

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**GIUDICE:****DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO****RG 5197/2021**

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, con studio in Rovato via Roma, 44 (BS), già iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia, in risposta al mandato ricevuto dall'ill.ma Sig.ra Giudice, relativo la richiesta del Professionista Delegato Notaio Dott.ssa Francesca Capaldo, relativa la rispondenza urbanistica e catastale delle unità immobiliari di seguito elencate e site in via Boifava, 23 (BS):

1. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 6 – cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, rendita € 994,18;
2. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 7 – cat. A/2, cl. 6, vani 3,5, rendita € 632,66;
3. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 11 – cat. A/2, cl. 6, vani 1,5, rendita € 271,14;
4. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 13 – cat. C/2, cl. 8, mq 9, rendita € 34,86;
5. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 18 – cat. C/2, cl. 8, mq 17, rendita € 65,85;
6. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 19 – cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, rendita € 994,18;
7. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 12 – cat. C/2, cl. 8, mq 11, rendita € 42,61;
8. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 14 – cat. C/2, cl. 8, mq 13, rendita € 50,35;
9. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 15 – cat. BCNC;
10. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 16 – cat. BCNC.

Con la presente espongo quanto segue:

L'intero fabbricato ubicato in Via Boifava, 23 Brescia, di cui ai mappali sopra elencati, è stato realizzato in data antecedente al 1967.

Infatti, non risulta agli atti alcuna documentazione relativa la costruzione dell'intero palazzo, come riportato nella dichiarazione del Responsabile del Settore dello Sportello Unico dell'Edilizia - Comune di Brescia, Arch.

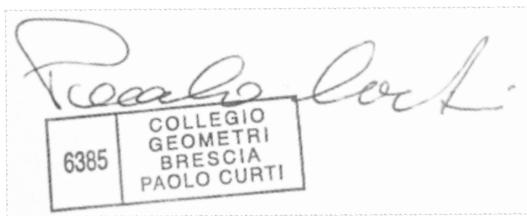


[REDACTED], rilasciata con Protocollo n°. 0381619/2025 del 24/10/2025 (Allegato n°1, alla presente - file: RG 5197 Allegato 1 - Delegato Notaio Capaldo.pdf).

In seguito alle ricerche eseguite ed alla relativa documentazione esaminata, il sottoscritto riporta le dichiarazioni che seguono.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Brescia, 05.11.2025



Allegati alla presente:

Visure e planimetrie catastali

-
1. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 6 – cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, rendita € 994,18;

Unità immobiliare posta al piano terra con scala esclusiva di servizio al piano interrato:

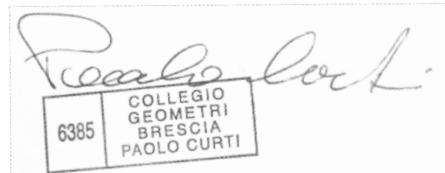
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa, a fronte del fatto che l'unità immobiliare risulta realizzata antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e di eventuali varianti eseguite post 1967 (Allegato n°1, alla presente).

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



Rispondenza catastale

1. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 6 – cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, rendita € 994,18;

Unità immobiliare posta al piano terra con scala esclusiva di servizio al piano interrato:

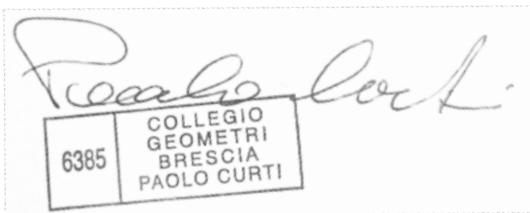
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: Modeste variazioni interne che non alterano le superfici (Una porta ed una finestra), l'aggiornamento catastale ha un costo pari a circa 500,00 €. Oltre a iva e c.n.p.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



2. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 7 – cat. A/2, cl. 6, vani 3,5, rendita € 632,66;

Unità immobiliare posta al piano terra.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa, a fronte del fatto che l'unità immobiliare risulta realizzata antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e di eventuali varianti eseguite post 1967 (Allegato n°1, alla presente).

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Rispondenza catastale

2. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 7 – cat. A/2, cl. 6, vani 3,5, rendita € 632,66;

Unità immobiliare posta al piano terra con scala esclusiva di servizio al piano interrato:

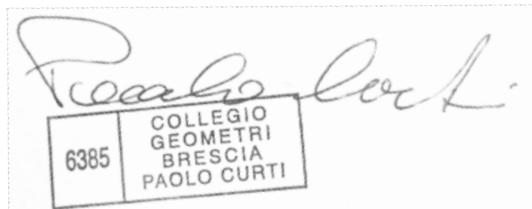
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: Modeste variazioni interne che non alterano le superfici (Una finestra), l'aggiornamento ha un costo pari a circa 500,00 €. Oltre a iva e c.n.p.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



3. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 11 – cat. A/2, cl. 6, vani 1,5, rendita € 271,14;

Unità immobiliare posta al piano secondo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) Settore Sportello Unico dell'Edilizia e più precisamente la "Comunicazione per opere interne ex Art. 26/Legge n° 47 del 28 febbraio 1985" con protocollo n° 1804 del 12.06.1989, presentata a nome dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], residente nella medesima unità immobiliare, di cui all'intervento e affidava la progettazione e la Direzione dei Lavori all'Architetto [REDACTED]
[REDACTED] a (

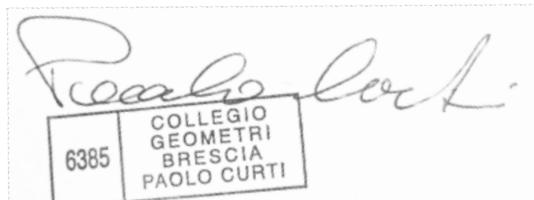
n°. 2a,b,c,d,e,f,g,h, alla presente , composto da n°08 pagine) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **IRREGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione a fronte di una modesta difformità rispetto al progetto depositato e consistente nella non realizzazione di una porzione di tavolato all'interno del vano adibito a bagno. Non vi sono aumenti né di volume né di superficie.

La spesa per aggiornare la planimetria, regolarizzare l'impianto con tutte le certificazioni necessarie e il certificato di abitabilità è pari a € 2.500,00 €. Oltre a iva e c.n.p.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



Rispondenza catastale

3. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 11 – cat. A/2, cl. 6, vani 1,5, rendita € 271,14;

Unità immobiliare posta al piano secondo.

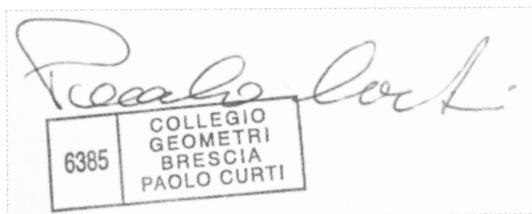
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



-
4. **Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 13 – cat. C/2, cl. 8,**
mq 9, rendita € 34,86;

Unità immobiliare posta al piano interrato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa, a fronte del fatto che l'unità immobiliare risulta realizzata antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e di eventuali varianti eseguite post 1967.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Paolo Curti

6385

COLLEGIO
GEOMETRI
Brescia
PAOLO CURTI



Rispondenza catastale

-
4. **Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 13 – cat. C/2, cl. 8,
mq 9, rendita € 34,86;**

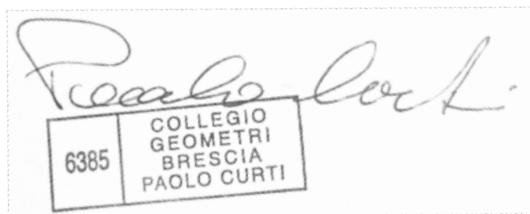
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



-
5. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 18 – cat. C/2, cl. 8, mq 17,
rendita € 65,85;

Unità immobiliare posta al piano primo sotto-strada

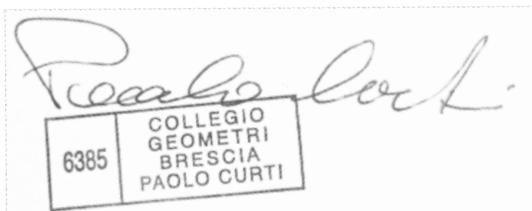
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa, a fronte del fatto che l'unità immobiliare risulta realizzata antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e di eventuali varianti eseguite post 1967.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



Rispondenza catastale

5. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 18 – cat. C/2, cl. 8, mq 17,
rendita € 65,85;

Unità immobiliare posta al piano secondo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che, a fronte del fatto che il vano non era completamente accessibile in fase di sopralluogo, in quanto colmo di materiale di vario genere, non vi è la certezza della REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile. Trattasi di cantina di ridotte dimensioni pertanto probabilmente non vi sono irregolarità.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Paolo Curti

6385

COLLEGIO
GEOMETRI
BRESCIA
PAOLO CURTI

6. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 19 – cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, rendita € 994,18;

Unità immobiliare posta al secondo piano

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) Settore Sportello Unico dell'Edilizia e più precisamente la "Comunicazione per opere interne ex Art. 26/Legge n° 47 del 28 febbraio 1985" con protocollo n° 1804 del 12.06.1989, presentata a nome dalla Sig.ra [REDACTED]
 [REDACTED], residente nella medesima unità immobiliare, di cui all'intervento e affidava la progettazione e la Direzione dei Lavori all'Architetto [REDACTED]
 [REDACTED] (Allegato n°. 2a,b,c,d,e,f,g,h, alla presente, composto da n°08 pagine) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **IRREGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione a fronte di una modesta difformità rispetto al progetto depositato e consistente nella non realizzazione di una porzione di tavolato all'interno del soggiorno, trattasi di spalletta di circa 60 cm di lunghezza e di una porta che dal corridoio accede al bagno. Non vi sono aumenti né di volume né di superficie.

La spesa per aggiornare la planimetria, regolarizzare l'impianto con tutte le certificazioni necessarie e il certificato di abitabilità è pari a € 2.500,00 €. Oltre a cassa professionale ed iva.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

6. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 19 – cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, rendita € 994,18;

Unità immobiliare posta al secondo piano

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

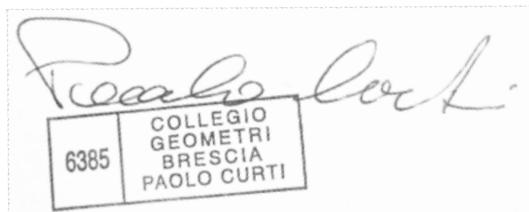
Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: Modeste variazioni interne che non alterano le superfici dell'unità immobiliare, l'aggiornamento ha un costo pari a circa 500,00 €.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



-
7. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 12 – cat. C/2, cl. 8, mq 11,
rendita € 42,61;

Unità immobiliare posta al piano interrato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa, a fronte del fatto che l'unità immobiliare risulta realizzata antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e di eventuali varianti eseguite post 1967.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Rispondenza catastale

7. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 12 – cat. C/2, cl. 8, mq 11,
rendita € 42,61;

Unità immobiliare posta al piano interrato.

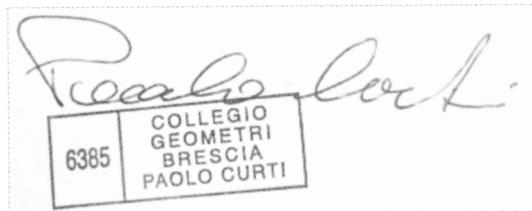
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



-
8. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 14 – cat. C/2, cl. 8, mq 13,
rendita € 50,35;

Unità immobiliare posta al piano interrato.

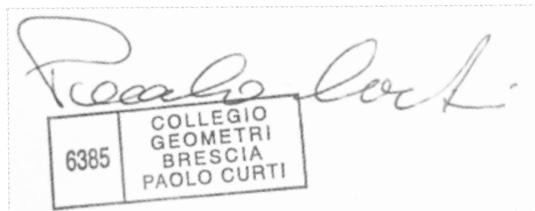
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa, a fronte del fatto che l'unità immobiliare risulta realizzata antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e di eventuali varianti eseguite post 1967.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa:

8. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 14 – cat. C/2, cl. 8, mq 13,
rendita € 50,35;

Unità immobiliare posta al piano interrato.

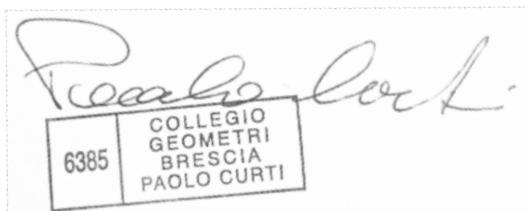
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



9. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 15 – cat. BCNC;

Che le parti comuni, percorsi esterni, ecc.

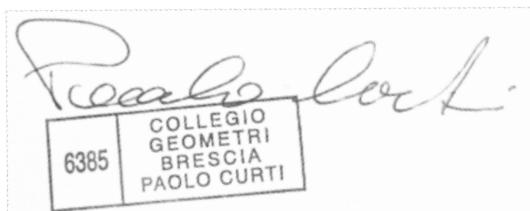
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LA REGOLARITÀ edilio - urbanistica delle opere riguardanti le pari comuni , percorsi esterni, ecc., la conformità deluse 15, a fronte del fatto che l'intero complesso risulta realizzato antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e/o di eventuali varianti eseguite post 1967.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



9. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 15 – cat. BCNC;

Parti comuni, percorsi esterni, ecc.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



10.Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 16 – cat. BCNC;
Che le parti comuni, percorsi esterni, ecc.

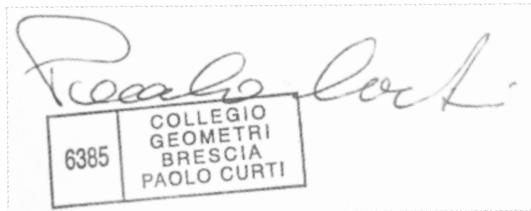
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LA REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle opere riguardanti le pari comuni , percorsi esterni, ecc., la conformità deluse 15, a fronte del fatto che l'intero complesso risulta realizzato antecedentemente al 1967 e negli archivi comunali non risulta traccia di alcun documento autorizzato e/o di eventuali varianti eseguite post 1967.

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



10. Sez. NCT, foglio 124, mappale 149, sub. 16 – cat. BCNC.

Parti comuni, percorsi esterni, ecc.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

