

TRIBUNALE DI BRESCIA

VIA LATTANZIO GAMBARA, N. 40 BRESCIA

INTEGRAZIONE ALL'ES. IMM. 25-2016 DEL 09/09/2024

Numero di Ruolo Generale: Proc. n. 25/2016

Giudice relatore: On. Dott. Alessandro Pernigotto

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avv.: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Rappresentati dagli Avv.: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Rappresentato dal procuratore: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Rappresentato da: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Rappresentato da: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Rappresentato da: [REDACTED]

Terzo: [REDACTED]



	Rappresentato da:		
	Esperto incaricato:	ARCH. BRUNO GORLANI	

		INTEGRAZIONE	
		Premessa	
	In data 17/06/2025 tramite posta certificata il sottoscritto CTU riceveva dall'On. Giudice		
	una richiesta di integrazione attraverso un'istanza redatta dal notaio delegato		
	Giuseppina Scoletta.		
	In suddetta relazione veniva specificato che ai fini della predisposizione dell'avviso di		
	vendita dei Lotti 1, 2, 3 e 4, delegata in data 18/03/2025, è stata effettuata una ricerca		
	catastale. Dalle visure dei Lotti 1, 2 e 3 (Lotto 4 invariato) è emerso che, dopo il deposito		
	della perizia dell'arch. Bruno Gorlani avvenuta in data 09/09/2024, gli immobili oggetto		
	dei Lotti sopra indicati sono stati soggetto di alcune variazioni catastali che vengono		
	brevemente riportate di seguito:		
	Lotto 1 (Fg. 34, Mapp. 172, Sub. 1): la categoria di destinazione è passata da D7 (23/10/2024) a D8 (04/11/2024) con conseguente variazione di rendita da € 3.481,70 ad € 5.310,00;		
	Lotto 2 (Fg. 34, Mapp. 172, Sub. 2) la destinazione dal 23/10/2024 al 04/11/2024 è rimasta la medesima ma la rendita è variata da € 4.008,90 ad € 4.050,00;		
	- Lotto 3: - Fg. 34, Mapp. 172, Sub. 3: la destinazione dal 23/10/2024 al 04/11/2024 è rimasta la medesima ma la rendita è variata da € 913,80 ad € 875,00;		
	Fg. 34, Mapp. 172, Sub. 4: la destinazione dal 23/10/2024 al		
	2		



04/11/2024 è rimasta la medesima ma la rendita è variata da €

6.353,20 ad € 6.590,00;

Visto quanto appena riportato, tramite ANPE veniva richiesto al CTU, se a seguito delle variazioni catastali postume alla presentazione della sua perizia di stima, egli ritenesse di poter confermare quanto riportato nella sua relazione. In risposta l'arch. Bruno Gorlani sosteneva che non gli era in alcun modo consentito di affermare quanto riportato nella sua perizia visto che le variazioni appena descritte avrebbero potuto implicare delle modifiche urbanistiche.

Pertanto, l'On. Giudice chiedeva suddetta integrazione al CTU al fine di poter meglio chiarire *"l'attuale consistenza dei beni oggetto dei Lotti 1, 2 e 3 e la conferma dei valori dei medesimi alla luce delle documentate variazioni catastali avvenute in epoca successiva alla perizia del 09/09/2024"*.

Descrizione delle operazioni peritali

- in data 17/06/2025 il CTU riceveva dall'On. Giudice una richiesta di integrazione alla sua perizia;
- in data 19/06/2025 veniva specificato che il termine per la presentazione della relazione in oggetto avrebbe dovuto essere effettuata entro il 08/09/2025;
- in data 11/07/2025 il CTU richiedeva nuovamente un accesso agli atti al Comune di Botticino al fine di verificare che non fossero state presentate nuove pratiche edilizie;
- in data 22/07/2025 il CTU effettuava il sopralluogo presso il [REDACTED].
All'incontro erano presenti il custode giudiziario, il sig. [REDACTED] e l'avv.



		Dell'esecutato dott. [REDACTED]	
		in data 13/08/2025 il tecnico [REDACTED] del Comune di Botticino,	
		in merito all'istanza di accesso agli atti richiesta, rispondeva che non	
		risultavano nuove pratiche edilizie dal 09/09/2024 rimanendo quindi tutto	
		invariato.	

		Risposta all'integrazione	
		A seguito della richiesta di integrazione, il CTU non potendo confermare quanto	
		riportato nella sua relazione di stima viste le variazioni catastali, ha ritenuto necessario	
		presentare una nuova istanza di accesso agli atti presso il Comune di Botticino e	
		procedere con un ulteriore sopralluogo, al fine di verificare eventuali modifiche	
		apportate agli immobili oggetto di perizia.	
		In data 22/07/2025 alle ore 9:00 il CTU si recava nel Comune di Botticino presso i	
		suddetti immobili accompagnato dal Custode Giudiziario. Al momento del suo arrivo, il	
		sig. [REDACTED] già in loco, aveva provveduto ad aprire la porzione del capannone (Lotto	
		2) consentendone l'accesso. Poco dopo si è unito anche l'avv. [REDACTED]	
		[REDACTED], difensore del soggetto esecutato. Durante il sopralluogo è stato possibile	
		accertare che in nessuno dei tre Lotti (1, 2 e 3) oggetto di variazioni catastali sono state	
		effettuate modifiche in quanto tutti gli ambienti si mostravano invariati rispetto a quanto	
		rilevato nella relazione redatta dal sottoscritto arch. Bruno Gorlani in data 09/09/2024.	
		A conferma di quanto constatato, si allegano alla relazione (Allegato 1 – Relazione	
		fotografica) alcune fotografie che mostrano i medesimi ambienti in due momenti distinti:	
		ante variazioni e quindi risalenti al primo sopralluogo svolto dal CTU avvenuto in data	
		26/03/2024 e post variazioni e quindi risalenti al secondo sopralluogo avvenuto in data	
		22/07/2025.	
		4	



Inoltre, il CTU, ha provveduto a presentare un'istanza di richiesta per un accesso agli atti presso il Comune di Botticino per verificare l'eventuale presentazione di pratiche edilizie, tali da poter giustificare una modifica di destinazione e di rendita catastale. In risposta, tramite una comunicazione via mail, il Comune ha confermato che, successivamente alla relazione presentata dal CTU (09/09/2024), non risultano presentate nuove pratiche edilizie.

Alla luce di quanto riportato nei paragrafi precedenti ed eseguite le opportune verifiche da parte del CTU, è possibile confermare che ai Lotti 1, 2 e 3 non sono state apportate alcune modifiche urbanistiche.

Pertanto è presumibile che la variazione catastale sia stata effettuata d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate a seguito della presentazione della dichiarazione protocollo n. BS0038608 del 29/01/2024 compilata dal geom. [REDACTED]. Nello specifico, come risulta dalle visure catastali dei Lotti in oggetto, la variazione di classamento è stata svolta in data 04/11/2024 con la successiva notifica avvenuta in data 04/12/2024 con protocollo n. BS0374533. Quindi, sono stati rispettati i tempi citati al comma 3 dell'art. 1 del D.M. n. 701 del 1994 che stabilisce un limite di dodici mesi per la determinazione della rendita catastale definitiva (seppur questa tempistica non risulti essere perentoria).

Come chiarito nella Circolare n. 7/E del 17/03/2022 dell'Agenzia delle Entrate con oggetto *"Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e applicabilità della rendita attribuita"*, entro 60 giorni dall'avvenuta notifica è possibile proporre un ricorso di cui all'art. 21 del D. Leg. del 31/12/1992 n. 546. Nel caso in esame, tuttavia, la proprietà pare non abbia



	provveduto a notificare all'Agenzia delle Entrate alcuna contestazione nei termini	
	previsti. Pertanto, le variazioni apportate risultano confermate.	
	È importante evidenziare che per quanto riguarda il Lotto 1, oltre alla variazione	
	della rendita, come è avvenuto per i Lotti 2 e 3, è stata notificata anche la	
	variazione della categoria della destinazione d'uso. Nello specifico, la categoria	
	è stata modificata da D7 (fabbricati per attività industriali) a D8 (fabbricati per	
	attività commerciali). Pertanto, dopo quanto esposto è doveroso da parte del	
	sottoscritto formulare alcune riflessioni che vengono riportate di seguito.	
	In prima battuta, al fine di meglio comprendere la differenza delle due categorie	
	catastali, si ritiene utile riportare una breve descrizione delle rispettive destinazioni	
	d'uso così come definite sul sito dell'Agenzia delle Entrate:	
	• D7 – <i>“Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”</i> quindi	
	immobili realizzati per le specifiche esigenze di un’attività industriale;	
	• D8 – <i>“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali</i>	
	<i>trasformazioni”</i> quindi edifici dove si svolge una precisa attività commerciale	
	come per esempio un centro commerciale.	
	Al fine di meglio comprendere la natura della motivazione del cambio di destinazione	
	effettuato dall'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto CTU ha provveduto a riesaminare	
	la documentazione acquisita mediante l'accesso agli atti, con particolare riferimento	
	all'ultima pratica edilizia PE 286-2023. Tale analisi è stata finalizzata a verificare le	
	destinazioni d'uso effettivamente attribuite ai locali oggetto di valutazione. È stato, così,	
	possibile appurare che l'incongruenza è dovuta al fatto che nel suddetto titolo edilizio	
	per alcuni locali del lotto vi era una destinazione prettamente produttiva mentre	



catastalmente le destinazioni riportate non erano produttive ma a magazzino.

Ad ulteriore conferma di quanto appena scritto, come è emerso nelle interlocuzioni avvenute con l'Agenzia del Territorio, parrebbe confermata la teoria che tale modifica sia stata proposta dall'ufficio, basandosi sulla destinazione indicata dal tecnico sul DOCFA ripresentato (da produttivo a magazzino).

Alla luce delle posizioni emerse a seguito dell'indagine eseguita dal sottoscritto CTU, resta in ogni caso opportuno precisare, che sarà onere del futuro aggiudicatario del Lotto 1 accatastare nuovamente l'immobile con le destinazioni corrette così da ripristinare la corrispondenza tra il titolo edilizio ed il catasto.

Pertanto, in risposta al quesito dell'on. Giudice il CTU, non essendoci stati interventi edilizi ai Lotti oggetto di perizia né pratiche edilizie che ne attestino il cambio di destinazione si confermano i valori dei Lotti 1, 2 e 3 periziati dal sottoscritto arch. Bruno Gorlani nella propria precedente perizia del 09/09/2024.

Brescia, li 02/09/2025

Il Tecnico Architetto Bruno Gorlani



Allegati:

- Allegato 1 – Relazione fotografica.



Allegato 1

Relazione fotografica

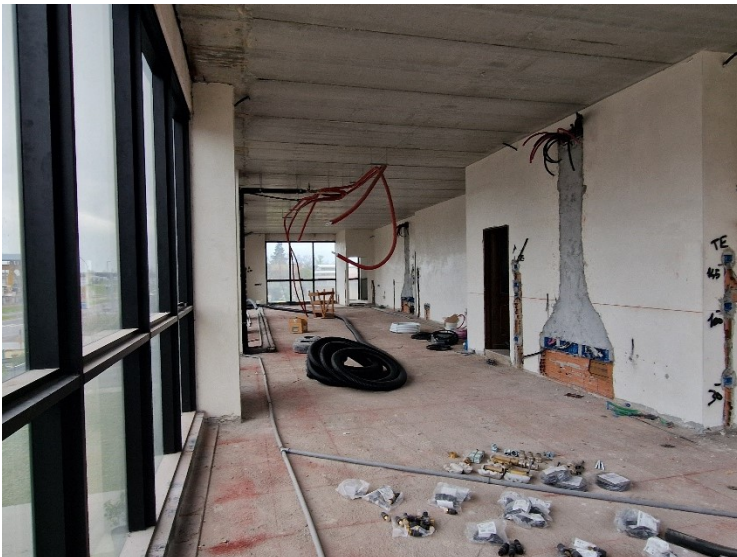




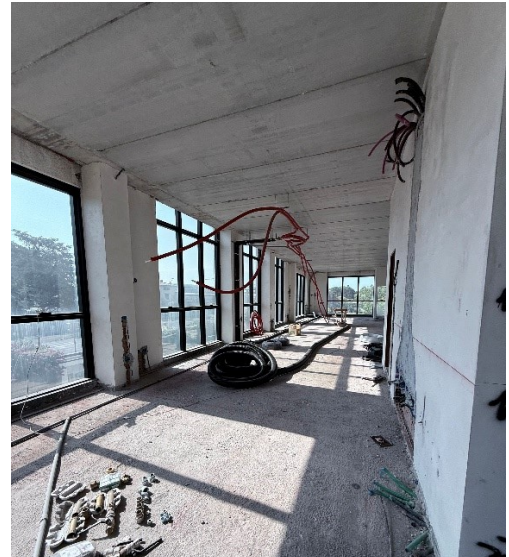
Lotto 1, Subalterno 1, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 1, Subalterno 1, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025



Lotto 1, Subalterno 1, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024

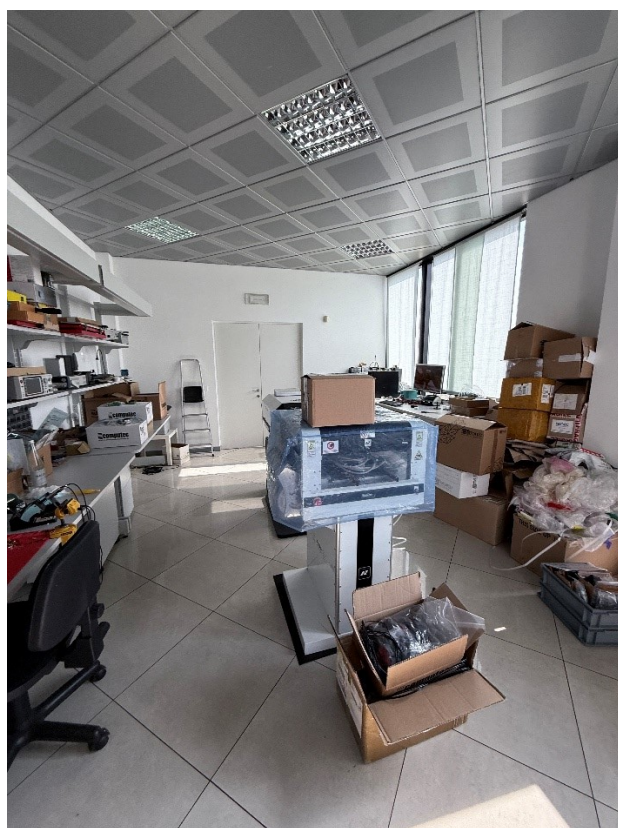


Lotto 1, Subalterno 1, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025





Lotto 1, Subalterno 1, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 1, Subalterno 1, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025



Lotto 2, Subalterno 2, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 2, Subalterno 2, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025





Lotto 2, Subalterno 2, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 2, Subalterno 2, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025



Lotto 2, Subalterno 2, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 2, Subalterno 2, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025





Lotto 3, Subalterno 3, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 3, Subalterno 3, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025



Lotto 3, Subalterno 3, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 3, Subalterno 3, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025





Lotto 3, Subalterno 4, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 3, Subalterno 4, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025



Lotto 3, Subalterno 4, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



Lotto 3, Subalterno 4, Fotografia da sopralluogo del 22/07/2025

