



TRIBUNALE DI BERGAMO



Giudice dell'esecuzione: **Dott. Luca Verzeni**



INTEGRAZIONE PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 8 / 2025 REG. ES.



LOTTO 3



Immobili in: **Comune di Vilminore, frazione Nona, Via Manina n. 14/A**



Lovere, 16 gennaio 2026



1. Premessa

Nella perizia del lotto 3 già depositata avevo segnalato che l'appartamento al foglio 20 mappale 1147/10, posto al piano terzo dello stabile condominiale sito in Via Manina 14/A, veniva posto in vendita insieme alla quota di 1/3 (di proprietà dell'esecutato) dei terreni pertinenziali allo stabile, costituiti dai mappali al foglio 1 nn. 1146, 1147 e 2211. Nella parte della perizia relativa alla conformità catastale (pagg. 36 e 37) avevo relazionato sul fatto che l'inserimento in mappa del fabbricato con la fusione di questi mappali era già stato depositato in catasto nel 1988 (come visibile a pag. 2 dell'allegato 3A della perizia), ma purtroppo successivamente l'Agenzia del Territorio non aveva più provveduto a completare la pratica e quindi a tutt'oggi la mappa non è aggiornata. Nella perizia avevo descritto le operazioni e i costi necessari per il futuro aggiornamento della mappa (che dovrebbe essere eseguito a cura e spese da tutti i proprietari del condominio).

Tuttavia, visto che allo stato attuale nell'esecuzione è necessario trasferire la quota dei terreni come riportati in mappa e come intestati in catasto, si rende utile dettagliare maggiormente questi ultimi, che nella perizia erano stati semplicemente indicati da alienare in quota insieme all'immobile.

L'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione, acquisita la perizia già da me redatta in data 23.07.2025, mi ha dunque conferito l'incarico di predisporre un'integrazione di quest'ultima anche ai fini di allegare le visure catastali di questi terreni e di aggiornarle, ove necessario.

2. Integrazione

Ho pertanto acquisito le visure catastali dei tre mappali di terreno, oggetto di perizia, cioè i mappali di cui al foglio 1 nn. 1146, 1147 e 2211, rilevando che per il mappale 1146 la visura riportava che l'intestatario era mancante, mentre per gli altri due non erano precisate le quote di proprietà (vedasi visure di cui all'allegato A).

Anche se dal punto di vista della proprietà di questi terreni la certificazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente attestava che essi erano di proprietà per la quota di 1/3 dell'esecutato, ai fini della futura voltura della proprietà si rende utile aggiornare la corretta intestazione della proprietà dei mappali.

Ho pertanto provveduto a depositare al Catasto di Bergamo una richiesta di inserimento dell'intestazione corretta del mappale 1146, in forza dell'originario atto di provenienza (successione del padre "OMISSIS"), e una precisazione delle quote di proprietà di tutti e tre i mappali (vedasi istanza allegato B).

Richiesta evasa con l'emissione della visura corretta (vedasi visura aggiornata allegato C), da cui risulta che la proprietà dei tre terreni è in capo per quota di 1/3 a ciascuno dei tre fratelli "OMISSIS" (esecutato), "OMISSIS" e "OMISSIS"; di cui ogni quota sarebbe gravata per 1/9 da diritto di usufrutto da parte della madre "OMISSIS". Usufrutto ormai cessato a seguito della morte della Sig.ra "OMISSIS" in data 03.01.2008 (vedasi certificato di morte, allegato D).

Come già indicato in perizia e ribadito nelle premesse, tali mappali dovranno poi essere soppressi e sostituiti in mappa da un unico mappale contestualmente all'inserimento dei fabbricati.

Tuttavia in sede di esecuzione, come già scritto alle pagg. 26 e 37 della perizia, la quota di 1/3 di proprietà dell'esecutato di tali terreni verrà venduta insieme all'appartamento di cui al foglio 20 mappale 1147/10, di cui l'esecutato ha la piena proprietà.

A maggior chiarezza si precisa qui che a tale quota di proprietà dei terreni non ho attribuito un valore autonomo e specifico, ma che esso si intende compreso nel valore

dell'appartamento e dei locali comuni stimato a pag. 40 della perizia. Ciò perché l'area costituita da tali terreni è ormai una corte comune dell'intero stabile di cui l'appartamento 1147/10 fa parte.

Pertanto preciso e confermo che il valore di stima per l'appartamento di cui al foglio 20 mappale 1147/10, indicato nella perizia del Lotto 3 già depositata, include il valore della quota di proprietà dell'esecutato dei tre mappali di cui al foglio 1 nn. 1146, 1147 e 2211.

Auspicando di aver bene operato, deposito la presente integrazione alla mia perizia del 23.07.2025, già acquisita nel presente procedimento, e resto in attesa delle eventuali osservazioni delle parti nei termini stabiliti dall'illustrissimo Giudice.

Allegati integrazione:

- ALLEGATO A: copia delle visure catastali originarie dei tre terreni di cui al foglio 1, mappali 1146, 1147 e 2211;
- ALLEGATO B: istanza di aggiornamento presentata al Catasto dal sottoscritto in data 16.12.2025 e copia della successione del Sig. "OMISSIS";
- ALLEGATO C: visura aggiornata dei mappali 1146, 1147 e 2211 con intestazione corretta;
- ALLEGATO D: certificato di morte della sig.ra "OMISSIS".

Lovere, 16 gennaio 2026

Ing. Francesco Facchinetti

