

ISTANZA CHIARIMENTI CTU LOTTO 5


TRIBUNALE DI BERGAMO
GIUDICE: DOTT. LUCA VERZENI
E.I. 525/2023
CTU ARCH. ALESSANDRA MORRI

PROMOSSA DA:



CONTRO:



Io sottoscritta, **ARCH. ALESSANDRA MORRI**, con studio professionale in Bergamo, via Baioni 20f,  iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2016 Esperta in psicologia ambientale (Master di II Livello in PSICOLOGIA ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO - Università degli studi di Padova – Università di Venezia) ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 322, nominata CTU nell'esecuzione immobiliare di cui all'Oggetto, in riferimento alla richiesta di chiarimenti formulata dal Professionista Delegato relativamente al Lotto n. 5, così come disposto con provvedimento del Giudice dott. Luca Verzeni in data 11/05/2026,

precisa quanto segue

la variazione dell'identificazione catastale e della rendita non deriva da un errore materiale nella redazione dei dati catastali da parte della sottoscritta, bensì da diverse variazioni catastali susseguite.

1. L'immobile oggetto di esecuzioni prima della redazione dell'elaborato peritale risultava censito in categoria catastale D/10 ossia "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" (vedasi estratto visura catastale del 17-01-2024)





Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2024

Data: 17/01/2024 Ora: 10.00.39 Segue
Visura n.: T59996 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARTINENGO (Codice:E987) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 6653

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 18/36
2			(8) Usufrutto 12/36 Regime: bene personale
3			(8) Usufrutto 3/36 in regime di comunione dei beni
4			(2) Nuda proprieta' 18/36
5			(8) Usufrutto 3/36 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 15/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	6653				D/10				Euro 2.200,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2002 Pratica n. 51173 in atti dal 15/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1629.1/2002)
Indirizzo		VIA MILANO n. SN Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E987 - Foglio 9 - Particella 6653

2. A seguito di sopralluogo peritale effettuato al fine di verificare lo stato degli immobili, emergeva la non conformità della planimetria catastale, rendendosi pertanto necessario procedere ad aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA. In particolare, veniva inizialmente predisposto un aggiornamento catastale mantenendo la categoria D/10; tale classificazione non veniva accolta dall’Agenzia delle Entrate in quanto, come riportato nella motivazione del rigetto, “alla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione”, con conseguente impossibilità di attribuire la categoria D/10 in assenza di attività correlata alla ruralità. Conseguentemente, l’aggiornamento catastale comportava la variazione dell’immobile in categoria C/6 con rendita catastale pari ad euro 1.053,47. Categoria catastale più consona all’immobile (vedasi estratto della ricevuta di avvenuta variazione catastale del 20/05/2024).



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-BG.REGISTRO
UFFICIALE.0111426.20-05-2024.U

Data: 20/05/2024
Ora: 16.12.54

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di MARTINENGO (Codice: C2HE)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: BG0083159		
Codice di Riscontro: 000A27X77	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Operatore: BSCFNC	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale											Dati di classamento proposti		
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		12	6653		VIA MILANO, SN, p. T	U	C/6	2	658	593	1.053,47	

3. Dalla visura catastale aggiornata acquisita dalla sottoscritta è infine emerso che l’Agenzia delle Entrate – Catasto ha successivamente variato d’ufficio il classamento dell’immobile in categoria D/7 (vedasi estratto di visura catastale del 09/10/2025).



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2025

Data: 09/10/2025 Ora: 14.03.51
Visura n.: T191092 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARTINENGO (Codice:E987) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 6653

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 15/36
2		(2) Nuda proprieta' 1/12
3		(8) Usufrutto 3/36
4		(1) Proprieta' 18/36

Unità immobiliare dal 19/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	6653				D/7				Euro 5.660,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2025 Pratica n. BG0145369 in atti dal 19/05/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 145369.1/2025)
Indirizzo: VIA MILANO n. SN Piano 1												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. BG0154232 del 30/05/2025 Partita: Mod.58												
Annotazioni: di stadio: classamento e rendita rettificati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E987 - Foglio 9 - Particella 6653

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	6653				C/6	2	658 m ²	Totale: 593 m ²	Euro 1.053,47	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/05/2024 Pratica n. BG0083159 in atti dal 20/05/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83159.1/2024)

Pertanto, come sopra descritto, si precisa che la difformità rilevata tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento, nella perizia e nella documentazione catastale **successivamente aggiornata deriva esclusivamente dall'evoluzione** dei classamenti catastali intervenuti nel tempo, come risultante dalla documentazione catastale acquisita.

Con ossequio, si porgono i migliori saluti rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede

Bergamo, 26/05/2025

CTU Alessandra Morri Architetto

