



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://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**

• • •

**INTEGRAZIONE**

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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)***

***[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)***



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://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*

**PREMESSA :**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data **05 Giugno 2025** l'Ill.mo Giudice Dott. A. Pernigotto in sostituzione della Dr.ssa Angelina Baldissera (GE) della Sezione IV Civile del Tribunale di Brescia, sospendeva l'esperimento di vendita dei beni fissato per la data del 24 Giugno 2025 e in pari data **affidava** al sottoscritto **Esperto già nominato 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, di **Prendere Posizione circa le Osservazioni pervenute a mezzo PEC in data 30/05/2025** [REDACTED] nel Processo emarginato in epigrafe.

Altresì il Giudice per il Deposito della Relazione di cui sopra, assegnava termine di 30 giorni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli :

- 1) **Osservazioni** [REDACTED]
- 2) **Motivi ;**
- 3) **Conclusioni ;**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://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 . Osservazioni**

(Allegato A e Fig. 1-2)



**Fig. 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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://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*



4

**Fig. 2**

**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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)



## 2. MOTIVI

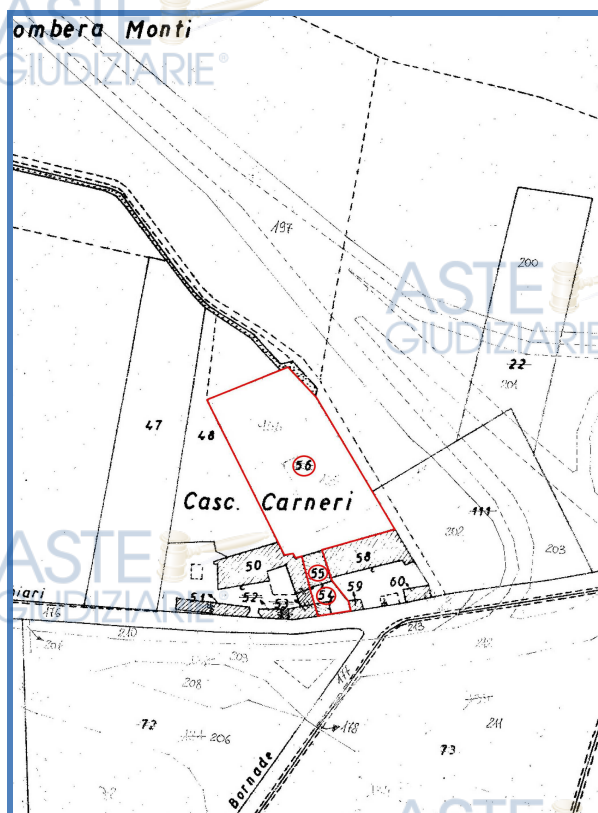
Il sottoscritto Esperto **Bellini Geom. Ivano**, dopo un'attenta lettura di quanto osservato [REDACTED] procede di seguito nella descrizione delle proprie risultanze.

### Premessa :

Gli immobili oggetto della Procedura risultano in capo agli esegutati 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 esegutati divenivano proprietari dei Mappali NCTR n. 54-55-56 del Foglio n. 74.

(Vedi Fig. 3 Estratto NCTR di seguito riportato)



Estratto NCTR Fig. 3

**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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://www.studiotecnicobellini.it)

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

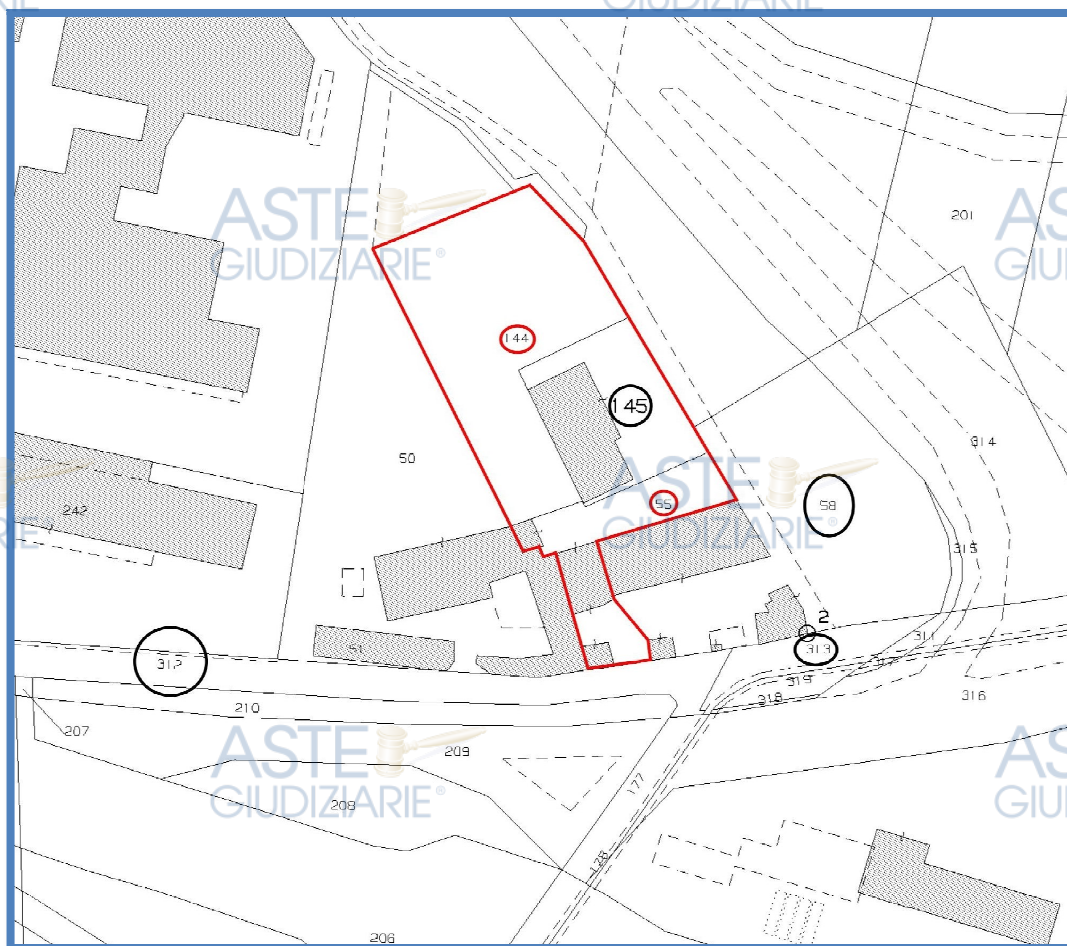
Tecnico del Dipartimento Nazionale Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

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 ampiamente specificato nell'originaria relazione redatta a cura dello scrivente 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 Fig. 4 Estratto NCT di seguito riportato)



6

Estratto NCT Fig. 4

**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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)





ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://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*

### Analisi esplicativa e risultanze

Si conferma quanto già esplicato alla Pag. 14 della Relazione Peritale del 29/01/2025 ed in particolare :

- **Risulta inconfutabile il fatto che i beni oggetto della procedura individuabili nel Mappale n. 55 Sub. 1, abbiano accesso diretto (Pedonale e Carraio) dalla Via Pubblica posta a Sud degli stessi attraverso il “reliquato stradale” già indicato nella relazione peritale originaria. (Vedi Fig. 5 Immagine Fotografica)**



**Fig. 5**

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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)***

***[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)***

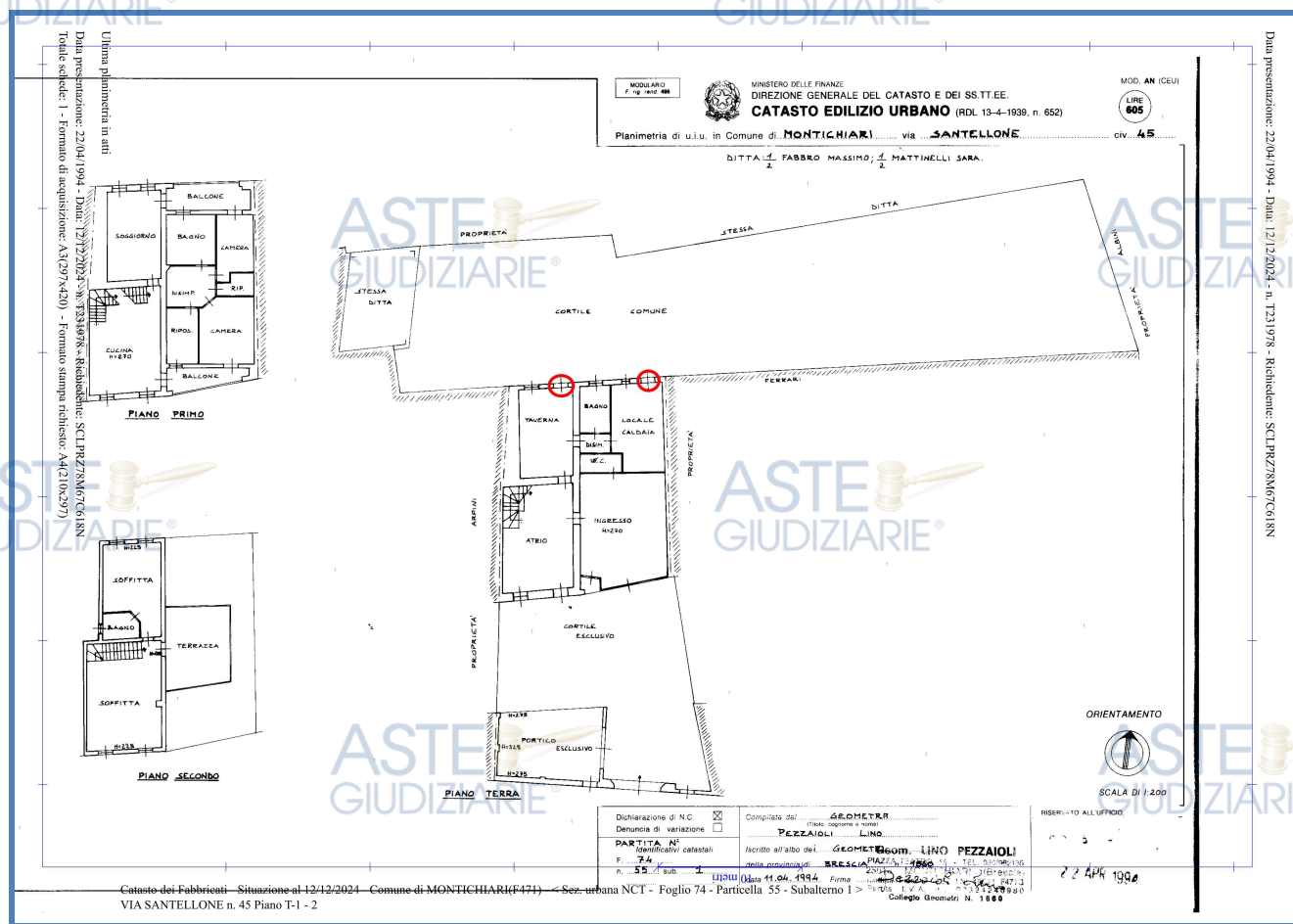
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- Allo stesso modo risulta indiscutibile che il Subalterno 1 del Mappale n. 55 sia direttamente comunicante con il Sub. 3 dello stesso Mappale 55 mediante numero due aperture (evidenziate con cerchiatura rossa nella Planimetria Catastale di cui alla Fig. 6) presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate) afferente appunto lo stesso Sub. 1.

(Vedi All. B Planimetria Catastale e Fig. 6)



**Fig. 6**

**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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)





ASTE  
GIUDIZIARIE®

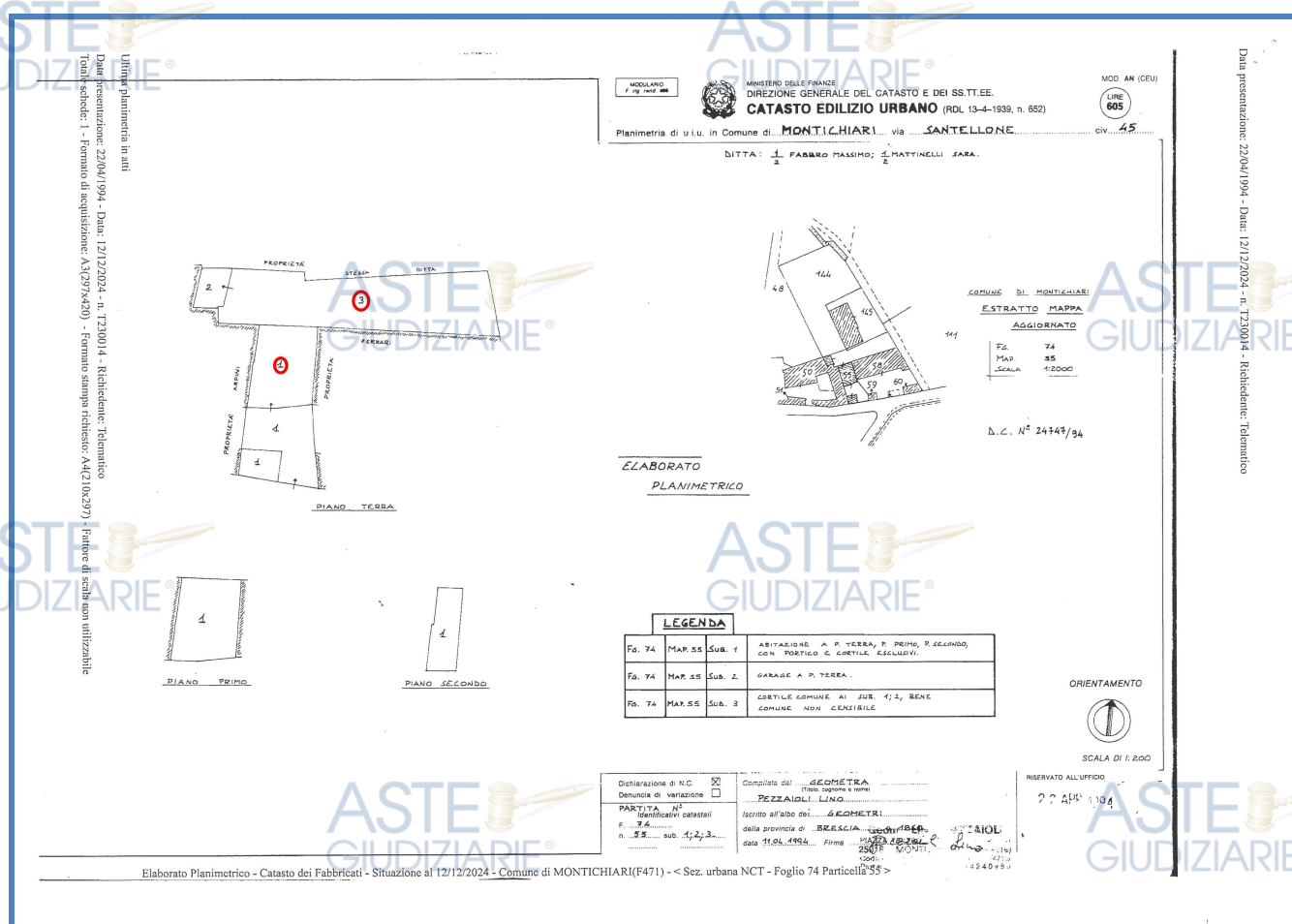
*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://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 è di indubbia verità l'aderenza e la contiguità tra i beni afferenti il Sub. 1 e quelli riferiti al Sub. 3 del Mappale n. 55, ben rappresentati nell'Elaborato Planimetrico (presente in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate) di riassunto dei beni oggetto di vertenza. **(Vedi All. C Elaborato Planimetrico e Fig. 7)**



**Fig. 7**

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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Bellini Geom. Ivano*

[www.studiotecnicobellini.it](http://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 Mancato collegamento di tipo Carraio nell'attuale stato dei luoghi tra i Sub. 1 e 3 del Mappale n. 55 documentato negli Elaborati Catastali, a parere dello scrivente **non costituisce motivo di interclusione dei Mappali e Subalterni posti a Nord dello stesso Sub. 1** in quanto trattasi di beni appartenenti alla stessa proprietà il cui stato dei luoghi può essere pacificamente modificato in funzione delle esigenze e necessità anche delle eventuali proprietà future assegnatarie laddove fosse identificata la vendita di lotto unico.

Ovviamente ogni più corretta valutazione in merito va rimandata alla competente Autorità Giudiziaria.

- La specifica sopra esplicitata riportata dallo scrivente nel proprio elaborato peritale datato 29/01/2025, aveva infatti esclusivamente il solo scopo di mettere in evidenza che le attuali limitazioni accertate e descritte potevano incidere sulla valutazione (al ribasso) attuale degli immobili.

- A riprova di quanto sopra testimonia il fatto che lo scrivente, sempre nel proprio elaborato datato 29/01/2025, comunicava di rendere la propria disponibilità laddove l'Autorità Giudiziaria decidesse di procedere con la necessità di determinare una nuova valutazione a seguito delle risultanze degli accertamenti eseguiti ed in ultimo relazionati dal sottoscritto.

10

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione Integrativa, che si compone di **n° 10 pagine con n° 03 Allegati**, di aver adempiuto all'incarico conferito e invia Telematicamente la stessa alla cancelleria preposta.

**Allegati :**

- A) Planimetria Catastale Mapp. 55 Sub. 1 ;
- B) Elaborato Planimetrico riassuntivo ;
- C) Rilievi [REDACTED] 30/05/2025 ;

*Padenghe sul Garda, lì 20 Giugno 2025*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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](mailto:studiotecnicobellini@virgilio.it)

[ivano.bellini@geopec.it](mailto:ivano.bellini@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®