

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 635/2022

PROMOSSA DA

Special Gardant S.p.A.

CONTRO

Pietro Rozzoni

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Maria Magrì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 035 4517038
Fax: 035 4517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Caravaggio (BG)(Fraz. Vidalengo)**
Via Bonomelli,12

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A.....	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A.....	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A.....	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A.....	8
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	9
11. STATO DI POSSESSO	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi.....	9
Adeguamenti e correzioni della stima.....	9
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Maria Magri

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2023 alle 11:00

Creditore Procedente: Special Gardant S.p.A.

Esecutato: Pietro Rozzoni (RZZPTR67L21F205X)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 04-01-2023

Data giuramento: 10-01-2023

Data sopralluogo: 20-01-2023

Cronologia operazioni peritali: 07-03-2023 Accesso atti Comune di Caravaggio

Beni in **Caravaggio (BG) (Fraz. Vidalengo)**
Via Bonomelli,12

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Caravaggio (fraz. Vidalengo), Via Bonomelli,12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [Pietro Rozzoni](#) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [RZ2PTR67L21F205X](#)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [Rozzoni Pietro, nato a Milano il 21/07/1967, C.F.: RZ2 PTR 67L21 F205 X](#), foglio 4, particella 1307, subalterno 704, scheda catastale prot. BG0131362 del 21/04/2009, indirizzo Via Bonomelli,10, scala /, interno /, piano 2, comune Caravaggio, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 59 mq (59 mq escluso aree scoperte), rendita € 162,68

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da Nord in senso orario: prospetto su SP 129 Strada Francesca, vano scala comune di cui al mapp. 1307-708, alloggio di terzi, prospetto su cortile comune di cui al mapp. 1307-707, prospetto su via Bonomelli.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (3,5 km, 7 min), Chiesa (110m, 1 min), Scuola dell'infanzia (2,6 km, 4 min), Scuola primaria statale (3,6 km, 6 min), Scuola secondaria I grado (3,6 km, 6 min), Liceo Scientifico-Linguistico- Scienze applicate (3,9 km, 7 min), Ospedale di Treviglio (4,3 km, 7 min), Farmacia (3,5 km, 7 min), Ufficio postale (4 km, 8 min), Supermercato (4 km, 7 min)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Fontanile Brancaleone.

Attrazioni storiche: Santuario di Caravaggio, Palazzo Gallavresi, Chiesa dei Santi Fermo e Rustico, Monastero di S. Bernardino, Chiesa di S. Elisabetta, Chiesa di S. Liberata, Villa Clelia, Villa Rocca, Arco di Porta Nuova.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus S.A.I. fermata T20 U (50m - 1 min), SP 121 (100 m - 2 min), SP 129 (Francesca) (50 m - 1 min), Stazione ferroviaria di Caravaggio (1,4 Km - 3 min), Autostrada A35 Casello di Caravaggio (3,5 Km - 5 min), Aeroporto di Orio al Serio (22,7 Km - 35 min), Aeroporto di Linate (MI) (38,7 Km - 31 min)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

L'alloggio che si trova in stato di abbandono ed è costituito da: soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **58,80**

E' posto al secondo piano con altezza interna di mt 2,90 circa, salvo il bagno con altezza variabile second la falda.

L'intero fabbricato è composto da 4 piani complessivi di cui fuori terra 3 ed interrati 1.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: scarse

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare
<i>Fondazioni</i>	tipologia: muri controterra materiale: muratura condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: scarse
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di pietrame/laterizio coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: gesso condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura/bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1961
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia autonoma a gas
<i>Stato impianto</i>	Scarso
<i>Potenza nominale</i>	24kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non rilevabile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 46/1961**Intestazione: **Lazzarini Alfredo**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori di soprallzo per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/1961 al n. di prot. 62587

Rilascio in data 13/05/1961 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Caravaggio (fraz. Vidalengo), Via Bonomelli,12**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta che l'alloggio sia stato autorizzato secondo la pratica edilizia sopra riportata (che non presenta planimetrie ma solo prospetti), ma è stata rinvenuta anche una scheda catastale del 1984 che riporta una distribuzione interna differente. Pertanto allo stato il sottoscritto non può esprimersi in merito alla conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Caravaggio (fraz. Vidalengo), Via Bonomelli,12**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	CG: Componente geologica D.C.C. n°16 del 05/06/2013, pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°52 del 27/12/2013; PS: Piano dei Servizi DP: Documento di Piano e PR: Piano delle Regole D.C.C. n°56 del 19/12/2019 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°22 del 27/07/2020;

Ambito:	Ambiti in corso di attuazione – Ambiti residenziali oggetto di piano attuativo in avanzata realizzazione urbanizzativa e/o edilizia (perimetro degli insediamenti in fase di attuazione all'atto d'adozione del P.G.T.	
Norme tecniche di attuazione:	<p>art.36 Ambiti residenziali oggetto di Pianificazione Attuativa in fase di attuazione</p> <p>1. Nelle zone di cui al presente articolo, che sono state oggetto di pianificazione attuativa definitivamente approvata e vigente al momento dell'adozione del presente articolo, restano vigenti e operanti le previsioni dei Piani Attuativi approvati e i contenuti delle relative convenzioni regolarmente stipulate e registrate.</p> <p>2. Nelle aree interessate da tali Piani Attuativi qualora dopo la scadenza dei termini individuati dalle convenzioni o, in mancanza di indicazioni temporali, dopo il decimo anno dalla data di approvazione del Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, restano confermati esclusivamente l'assetto planimetrico e morfologico del PA ivi compresa la configurazione della viabilità interna e delle aree per standard urbanistici, nonché i parametri edilizi dei lotti edificati e/o edificabili.</p> <p>3. Potranno essere realizzati interventi di nuova edificazione sui lotti ancora liberi nel rispetto dei parametri edilizi del PL; tali interventi potranno essere effettuati mediante Permesso di Costruire convenzionato, o altro titolo abilitativo, accompagnato da atto d'obbligo sostitutivo della convenzione. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.</p> <p>4. Le superfici destinate alla realizzazione della viabilità interna debbono essere realizzate nella configurazione di cui al precedente comma 2 mentre le aree per standard previste dal PA decaduto, non ancora cedute all'Amministrazione Comunale, sono monetizzabili.</p> <p>5. Le opere di urbanizzazione primaria residue potranno essere realizzate direttamente dagli attuatori degli interventi edilizi o, in alternativa dal Comune: in tal caso gli interventi edilizi saranno soggetti al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della l.r. 12/2005 determinato in ragione del costo presunto degli interventi urbanizzativi previsto dal PA, aggiornato sulla base dell'indice ISTAT e definito pro mc in ragione della volumetria complessiva prevista dal PA.</p> <p>6. La disciplina di cui al presente articolo si applica anche alle aree che, pur non soggette a Piano Attuativo in corso, sono oggetto di previsioni insediative consolidate derivanti dal PRG vigente al momento dell'adozione del PGT, e che sono specificamente individuate dalle tavole n. 4-5-6-7-8 Piano delle Regole.</p> <p>7. Gli interventi già ammessi su tali aree sono quindi confermati in tutti i parametri edificatori previsti dalle disposizioni del previgente PRG.</p>	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Volume massimo ammesso:	Esistente	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Caravaggio (fraz. Vidalengo), Via Bonomelli,12

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Moriggi Mariangela, nata a Treviglio (BG) il 30/09/1973, C.F.: MRG MNG 73P70 L400 K, piena proprietà per la quota di 1/1 dal 27/07/1995 al 04/07/2003 (ante ventennio), in forza di atto di acquisto a rogito di dott. Raffaele Catri, notaio in Treviglio (BG), in data 27/07/1995, ai nn. 355860/9197, registrato a Treviglio (BG), in data 02/08/1995, al n.625, Mod. 1V e trascritto a Bergamo, in data 03/08/1995, ai nn. 24501/17946.

- Rozzoni Pietro, nato a Milano il 21/07/1967, C.F.: RZZ PTR 67121 F205 X piena proprietà per la quota di 1/1 dal 04/07/2003 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Raffaele Catri, notaio in Treviglio (BG), in data 04/07/2003, al nn. 595812/25694, registrato a Treviglio (BG), in data 17/07/2003, al n. 2570 SerieT e trascritto a Bergamo, in data 19/07/2003, al nn. 38438/23684.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova, C.F.: 03285880104, contro Rozzoni Pietro, derivante da mutuo fondiario, a rogito di dott. Raffaele Catri, notaio in Treviglio (BG) in data 04/07/2003 ai nn. 595813/25695, iscritta a Bergamo in data 19/07/2003 ai nn. 38439/10074.

Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova, C.F.: 03285880104, contro Rozzoni Pietro, derivante da verbale pignoramento immobili a firma di Tribunale di Bergamo in data 15/04/2008 ai nn. 536/2008, trascritto a Bergamo in data 07/05/2008 ai nn. 29992/17750.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Special Gardant Banca CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova, C.F.: 03285880104, contro Rozzoni Pietro; Derivante da: verbale pignoramento immobile, a firma di Tribunale di Bergamo in data 14/10/2022 al n. 8057 trascritto a Bergamo in data 29/11/2022 ai nn. 59667/45865.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di Banca CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova, C.F.: 03285880104, contro Rozzoni Pietro, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di dott. Raffaele Catri, notaio in Treviglio (BG) in data 04/07/2003 ai nn. 595813/25695, iscritta a Bergamo in data 03/03/2023 ai nn. 12188/1635.

Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00.

Dati precedenti relativi al corpo: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Caravaggio (fraz. Vidalengo), Via Bonomelli,12

Spese di gestione condominiale: non risulta una gestione condominiale

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	58,80	1,00	58,80
		58,80		58,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II Sem. 2022

Zona: Caravaggio (Vidalengo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero** (anche se l'immobile risulta occupato da parecchio materiale "abbandonato")**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Caravaggio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Caravaggio (fraz. Vidalengo), Via Bonomelli,12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	58,80	€ 500,00	€ 29.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.400,00
Valore corpo			€ 29.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	58,80	€ 29.400,00	€ 29.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 4.410,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 24.990,00
Valore diritto e quota	€ 24.990,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.990,00
---	--------------------

Allegati

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 1307

All. 3 – Elaborato planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni particella 1307

All. 4 - Scheda catastale alloggio particella 1307 sub. 704

19-04-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario