Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 458/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Integrazione e aggiornamento perizia del 29/08/2026

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035681317
Email: studiorapizza@gmail.com
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

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

Beni in **Suisio (BG)**
Località/Frazione
Via John Fitzgerald Kennedy 16

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Corpo: Abitazione 5
Corpo: Autorimessa 5
2. DESCRIZIONE 6
DESCRIZIONE GENERALE 6
Corpo: Abitazione 7
Corpo: Autorimessa 10
3. PRATICHE EDILIZIE 11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 12
Corpo: Abitazione 12
Corpo: Autorimessa 12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 12
Corpo: Abitazione 12
Corpo: Autorimessa 13
5. CONFORMITÀ CATASTALE 14
Corpo: Abitazione 14
Corpo: Autorimessa 14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 14
Corpo: Abitazione 15
Corpo: Autorimessa 15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 16
Corpo: Abitazione 16
Corpo: Autorimessa 16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 17
Corpo: Abitazione 17
Corpo: Autorimessa 17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 18
11. STATO DI POSSESSO 18
Corpo: Abitazione 18

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

Corpo: Autorimessa....18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO....18
Criterio di stima....18
Fonti d'informazione....18
Valutazione corpi....18
Adeguamenti e correzioni della stima....19
Prezzo base d'asta del lotto....19

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2026 alle 11.30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Data nomina: 18-12-2025
Data giuramento: 20-12-2025
Data sopralluogo: 14-02-2026
Cronologia operazioni peritali: Si riporta di seguito cronologia delle operazioni peritali svolte a seguito dell'accettazione dell'incarico:
22/12/2025 – Richiesta al catasto della planimetria dell'edificio e dell'elaborato planimetrico, effettuate alla Agenzia del Territorio di Bergamo.
22/12/2025 – Richiesta di accesso agli atti comune di Suisio, trasmessa tramite portale SUE
26/01/2026 e 02/02/2026 – Sollecito al Comune di Suisio per accesso agli atti
11/02/2026 – Sopralluogo presso Ufficio Tecnico di Suisio per visione pratiche edilizie
14/02/2026 – Inizio operazioni peritali, sopralluogo presso l'immobile, effettuato congiuntamente al Custode

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

Beni in **Suisio (BG)**
Via John Fitzgerald Kennedy 16

Lotto: 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

Quota e tipologia del diritto
19/20 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/20 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - Diritto di proprietà per 19/20 [redacted] - Diritto di proprietà per 1/20, foglio 2, particella 3060, subalterno 4, indirizzo Via John Fitzgerald Kennedy, 16, piano T, comune I997, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie Totale 32 mq.; Totale esclusa aree scoperte 30 mq.
Derivante da: Costituzione del 29/11/2002 Pratica n. 397203 in atti dal 29/11/2002 COSTITUZIONE (n. 3836.1/2002)
Confini: L'appartamento confina a nord e est con altra U.I. sub. 3; a sud con altra abitazione sub. 5; a ovest con vialetto condominiale sub. 1

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

Quota e tipologia del diritto
19/20 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/20 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - Diritto di proprietà per 19/20 [redacted] - Diritto di proprietà per 1/20, foglio 2, particella 3060, subalterno 41, indirizzo Via John Fitzgerald Kennedy, 16, piano I, comune I997, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 15 mq
Derivante da: Costituzione del 29/11/2002 Pratica n. 397203 in atti dal 29/11/2002 COSTITUZIONE (n. 3836.1/2002)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 3,8193
Confini: L'autorimessa confina a nord con altra autorimessa sub. 40, a est con ripostiglio sub. 3, a sud con altra autorimessa sub. 42, a ovest con corsello condominiale sub. 1

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Suisio, in provincia di Bergamo, centro appartenente all'ambito territoriale dell'Isola Bergamasca e collocato nella fascia occidentale della pianura bergamasca. Il territorio comunale si sviluppa sulla sinistra idrografica del fiume Adda e presenta conformazione prevalentemente pianeggiante, con un tessuto insediativo di carattere residenziale consolidato alternato ad ambiti produttivi e artigianali di dimensione locale. Il Comune dista circa 15 km dal capoluogo Bergamo, circa 20 km da Treviglio e circa 7,5 km dal casello autostradale A4 di Capriate San Gervasio, risultando pertanto ben collegato alla principale rete infrastrutturale provinciale e regionale. Il sistema viario locale garantisce un agevole collegamento con i centri limitrofi e con le principali direttrici di traffico verso Bergamo, Milano e l'area dell'hinterland milanese. La dotazione infrastrutturale risulta adeguata al contesto territoriale, con presenza di servizi pubblici essenziali, reti tecnologiche complete e collegamenti di trasporto su gomma. Sotto il profilo economico-produttivo, il territorio comunale e l'area limitrofa dell'Isola Bergamasca presentano una consolidata presenza di insediamenti artigianali e industriali di piccola e media dimensione, operanti prevalentemente nei settori manifatturiero, metalmeccanico, logistico e dei servizi alle imprese. La vicinanza a poli produttivi di rilievo sovracomunale – localizzati in particolare nei Comuni limitrofi e lungo l'asse dell'autostrada A4 – contribuisce a rendere l'area dinamica sotto il profilo occupazionale e attrattiva per l'insediamento residenziale. Sotto il profilo urbanistico, l'edificato è costituito prevalentemente da fabbricati residenziali unifamiliari e plurifamiliari di tipologia recente o ristrutturata, con presenza di attrezzature collettive quali scuola primaria, edifici di culto, oratorio, spazi pubblici e aree verdi attrezzate. Sono inoltre presenti esercizi commerciali di vicinato e servizi di base idonei a soddisfare il fabbisogno quotidiano della popolazione residente; per strutture commerciali di media e grande distribuzione occorre fare riferimento ai Comuni limitrofi, posti a una distanza indicativa di 3–5 km.

Caratteristiche zona: di espansione Buone
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Data center Ponte San Pietro e Kilometro Rosso Stezzano.
Servizi offerti dalla zona: Istruzione primaria e secondaria (Buona), Asili nido (Buona), Negozi Alimentari (Sufficiente)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda, Ponte San Pietro.
Attrazioni paesaggistiche: Parco del Fiume Adda e parchi cittadini.
Attrazioni storiche: Castello Colleoni di Solza.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autolinee 600 mt., Stazione Ferroviaria Calusco d'Adda 5,20 Km, Casello Autostradale di Capriate 7,50 Km, Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio 19,00 Km

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione**

Il bene in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio condominiale composto da due piani fuori terra e un piano interrato.
L'accesso all'appartamento avviene tramite un vialetto condominiale, con ingresso diretto dalla strada comunale di via John Fitzgerald Kennedy. Le unità abitative del complesso accedono dal vialetto centrale, il quale conduce inoltre a una rampa di scale che collega il piano interrato, ove sono ubicate le autorimesse.
L'appartamento è costituito da un unico locale principale, un disimpegno e un bagno di dimensioni contenute. Esternamente è presente un giardinetto di proprietà esclusiva, in parte occupato da una grata di aerazione del corsello interrato.

Superficie complessiva di circa mq **48,86**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 2001
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è stato realizzato e ultimato nell'anno 2002. Si presenta in buone condizioni generali e il grado di finitura, così come i materiali impiegati, risultano di buona qualità. L'appartamento è dotato di un piccolo giardino esterno di pertinenza esclusiva.
La superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva delle murature, è pari a circa 30 mq. Il giardino esterno di proprietà esclusiva ha una superficie di circa 19 mq.
I pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti del bagno. Esternamente è presente un piccolo giardino con vialetto d'ingresso e marciapiede perimetrale all'appartamento, realizzati in porfido con finitura "opus incertum".
I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e protezione mediante griglie in legno; si presentano in buone condizioni generali. Si rileva tuttavia la necessità di revisione della zanzariera esterna e di ritinteggiatura delle parti lignee alla base delle persiane esterne, in quanto iniziano a presentare fenomeni di scrostatura dovuti alla prolungata esposizione ai raggi solari e alla mancanza di manutenzione.
L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano posizionata all'esterno dell'appartamento. Considerate le condizioni generali, si presume che la caldaia sia inattiva da diversi anni e necessiti di verifica e riattivazione. L'impianto di emissione è costituito da radiatori in alluminio.
L'appartamento non risulta utilizzato da diverso tempo e pertanto si presenta in condizioni non ottimali. Si ritiene comunque sufficiente procedere con una pulizia generale dell'immobile e del giardino, nonché con interventi di manutenzione ordinaria, comprensivi di tinteggiatura delle persiane esterne e delle parti esterne della porta blindata di accesso, oltre alla sistemazione o eventuale sostituzione della caldaia esistente.
Esternamente si rilevano alcune tracce di umidità sui muri divisori delle proprietà confinanti; tali fenomeni non sembrano aver interessato la muratura interna dell'appartamento. Per il ripristino si ritiene sufficiente la rimozione dell'intonaco ammalorato nella parte inferiore delle pareti e la successiva applicazione di nuovo intonaco traspirante.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	il certificato di conformità degli impianti viene citato nella richiesta di abitabilità presentata al comune di Suisio; non si ha l'evidenza di modifiche apportate in epoca successiva.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
Stato impianto	Deve essere riavviato, inquanto risulta inattivo da diversi anni
Potenza nominale	stimata in 25 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Note	il certificato di conformità degli impianti viene citato nella richiesta di abitabilità presentata al comune di Suisio
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI

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

Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Le autorimessa al piano interrato del condominio sono soggette a certificato di prevenzione antincendio che è gestito dal condominio.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO











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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

L'autorimessa di pertinenza è ubicata al piano interrato dell'edificio. L'accesso carrabile avviene dalla strada comunale di via J.F. Kennedy tramite cancello automatico, che immette in uno scivolo di discesa conducente al corsello condominiale interrato.
Dal vialetto esterno condominiale è inoltre possibile accedere al piano interrato mediante una scala esterna che conduce direttamente al medesimo corsello condominiale.
Dal corsello si accede direttamente all'autorimessa di proprietà.

E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2001
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 41; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in ottimo stato di manutenzione e non evidenzia particolari segni di umidità o vetustà.
I materiali di finitura risultano i seguenti: pavimentazione in battuto di cemento; muri perimetrali in struttura di calcestruzzo armato con finitura a vista e presenza di elementi prefabbricati in calcestruzzo non intonacati; soffitto realizzato con lastre tipo "predalles".
La chiusura è costituita da basculante in lamiera zincata, di tipo standard, con apertura manuale.
L'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione e di una presa elettrica interna.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **porta basculante standard** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	il certificato di conformità degli impianti viene citato nella richiesta di abitabilità presentata al comune di Suisio; non si ha l'evidenza di modifiche apportate in epoca successiva.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI

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

Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Le autorimessa al piano interrato del condominio sono soggette a certificato di prevenzione antincendio che è gestito dal condominio.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO






3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16**
Numero pratica: Pratica Edilizia 16/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovi edifici plurifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/07/2001 al n. di prot. 5875
Rilascio in data 30/07/2001 al n. di prot. 7769
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16**
Numero pratica: Denuncia di inizio attività prot. 8871 del 08/11/2002, Pratica Edilizia n. 54/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
Per lavori: Variante in corso d'opera
Oggetto: variante

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

Presentazione in data 08/11/2002 al n. di prot. 8871
Abitabilità/agibilità in data 22/03/2005 al n. di prot. 2233
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16**
Numero pratica: Pratica Edilizia 16/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovi edifici plurifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/07/2001 al n. di prot. 5875
Rilascio in data 30/07/2001 al n. di prot. 7769
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16**
Numero pratica: Denuncia di inizio attività prot. 8871 del 08/11/2002, Pratica Edilizia n. 54/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
Per lavori: Variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/11/2002 al n. di prot. 8871
Abitabilità/agibilità in data 22/03/2005 al n. di prot. 2233
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

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

Note: L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia depositata

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

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

Note: L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia depositata

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 07/11/2022
Zona omogenea:	Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Sono gli ambiti del tessuto urbano consolidato connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio); Modalità di intervento: Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate all'Art. 7 – Definizioni e parametri urbanistici Indici e parametri edilizi IE indice di edificabilità 0,35 mq/mq IC Indice di copertura 35% H Al-

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

	tezza massima 9,00 m È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità previsto per l'ambito nella misura massima di 0,05 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,40 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori. Destinazioni d'uso principale: residenza complementari, accessorie o compatibili: commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario – direzionale, ricettiva; non ammesse: produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,00
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	0
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note	Si segnala che con atto in data OMISSIS , Rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS (trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS) , è stata stipulata Convenzione Urbanistica con il Comune di Suisio a servizio dell'intero complesso edilizio. Gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree al Comune risultano interamente assolti ed espletati.

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 07/11/2022
Zona omogenea:	Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Sono gli ambiti del tessuto urbano consolidato connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio); Modalità di intervento: Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate all'Art. 7 – Definizioni e parametri urbanistici Indici e parametri edilizi IE indice di edificabilità 0,35 mq/mq IC Indice di copertura 35% H Altezza massima 9,00 m È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità previsto per l'ambito nella misura massima di 0,05 mq/mq so-

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

	lo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,40 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori. Destinazioni d'uso principale: residenza complementari, accessorie o compatibili: commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario – direzionale, ricettiva; non ammesse: produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,00
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

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

Note: la scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'appartamento

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, Via John Fitzgerald Kennedy 16

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

Note: la scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'autorimessa

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2003 al 06/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: ATTO NOTARIALE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Atto di compravendita registrato trascritto il 07/08/2003 al n. 27276 Atto [redacted] del 25/07/2003 - Repertorio 11400 ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Atto di compravendita registrato trascritto il 14/06/2007 al n. 21739 Atto [redacted] del 06/06/2007 - Registro Generale 700 Registro Particolare 484

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2003 al 06/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Atto di compravendita registrato trascritto il 07/08/2003 al n. 27276 Atto [redacted] - Repertorio 11400 ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Atto di compravendita registrato trascritto il 14/06/2007 al n. 21739 Atto [redacted] del 06/06/2007 - Registro Generale 700 Registro Particolare 484

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2007 ai nn. OMISSIS in data 23/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: Successivamente volturata con Ipoteca Volontaria n. 9825 del 14-06-2007.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 02/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- **Atto di costituzione di vincolo pertinenziale:**
Con atto a rogito OMISSI in data OMISSI, Rep. n. OMISSI (registrato a OMISSI il OMISSI al n. OMISSI e trascritto a Bergamo il OMISSI ai nn. OMISSI), è stato costituito un vincolo pertinenziale ex Legge 122/1989 riguardante 18 delle 27 autorimesse complessive del fabbricato.

Note: si fa presente che dagli atti d'acquisto non è stato possibile determinare se l'autorimessa oggetto di stima (sub. 41) sia ricompresa tra quelle individuate da tale vincolo, in quanto allegata all'atto era presente una planimetria raffigurante le autorimesse, che identificava quelle soggette a vincolo pertinenziale e quelle escluse. Al fine di verificare la puntuale riconducibilità del peso al bene pignorato, lo scrivente C.T.U. ha eseguito i seguenti approfondimenti:
- Verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale: dall'esame della pratica edilizia non sono emerse copie dell'atto né planimetrie identificative dei singoli box vincolati.
- Riscontri presso Studio Notarile e Tecnico Progettista: interpellati formalmente, entrambi hanno comunicato l'impossibilità di reperire la documentazione nei rispettivi archivi.
- Accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate: la sede territoriale ha confermato che l'atto non è più giacente in sede in quanto trasferito all'Archivio Centrale di Roma, rendendone intempestivo il recupero.
In assenza dell'allegato grafico/identificativo originario, non è possibile attestare con certezza se l'unità in esame rientri tra i box gravati o tra quelli esclusi. Se ne dà conto nel presente rapporto a titolo informativo e di garanzia per la procedura.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2007 ai nn. OMISSIS in data 23/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: Successivamente volturata con Ipoteca Volontaria n. 9825 del 14-06-2007.

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

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 02/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via John Fitzgerald Kennedy 16
L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via John Fitzgerald Kennedy 16
L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG), Via John Fitzgerald Kennedy 16
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 500 € complessivi tra appartamento e box.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00. Alla data della perizia non vi sono spese condominiali scadute e insolute

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali appartamento 14,23
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L''appartamento è privo di barriere architettoniche per l''accesso ai diversamente abili, ma il bagno non risulta di dimensioni adeguate
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: nel portale regionale non è stata reperita alcuna certificazione energetica
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esistono vincoli di prelazione dello Stato
Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione
Identificativo corpo: Autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG), Via John Fitzgerald Kennedy 16
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 500 € complessivi tra appartamento e box.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data della perizia non vi sono spese condominiali scadute e insolute

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali appartamento 3,82/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esistono vincoli di prelazione dello Stato
Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali il contesto ove è ubicato l'immobile, i servizi offerti dal Comune ed i servizi presenti nel territorio Comunale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Giardino	sup lorda di pavimento	18,86	0,10	1,89
		48,86		**31,89**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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: 01-2025
Zona: Suisio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 890

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Date le caratteristiche intrinseche, l'autorimessa viene stimata a corpo

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Box

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non si ritiene commercialmente vantaggioso l'eventuale divisibilità del lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG), Via John Fitzgerald Kennedy 16

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG), Via John Fitzgerald Kennedy 16

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

l criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listini prezzi degli immobili anno 2025: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Suisio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Trezzo sull'Adda e Bonate Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Per edifici tra 21 e 50 anni il valore al mq degli immobili varia tra i 500 e 1000 €;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2025.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]
Suisio (BG), Via John Fitzgerald Kennedy 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.890,00.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	30,00	€ 1.000,00	€ 30.000,00
Giardino	1,89	€ 1.000,00	€ 1.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.890,00
Valore Finale			**€ 31.890,00**
Valore corpo			€ 31.890,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.890,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Suisio (BG), Via John Fitzgerald Kennedy 16

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			**€ 14.000,00**
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	31,89	€ 31.890,00	€ 31.890,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.294,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 4,50

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 43.600,00
Valore diritto e quota	€ 43.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **43.600,00**

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

Allegati

1 – Rilievo Fotografico
2 – Planimetrie dell'edificio
3 – Estratto Ortofoto
4 – Estratto PGT e NTA
5 – Estratto Mappa Catastale
6 – Elaborati pratiche edilizie - ultima variante in C.O. e richiesta di abitabilità
7 – Elaborato planimetrico, Schede Catastali e Visure Catastali storiche

29-08-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza

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