

## TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2024 Reg. Es. Imm.

*Promossa da*

*contro*

G. E. : **Dott. Conca Bruno**

Esperto stimatore: *dott. Arch. Luciano Vigentini*

Con riferimento al Provvedimento Giudiziale del 22.07.2024, emesso dal Dott. Bruno Conca, lo scrivente Esperto Stimatore integra la perizia immobiliare come da attergata istanza del nominato delegato alla vendita, Avv. Giuseppe Racalbutto. [REDACTED]

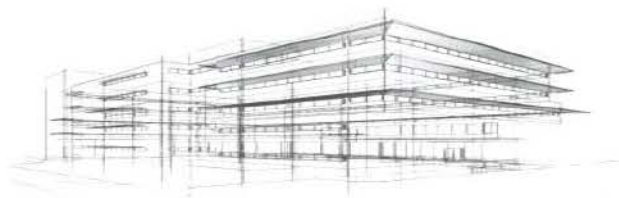
[REDACTED] come risulta dagli atti di causa. Ciò detto, il delegato con la predetta istanza, individuava alcune anomalie nella descrizione di alcuni beni immobiliari, tali da poter indurre incertezze nell'individuazione dei rapporti tra i singoli mappali nei vari lotti, al momento della messa in vendita. Nel merito rappresentava le proprie perplessità in cinque punti. Lo scrivente al fine di adempiere al Provvedimento del Giudice riporta di seguito le note del delegato con le rispettive risposte.

- **punto 1.** *“Si rileva che nell’elenco dei subalterni presentato in data 02.11.2020 Prot. BG0093646, un bene oggetto della presente procedura (precisamente, l’immobile posto in Cologno al Serio Fg. 4 Particella 8760 sub 728 .....viene definito come Bene Comune Non Censibile ai sub 721 e 737.....”*

In merito a questa annotazione, lo scrivente esperto aveva già precisato ed evidenziato nella propria relazione, esattamente per ogni lotto, al paragrafo “ 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita” come la suddetta particella fosse un bene comune non censibile ed asservibile a due unità immobiliari estranee alla procedura esecutiva e che per tale motivo, si doveva procedere all’aggiornamento dell’elenco dei subalterni Prot. BG0093646. A fronte di tale osservazione, si è proceduto ad aggiornare il suddetto elenco in data 23/08/2024 presso L’Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati con DOCFA prot. BG0140343;



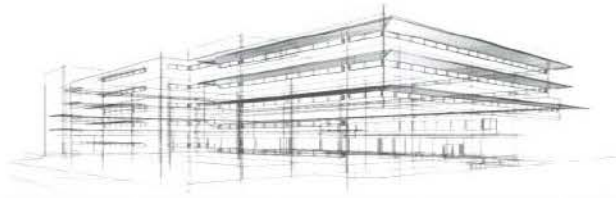




- **punto 2.** *“Nell’elenco dei subalterni presentato in data 02.11.2020 Prot. BG0093646, redatto dai tecnici della società prima della procedura, vi sono alcuni refusi ..... nel B.C.N.C. Fg. 4 Particella 8760 sub 6.....non è inserito il Sub 746.....nel B.C.N.C. Fg. 4 Particella 8760 sub 717.....non è inserito il Sub 746.....nel B.C.N.C. Fg. 4 Particella 8760 Sub 714 .....è stato inserito anche il Sub 746.....”* A fronte di tale annotazione, si è proceduto ad aggiornare il suddetto elenco in data 23/08/2024 presso L’Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati con DOCFA prot. BG0140343;
- **punto 3.** *“Nella perizia di stima, relativamente ai lotti 2 e 4, non è stata indicata la rispondenza del canone di locazione ex art. 2923, comma 3 c.c. al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore .....”* I due canoni di locazione relativi ai lotti 2 e 4 NON sono considerati VILI ai sensi dell’art. 2923 comma 3 c.c.  
*“..... Inoltre, relativamente al lotto n. 4 è stato erroneamente indicato il canone di locazione in € 480,00 mensili anziché in € 4.800,00 annuali da pagarsi con cadenza mensile dell’importo di € 400,00”* In merito a questa annotazione, si conferma l’importo mensile, che per un mero refuso è indicato in perizia € 480,00, invece di € 400,00 come indicato nel contratto di affitto regolarmente registrato.
- **punto 4.** *“Nell’Ordinanza di vendita del 19.6.2024 emessa all’esito dell’udienza ..... in tutti i lotti vengono identificati i Beni Comuni Non Censibili ..... senza la precisazione che trattasi di vendita della quota millesimale di proprietà .....”* In merito a questa annotazione è da evidenziare che nell’allegato dell’elaborato peritale “Identificativi catastali” in ogni lotto sono stati inseriti i B.C.N.C. assegnati alle particelle facenti parte del singolo lotto, con l’accortezza di evidenziare che trattasi di B.C.N.C. Ora, per una migliore e più puntuale comprensione, nella scheda “ Identificativi catastali” qui allegata , in ogni singolo lotto e prima dell’elenco dei B.C.N.C. verrà inserita la dicitura “ QUOTA PARTE MILLESIMALE SU B.C.N.C.”.
- **punto 5.** *“ Per il lotto 10, nella perizia di stima ..... .Fg. 4 Particella 8760 sub 746 ..... le percentuali di comproprietà dei B.C.N.C .....”* Anche in questo caso verrà inserita nella scheda “ Identificativi catastali ” prima dell’elenco dei B.C.N.C. la dicitura “QUOTA PARTE MILLESIMALE SU B.C.N.C.”

Alla luce di quanto sopra lo scrivente rende noto di aver ottemperato al Provvedimento del Giudice dott. Bruno Conca mediante l’accesso con il sistema informatico all’Agenzia delle





Entrate Ufficio del Territorio di Bergamo per aggiornare la banca dati catastale, previo redazione di nuovo elaborato planimetrico costituito dalla planimetria degli immobili e del rispettivo elenco dei subalterni.

Alla presente si allega: la scheda degli identificativi catastali; inoltre l'elaborato tecnico di aggiornamento della Banca Dati Catastale (elaborato planimetrico unitamente all'elenco subalterni).

Pontirolo Nuovo, 30.09.2024

**L'esperto estimatore**  
**dott. arch. Luciano Vigentini**

