

All'Ill.mo Sig. Giudice  
**Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera**  
Tribunale Ordinario di Brescia

## INTEGRAZIONE

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. 335/2023

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

La sottoscritta Dott. Arch. Bocchi Maria Angela, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 694;

\* \* \* \* \*

#### **premess**

- che la scrivente ha già depositato le proprie deduzioni alle varie osservazioni dell'esecutata in data 08/04/2024, 27/05/2024, ed in data 26/06/2024, che qui si riconfermano;

\* \* \* \* \*

#### **A) Incarico**

- all'udienza celebrata in data 03/03/2026 l'Ill.mo Sig. Giudice Dottorssa Liana Zaccara, si legge quanto segue:

- l'[REDACTED] in sostituzione dell'esecutata, [REDACTED], in caso di richiamo della CTU insite affinché la perizia di stima sia integrata prendendo a riferimento i valori OMI come indicati nella memoria ex art. 173 bis disp att. e tenendo conto che si tratta di un immobile categoria A/3 anziché A/2.
- per il delegato l'[REDACTED], richiama l'istanza depositata in merito alla verifica dell'eventuale ulteriore abuso nel terrazzo lato ovest a completamento della segnalazione delle difformità e delle dichiarazioni in merito alla non regolarità edilizio urbanistica e catastale dell'immobile;



**il GE Visto quanto sopra,**

- invita il CTU *ad integrare la relazione di stima anche in riferimento all'eventuale ulteriore abuso di cui all'istanza del delegato, previo accesso nell'immobile, eventualmente assistito dal custode*, depositando relazione integrativa entro il 29 maggio 2026;
- in ottemperanza al provvedimento reso dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Liana Zaccara in data 03/03/2026, la sottoscritta rimette la presente integrazione.

\* \* \* \* \*

**B) Note sulla metodologia adottata**

- L'oggetto della valutazione, riguarda una unità immobiliare allocata nel Comune di Brescia, Via Fratelli Porcellaga n. 40, censita al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT, Foglio 118, particella 246 subalterno 5, Categoria A/3 Rendita € 723,04, in capo all'esecutata.
- Il criterio e il procedimento adottati sono stati la visione e conseguente verifica della documentazione ricevuta dai preposti Uffici, ossia: l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia e l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio, che qui si riportano integralmente.
- La verifica è stata espletata in base alla documentazione, che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.
- La sottoscritta non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Si evidenzia inoltre che, la verifica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo rispetto allo stato dei luoghi, non comprende pertanto il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici dei titoli autorizzativi.

\* \* \* \* \*

**C) Dati**

- L'unità staggita, è ubicata al piano terzo, quarto e quinto del complesso immobiliare, l'edificio è su quattro livelli fuori terra oltre a mansarda.
- L'accesso pedonale avviene da Via Fratelli Porcellaga al n° 40, attraverso un'apertura con portale a doppio battente in legno che immette nel passaggio comune a tutte le unità immobiliari, e raggiunge il cortile interno, ove si sviluppano le scale comuni.
- L'immobile a vista, è in uno stato di manutenzione buono.
- Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Brescia si sono ottenuti i seguenti dati:
  - 17/04/1979 Concessione edilizia n. 11358/79 con oggetto manutenzione ordinaria



- 24/03/1986 Licenza edilizia n. 9591/86 per Ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria
- 31/12/1993 Concessione edilizia n. 29857/93 per Costruzione soppalco e servizi
- 31/08/1995 Certificato Abitabilità n. 31830/95

\* \* \* \* \*

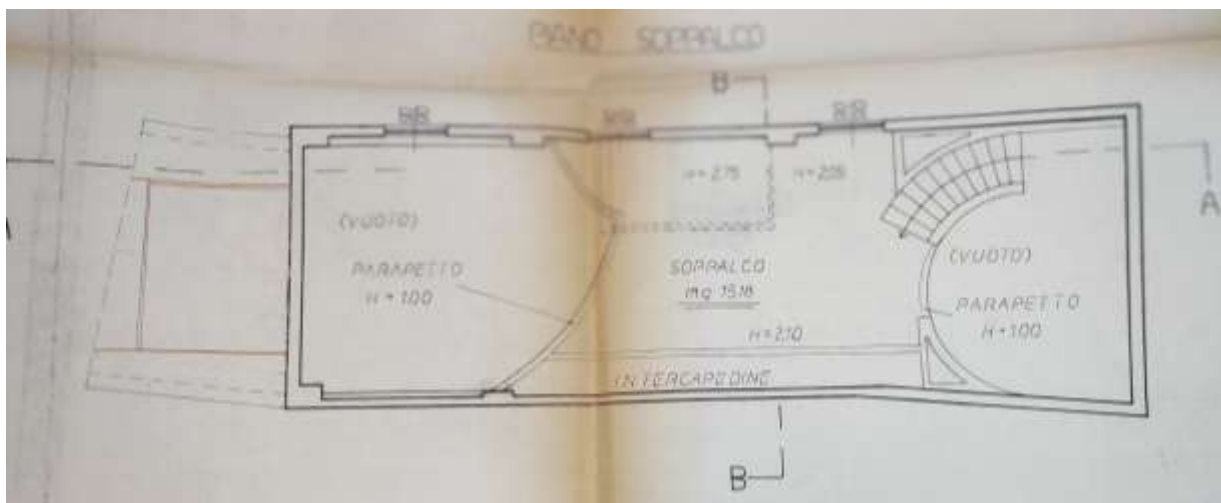
#### **D) Fatti**

- **Si evidenzia** che alla pagina 13 del Rapporto di Valutazione depositato, è stata già segnalata la **NON REGOLARITÀ** edilizia e la conformità dell'unità ai titoli abilitativi edilizi citati, che qui si riporta in forma di stralcio.

Il soppalco è stato modificato nella sagoma ed ampliato, pertanto lo stato di fatto non coincide con quanto approvato dai competenti uffici preposti.

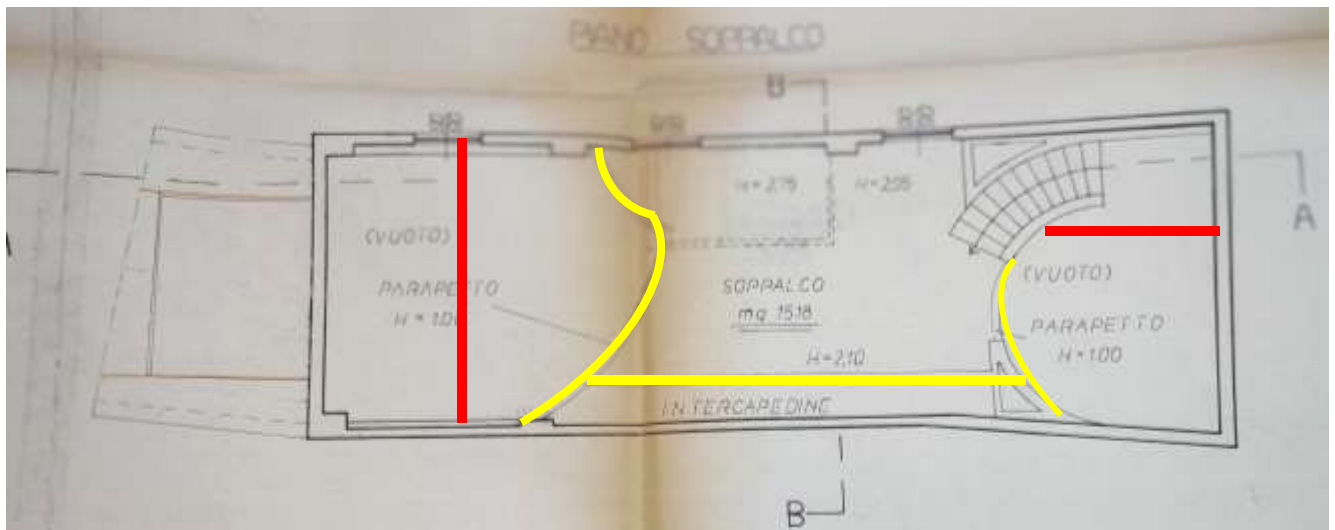
I costi, a carico del futuro acquirente, oltre alla demolizione della difformità, quantificata in circa € 12.000,00, saranno inoltre oggetto di sanzioni, allo stato non quantificabili stante che sono oggetto di specifico iter amministrativo presso gli uffici preposti del Comune di Brescia.

#### **Progetto approvato con Concessione 29857/93**

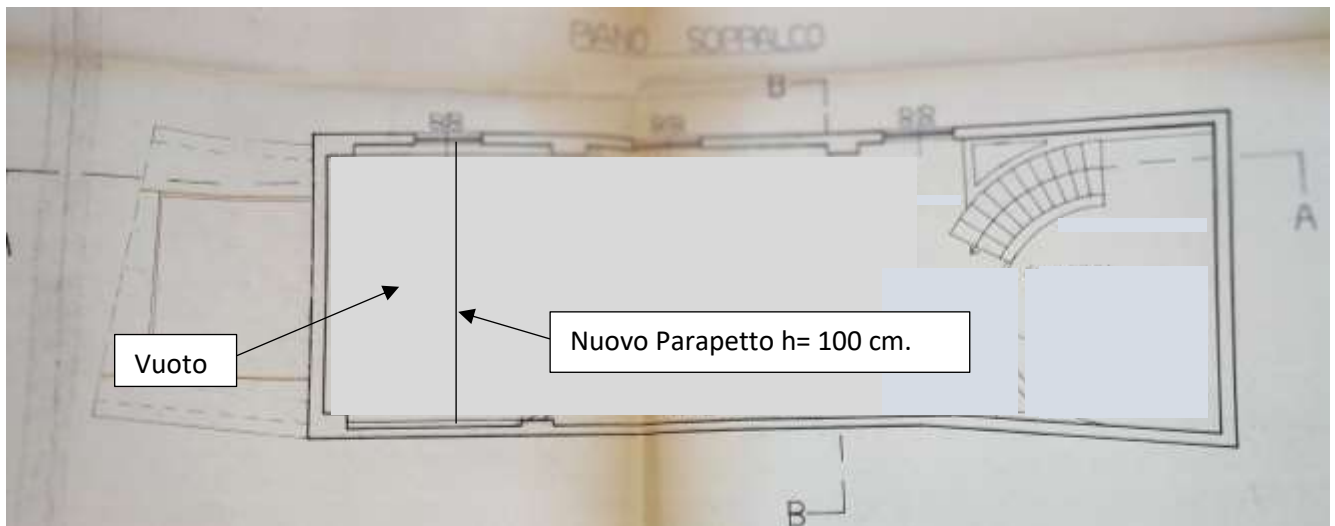


 Demolizioni

 Nuova costruzione



### Stato di fatto



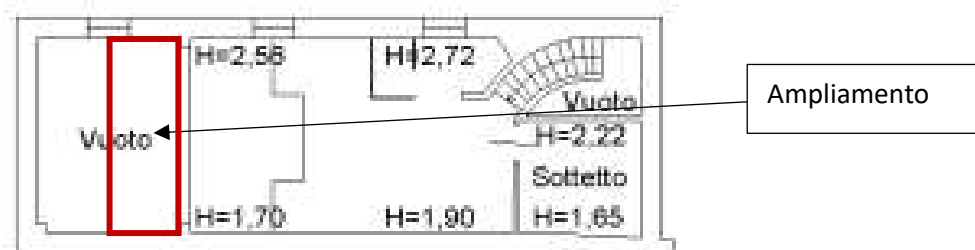
- **Si evidenzia** altresì che alla pagina 16 del citato Rapporto di Valutazione depositato, è già stata segnalata la

**NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per  
l'ampliamento del soppalco.

Che qui si riporta in forma di stralcio.

I costi, a carico del futuro acquirente, per l'aggiornamento catastale sono di circa € 1.000,00.

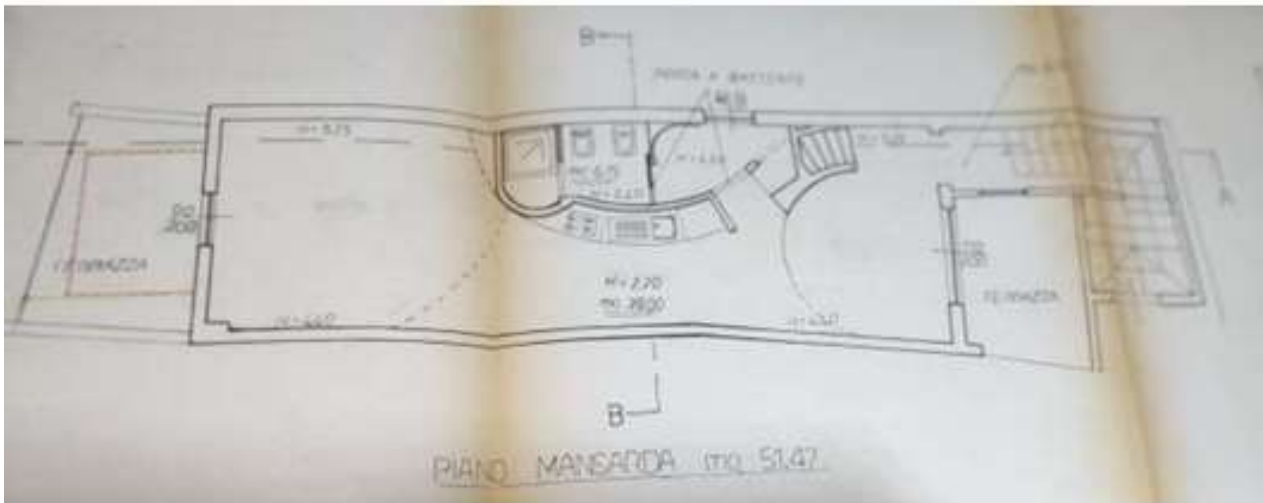
### Piano Quinto



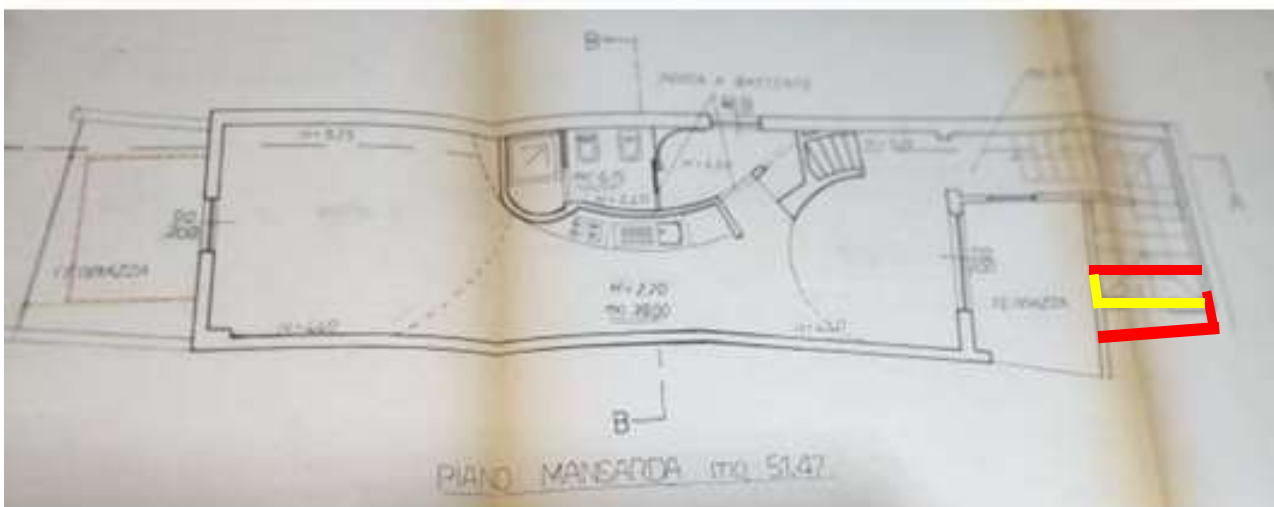
### E) Terrazzo lato Ovest

- In data 14 maggio 2026 la scrivente, in qualità di CTU, ha effettuato l'accesso presso l'unità staggita assistita dal [REDACTED], collaboratore incaricato e delegato dal custode giudiziario;
- si conferma che alla data del sopralluogo, i locali erano occupati dall'esecutata;
- durante la verifica, è stata rilevata l'**irregolarità edilizia**, ovvero il terrazzo in lato Ovest al 4° piano è stato ampliato e modificato nella sagoma, in contrasto con quanto regolarmente depositato ed ottenuto dai competenti uffici comunali di Brescia, oltre a quanto depositato presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio.

### **Progetto approvato con Concessione 29857/93**



**Nuova costruzione** [Red Box] **Demolizione** [Yellow Box]



Architectural floor plan of the Piano Mangarda (1911). The plan shows a central hall with a staircase and several rooms. A red rectangle highlights a specific area on the right side of the plan, labeled "Ampliamento" (Expansion). The plan includes dimensions and labels for various rooms and structural elements.

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

la **NON REGOLARITÀ** edilizia e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Il terrazzo è stato modificato nella sagoma ed ampliato. Lo stato di fatto non coincide con quanto approvato dai competenti uffici preposti del Comune di Brescia.

I costi, a carico del futuro acquirente, oltre alla eventuale demolizione della difformità, quantificata in circa € 4.000,00, saranno inoltre oggetto di sanzioni, allo stato non quantificabili stante che sono oggetto di specifico iter amministrativo presso gli uffici preposti del Comune di Brescia.

## Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La verifica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

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

### Planimetria catastale Piano 4° depositata presso Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio



### Planimetria catastale Piano 4° stato di fatto

Nuova costruzione ■ Demolizione ■



## Stato di fatto



### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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 l'ampliamento del terrazzo.

I costi, a carico del futuro acquirente, per l'aggiornamento catastale sono di circa € 2.000,00.

#### Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

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





**F) VALORI OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

- Relativamente ai **valori OMI**, si riconferma quanto già esposto nel citato rapporto peritale e nelle note depositate dalla sottoscritta, ossia:

- l'unità immobiliare di cui è causa, è accatastata nella Sezione Urbana NCT **Categoria A/3 Classe 7**, cioè: "Abitazione di tipo economico, unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia per i materiali impiegati, per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili";
- le classi catastali dipendono dal **contesto urbanistico in cui è ubicato l'immobile, dalle caratteristiche costruttive** e dal valore medio di mercato;
- le categorie catastali sono codici alfanumerici che classificano gli immobili in base alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive, determinando la rendita catastale e le relative imposte, la **Categoria A/3** corrisponde ad **abitazione di tipo economico - fabbricati con materiali e rifiniture a basso costo**, come rappresentato nel Rapporto di Valutazione l'unità immobiliare in oggetto, **ha finiture di qualità ottima, con l'utilizzo di materiali pregiati, quali pavimentazioni e rivestimenti, oltre alla presenza di tutti gli impianti** di cui è dotata l'unità immobiliare, mentre la **Categoria A/2** corrisponde ad **abitazione di tipo civile - unità abitative standard con rifiniture ordinarie**, nel caso di specie comunque non incide sul valore dell'immobile;
- si evidenzia la presenza di **2 bagni**, ove un **fabbricato di tipo economico dovrebbe generalmente essere dotato di non più di un servizio igienico**;
- il valore esposto nel Rapporto di Valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche: **l'esposizione prevalente, l'ubicazione, il collegamento con i servizi pubblici di trasporto, e la consistenza catastale**;
- **l'unità immobiliare staggita**, seppure facente parte di un edificio con tipologia prevalentemente "economica", dovuta alla mancanza di finiture esterne prive di elementi di pregio, **ha finiture di qualità ottima**, con l'utilizzo di materiali pregiati, quali pavimentazioni e rivestimenti, oltre a tutti gli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare;
- si precisa che, i **valori OMI** costituiscono delle presunzioni e rappresentano solo il dato iniziale, pertanto, secondo la Cassazione (24-08-2017), devono essere integrate anche da ulteriori elementi, quali lo **stato dell'unità immobiliare, la posizione**;
- così come indicato dalla dottrina, il fabbricato di tipologia economica è un fabbricato generalmente ubicato in località eccentriche, **l'unità staggita è allocata a circa 200 metri da**



**Piazza della Vittoria**, nelle immediate vicinanze ci sono immobili di interesse storico, artistico;

- come già segnalato nel citato Rapporto peritale depositato, l'elaborato planimetrico di subalternazione relativo alle unità immobiliari oggetto del rapporto non è disponibile, pertanto il riferimento è l'atto di compravendita in data 12-09-2013 Notaio [REDACTED], dal quale si evince che l'acquisto è stato effettuato a corpo, e competono in quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali: androne di accesso, passaggi comuni e scale;
- la superficie commerciale presa a riferimento nel succitato Rapporto di valutazione è rappresentata in mq. 68,41;

### CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ

|                               |              |                      |                                                                                    |
|-------------------------------|--------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie principale         | 51,47        | m <sup>2</sup>       |                                                                                    |
| Soppalco                      | 12,00        | m <sup>2</sup>       | (Ind. merc. 80%) (*)                                                               |
| Balconi                       | 4,94         | m <sup>2</sup>       | (Indice mercantile 35%)                                                            |
| <b>Superficie commerciale</b> | <b>68,41</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |  |

(\*) È stato calcolato l'80% della superficie che è possibile realizzare.

- si sottolinea inoltre che, da una Visura per soggetto, la superficie totale catastale dell'unità staggita risulta di 108 mq., e di 102 mq. escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti;



#### Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2023

Data: 11/12/2023 Ora: 9.29.00 pag: 2 Segue

Visura n.: T33740/2023

##### Intestazione degli immobili indicati al n.2

| N.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRETTI E ONERI REALI |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà: 1/3    |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà: 1/3    |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà: 1/3    |
| DATI DERIVANTI DA: TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/04/2015 Pubblico ufficiale RIZZONELLI Sede CARPIGOLO (BS) Repertorio n. 20308 - U/I Sede BRESCIA (BS) Registrazione: Volume 1990 n. 1377 registrato in data 27/12/2018 - SUCCESSIONE DI RENON MARISA Veduta n. 1334.1/2017 - Pratica n. 1530011179 in atti dal 24/01/2017 |                 |                |                       |

##### 3. Immobili siti nel Comune di BRESCIA (Codice B157) Catasto dei Fabbricati

| DATI IDENTIFICATIVI |             |        |        |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                         | ALTRE INFORMAZIONI |                                                                                                                         |                |
|---------------------|-------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| N.                  | Sez. Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                    | Rendita            | Indirizzo<br>Dati derivanti da                                                                                          | Dati Ulteriori |
| 1                   | NCT         | 118    | 246    | 5   | I                   |            | A/3       | 7      | 5,0 vani    | Totale: 108 m²<br>Totale escluse aree scoperte*: 102 m² | Euro 723,04        | VIA FRATELLI PORCELLAGA n. 40 Piano 3-4 - 5<br>Variazione del 01/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie | Annotazione    |

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: vani 5 Rendita: Euro 723,04

##### Intestazione degli immobili indicati al n.3

| N.                                                                                                                                                                                                                                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRETTI E ONERI REALI |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà: 1/3    |
| DATI DERIVANTI DA: Atto del 12/09/2013 Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Sede CARPIGOLO (BS) Repertorio n. 24327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22748.1/2013 Registro PT di BRESCIA in atti dal 02/10/2013 |                 |                |                       |

- in data 12-09-2013 l'esecutata con atto di acquisto per l'unità immobiliare ha corrisposto l'importo di € 241.782,71; ovvero il Valore Massimo delle abitazioni civili in Stato

conservativo Ottimo, come risulta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2013 Semestre 2, di seguito riportati in forma di stralcio, dato dal seguente calcolo:  
- € 241.782,71 : mq. 68,41 (superficie commerciale) = € 3.534,32/ mq.;

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3200                  | 3600 | L                | 12,4                           | 14,3 | N                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2550                  | 2900 | L                | 11                             | 12,4 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 2050                  | 2550 | L                | 9,4                            | 11,6 | N                |

- utilizzando i criteri di valutazione adottati nella citata relazione di stima e successive integrazioni, l’immobile è correttamente inquadrato all’interno della zona del Comune di Brescia denominata “B3” ove la quotazione immobiliare per il 1° semestre 2023 restituisce un intervallo minimo/massimo che va, quanto al valore di mercato, da € 3.800,00/mq a € 4.600,00/mq, come da estratto di mappa e quotazioni OMI di seguito riportati in forma di stralcio:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Centrale/C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA,PAOLO VI, VIA MAZZINI

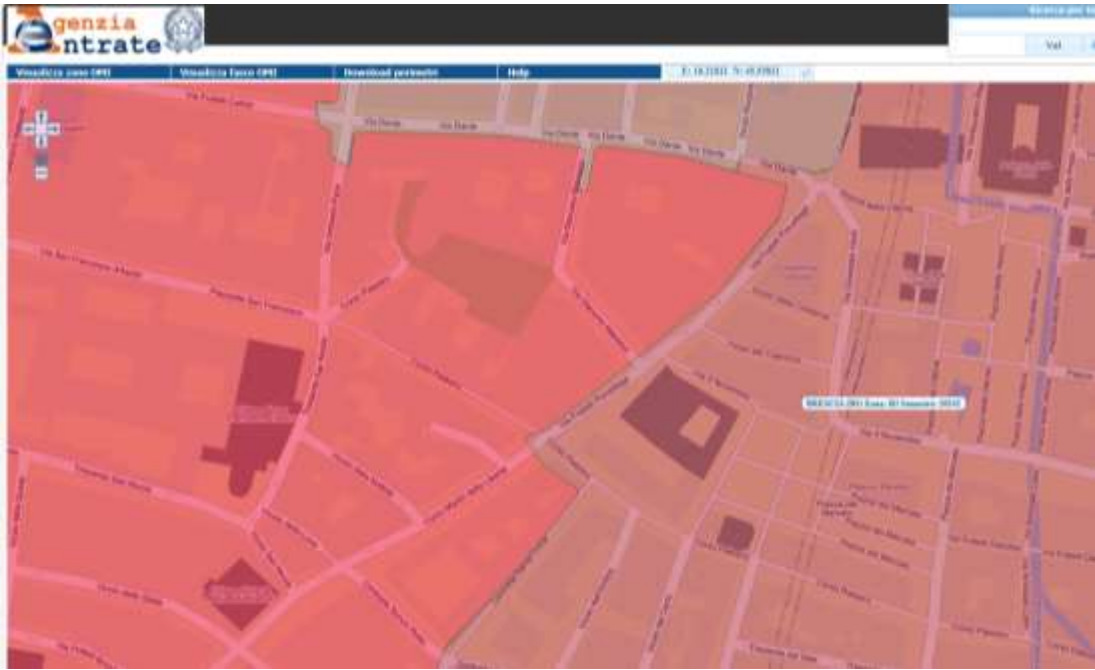
Codice di zona: B3

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3800                  | 4600 | L                | 11                             | 13,7 |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2800                  | 3700 | L                | 8,5                            | 11,6 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 2300                  | 2800 | L                | 7,4                            | 9    |



- sulla scorta dei suddetti parametri e considerazioni, date le caratteristiche dell’immobile rilevate nel citato elaborato di stima («I locali hanno finiture di elevata qualità. La totalità dell’abitazione è in ottime condizioni»), si riconferma il valore esposto nel rapporto peritale, ovvero:

Superficie commerciale Mq. 68,41 x Euro 3.850,00 = Euro 263.378,50 -

Da detrarre per opere di demolizione

Euro 12.000,00

Euro 251.378,50

Arrotondato ad Euro 251.000,00



## G – Riepilogo fatti

- **NON REGOLARITÀ** catastale, edilizia e conformità dell'unità ai titoli abilitativi edilizi (p.to D pag. 3 e pag. 4), segnalata, nel citato Rapporto di Valutazione depositato del **soppalco che è stato modificato nella sagoma ed ampliato**.

- **NON REGOLARITÀ** catastale, edilizia e conformità dell'unità ai titoli abilitativi edilizi (p.to E pag. 5), del **terrazzo in lato Ovest che è stato modificato nella sagoma ed ampliato**.

## H - Risposte ai quesiti

*1) ... la perizia di stima sia integrata prendendo a riferimento i valori OMI come indicati nella memoria ex art. 173 bis disp att. e tenendo conto che si tratta di un immobile categoria a/3 anziché a/2.*

- per tutto quanto esposto al p.to F (pag. 10), dopo quanto sopra premesso e considerato, **si riconferma il valore esposto**.

\* \* \* \* \*

*2) in merito alla verifica dell'eventuale ulteriore abuso nel terrazzo lato ovest a completamento della segnalazione delle difformità e delle dichiarazioni in merito alla non regolarità edilizio urbanistica e catastale dell'immobile;*

- da quanto esposto al p.to E (pag. 5), oltre ai giù segnalati abusi esposti al p.to D (pag. 3), si conferma **l'abuso urbanistico e catastale** che consiste nell'ampliamento e nella modifica della sagoma del terrazzo in lato Ovest al Piano 4°.

\* \* \* \* \*

La presente Integrazione si compone di 14 pagine inclusa la presente.

Dopo quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatole.

Con osservanza

Pontoglio, lì 25/05/2026



Il CTU

Dott. Arch. Maria Angela Bocchi

