

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:

Rappresentato dall'Avv.:

Esecutati:

Rappresentati dagli Avv.:

Creditore intervenuto:

Rappresentato dal procuratore:

Creditore intervenuto:

Rappresentato da:

Creditore intervenuto:

Rappresentato da:

Creditore intervenuto:

Rappresentato da:

Terzo:



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



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 castali 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], 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.



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** – *“Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”* quindi immobili realizzati per le specifiche esigenze di un’attività industriale;
- **D8** – *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”* 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

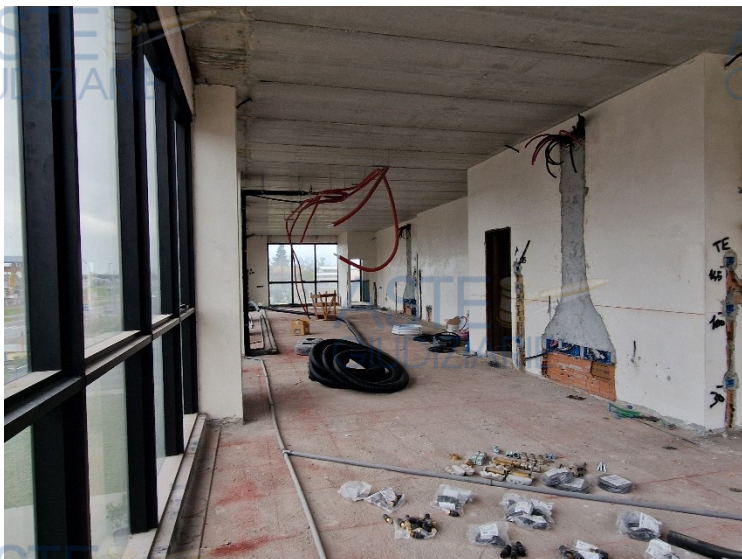




Lotto 1, Subalterno 1, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



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

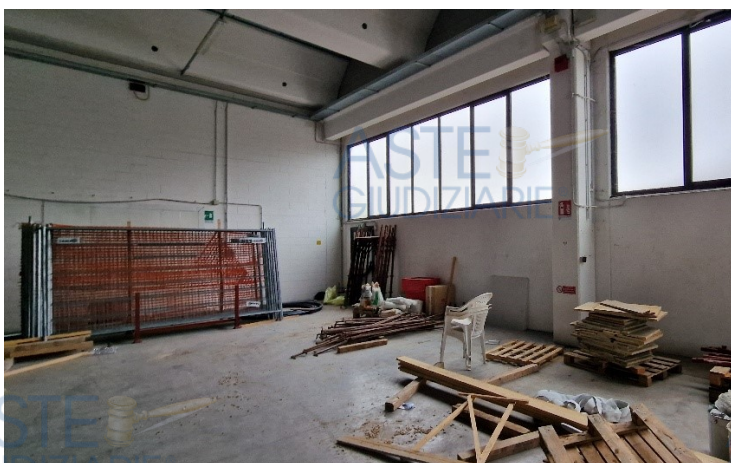




Lotto 3, Subalterno 3, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



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



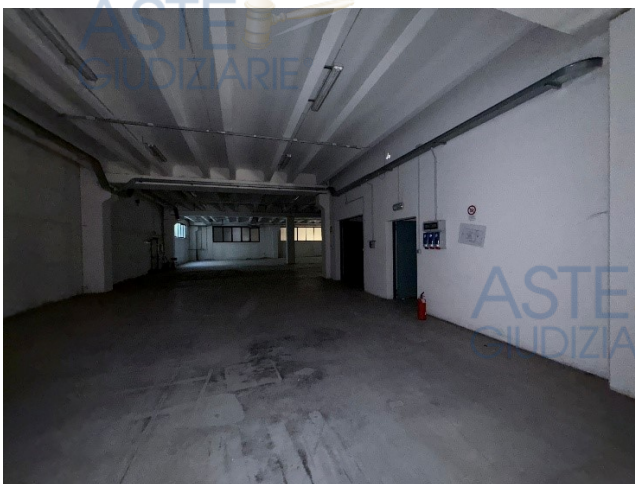
Lotto 3, Subalterno 3, Fotografia da sopralluogo del 26/03/2024



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