [REDACTED] viene segnalata anche per quanto concerne l'indicato immobile posto oltre il confine Sud del Mappale n. 144 del Foglio n. 74.

Con le motivazioni già ampiamente indicate e specificate al punto precedente si ritiene di aver già ampiamente definito quanto lamentato specificando che in questo caso l'indicazione "stessa proprietà mappale 55" possa essere quindi ritenuta correttamente descritta.

- Viceversa per quanto concerne gli immobili identificati oltre il confine EST ed indicati in perizia come "stessa proprietà mappale 145" possano essere considerati correttamente identificati ma erroneamente descritti in quanto di proprietà effettivamente riconducibile a soggetti terzi.

(Vedi All. "C" Estratto NCT ed All. "E" Visura Catastale Mappale n. 145 del Fg. 74.



13

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

- L'accesso all'immobile identificato con il Mappale n. 145 essendo lo stesso di proprietà di terze parti, non risulta interessare le problematiche avanzate circa i beni oggetto della presente procedura.
- Viceversa vi è da precisare che l'accessibilità ai Beni oggetto di procedura di cui al Mappale n. 55 Sub. 1-2-3 avviene direttamente dalla Via Pubblica posta a Sud ed identificata quale "reliquato stradale" censito con il Mappale n. 312 del Foglio n. 74, mediante Accessi Carraio e Pedonale esistenti.

(Vedi All. "C" Estratto NCT ed All. "E" Visura Catastale Mappale n. 312 del Fg. 74 ed All. F Documentazione Fotografica)

- Le eventuali difficoltà lamentate invece per quanto riguarda l'accesso in lato Nord degli immobili oggetto di procedura (Mappale n. 55 Sub. 1-2) che può di fatto avvenire solo mediante il Sub. 3 (corte comune dei medesimi immobili di cui ai Sub. 1 e 2), possono essere eventualmente ascrivibili esclusivamente ad una tipologia di passaggio di tipo carraio stante che gli immobili stessi risultano come detto già serviti mediante l'ingresso in lato Sud dalla Pubblica Via attraverso il transito sul Mappale n. 312 del Foglio n. 74.

14

- Il passaggio in lato Est per l'accesso al Sub. 3 (corte comune ai Sub. 1 e 2 del Mappale n. 55 del Foglio n. 74) che da accesso anche al Mappale n. 144 del Foglio 74, come correttamente descritto nella relazione [REDACTED] può avvenire solo mediante il transito sui Mappali n. 58 e 313 del Foglio n. 74 di proprietà di terzi soggetti.

Tuttavia ad oggi nessun documento acquisito risulta contenere prova dell'esistenza di servitù disponibili o comunque formalizzate a favore dei beni oggetto di procedura in capo agli esecutati.

(Vedi All. "C" ; All. "E" ed All. "A" Rogito Notarile.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

- Per tutte le motivazioni ed esplicazioni sopra esposte il sottoscritto CTU ritiene che se per la messa in vendita dei beni oggetto di procedura si intendesse procedere con la formazione di un unico lotto, i beni stessi possono essere considerati accessibili e pertanto non interclusi.
- Viceversa per le stesse motivazioni lo scrivente CTU ritiene che se per la messa in vendita dei beni si procedesse nella definizione di due lotti come da Perizia redatta dall'Ing. M. Bressanelli, in questo caso i beni di cui al Mappale n. 144 del Foglio n. 74 devono intendersi non accessibili e pertanto interclusi.

15

Lo scrivente CTU precisa che la corretta interpretazione di quanto ampiamente prodotto nell'elaborato peritale va comunque sempre rimandata alla competente Autorità Giudiziaria.

Infine il sottoscritto CTU si rende disponibile previo affidamento di nuovo incarico, qualora l'Autorità Giudiziaria ritenesse opportuno procedere con la rivalutazione di Stima dei Beni oggetto di procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4 RISPOSTE AL QUESITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

il GOP dispone che il Perito :

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Verifichi lo stato dei luoghi in relazione alle problematiche dedotte in ricorso “.

Per le risultanze degli accertamenti condotti e le motivazioni sopra esposte il C.T.U. può pertanto rispondere al quesito formulato così come segue:

16

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Bellini Geom. Ivano** sulla base dell'attento studio della documentazione in atti, a seguito delle minuziose indagini effettuate e del sopralluogo eseguito, al capitolo **“Motivi”** ed in particolare al **Paragrafo 3.1 e 3.2 individua i luoghi per cui è causa**, allo stesso capitolo ed in particolare al **Paragrafo 3.3 specifica sulle doglianze lamentate ed infine al Paragrafo 3.4 lo scrivente CTU illustra le proprie risultanze in merito allo stato dei luoghi ed agli accertamenti eseguiti.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

www.studiotecnicobellini.it

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di **n° 17 pagine con n° 07 Allegati**, di aver adempiuto all'incarico conferito e invia Telematicamente la stessa alla cancelleria preposta.

Allegati :

- A) Atto di Provenienza ;
- B) Estratto Mappa NCTR ;
- C) Estratto Mappa NCT ;
- D) Rilievi Avv. A. Azzi ;
- E) Visure Catastali ;
- F) Documentazione Fotografica ;
- G) Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico dei Fabbricati oggetto di Procedura (Mappale n. 55 Sub. 1-2-3 del Foglio n. 74).

17

Padenghe sul Garda, li 29 Gennaio 2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Bellini Geom. Ivano**



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n° 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it