

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 271/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri
Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y
Partita IVA: 03762100166
Studio in: via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo
Telefono: 035240110
Fax: 3446319807
Email: info@am10.it
Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it

Beni in **Fara Olivana Con Sola (BG)**
Località/Frazione
Via G. Donizetti 4

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con box

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

Corpo: Box sub 8	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

Lotto: 002 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	20
Corpo: Terreno sub 742.....	20
Corpo: Terreno sub 743.....	20
Corpo: Terreno sub 975.....	21
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: Terreno sub 742.....	22
Corpo: Terreno sub 743.....	23
Corpo: Terreno sub 975.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	26
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	26
Corpo: Terreno sub 742.....	26
Corpo: Terreno sub 743.....	26
Corpo: Terreno sub 975.....	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	27
Corpo: Terreno sub 742.....	27
Corpo: Terreno sub 743.....	27
Corpo: Terreno sub 975.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	27
Corpo: Terreno sub 742.....	27
Corpo: Terreno sub 743.....	27
Corpo: Terreno sub 975.....	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Terreno sub 742.....	28
Corpo: Terreno sub 743.....	29
Corpo: Terreno sub 975.....	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	29

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
Corpo: Terreno sub 742.....	32
Corpo: Terreno sub 743.....	32
Corpo: Terreno sub 975.....	32
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: Terreno sub 742.....	34
Corpo: Terreno sub 743.....	34
Corpo: Terreno sub 975.....	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	35
11. STATO DI POSSESSO	35
Corpo: Terreno sub 742.....	35
Corpo: Terreno sub 743.....	35
Corpo: Terreno sub 975.....	35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35
Criterio di stima	35
Fonti d'informazione	35
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	37



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri



Beni in **Fara Olivana Con Sola (BG)**
Via G. Donizetti 4

Lotto: 001 - Abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione sub 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio (16-10-2025) risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 726, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo via Gaetano Donizetti n. 4, piano 1, comune Fara Olivana con Sola, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 98 mq, rendita € Euro 309,87

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): A quanto in oggetto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte. Si precisa che l'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà delle parti comuni. Ad oggi non essendo costituito il condominio non è stato possibile reperire tale dato.

Confini: Confini dell'appartamento: prospetto su cortile per più lati, vano scala comune ed altro appartamento.

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

I dati catastali del pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali. Si precisa che la sottoscritta CTU ha provveduto all'aggiornamento della scheda catastale.

Identificativo corpo: Box sub 8.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti 4

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 726, subalterno 8, scheda catastale si, indirizzo via Gaetano Donizetti n. 4, piano T, comune Fara Olivana con Sola, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie 22 mq, rendita € Euro 49,68

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): A quanto in oggetto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte. Si precisa che l'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà delle parti comuni. Ad oggi non essendo costituito il condominio non è stato possibile reperire tale dato.

Confini: Confini dell'autorimessa: portico, cortile comune per due lati, autorimessa di cui al Prot. 1039/1976, corridoio comune e cantina di cui al protocollo 1036/1976.

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

I dati catastali del pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali. Si precisa che la sottoscritta CTU ha provveduto all'aggiornamento della scheda catastale.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: periferica - presenza di verde normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: A35 Brebemi

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: 27 km da Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: 7 km dal Parco Regionale del Fiume Serio.

Attrazioni storiche: 8 km dalla Rocca Viscontea di Romano di Lombardia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione sub 1**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo, di un edificio sito in via Gaetano Donizetti n. 4, nel Comune di Fara Olivana con Sola (BG).

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra. L'accesso all'unità avviene tramite scala condominiale; si precisa che l'edificio non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto, al piano primo, da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio e dispone di due balconi.

I pavimenti del soggiorno, così come i rivestimenti della cucina e del bagno, sono in ceramica. I pavimenti delle camere sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e dotati di tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è autonomo, a radiatori, alimentati da caldaia installata nel locale tecnico al piano terra (sub. 8). È presente l'impianto di aria condizionata con 3 split e motore esterno.

Si evidenzia che gli impianti presenti non sono stati oggetto di verifica funzionale e che è installato un camino, il cui collegamento non è stato verificato sotto il profilo della conformità normativa.

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 287

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

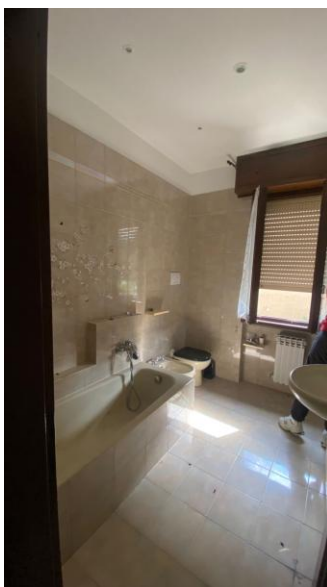
Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto non è stato verificato.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con radiatori.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Si precisa che il funzionamento dell'impianto non è stato verificato.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Si precisa che il funzionamento dell'impianto non è stato verificato.







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 8**

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa con relativo locale tecnico situata al piano terra di un edificio sito in via Gaetano Donizetti n. 4, nel Comune di Fara Olivana con Sola (BG).

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra con piano terra adibito a autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è accessibile attraverso il cancello carrabile e il giardino condominiale. Si precisa che l'edificio non è dotato di ascensore.

L'autorimessa, al piano terra, comprende un ambiente ad uso box attualmente occupato da beni e materiali e un locale tecnico. Il box ha un'altezza interna pari a 1,93 m ed è dotata di una saracinesca metallica ad apertura manuale.

La pavimentazione è in ceramica. È presente un impianto elettrico, la cui conformità e funzionamento non sono stati verificati. E' presente nel locale tecnico la caldaia dell'abitazione di pertinenza del piano primo.

Si evidenzia che gli impianti presenti non sono stati oggetto di verifica funzionale.

Si precisa che in considerazione delle ridotte dimensioni del box non è possibile attestare con certezza la compatibilità dello stesso con le dimensioni di un'autovettura moderna di normale produzione.

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 193

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data del sopralluogo del 01-10-2025, è in discrete condizioni. Si precisa che non è presente un ascensore condominiale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto non è stato verificato.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con radiatori.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si precisa che il funzionamento dell'impianto non è stato verificato.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti 4

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: certificato di agibilità

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 25/05/1976 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti 4

Numero pratica: 10/75 con n. prot. 172

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Presentazione in data 10/04/1975 al n. di prot. 172

Rilascio in data 02/05/1975 al n. di prot. 172

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti 4

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: certificato di agibilità

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 25/05/1976 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box sub 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti 4

Numero pratica: 10/75 con n. prot. 172

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Presentazione in data 10/04/1975 al n. di prot. 172

Rilascio in data 02/05/1975 al n. di prot. 172

Dati precedenti relativi ai corpi: Box sub 8

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione sub 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti 4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità non risulta conforme allo stato autorizzato, in quanto presenta alcune difformità. In particolare, si riscontra una diversa disposizione interna di alcuni tavolati. Per quanto riguarda le opere esterne, sono presenti lievi spostamenti delle aperture finestrate e una differente conformazione dei balconi. Il tutto sanabile mediante SCIA in sanatoria per parziali difformità. Costo indicativo di 5.000 euro per spese tecniche e sanzioni.

Identificativo corpo: Box sub 8.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti 4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità non risulta conforme allo stato autorizzato, in quanto presenta alcune difformità. In particolare, si rileva una diversa disposizione interna, con la cantina (locale tecnico) direttamente collegata all'autorimessa. Per quanto riguarda le opere esterne, sono presenti spostamenti delle aperture finestrate e delle porte. Il tutto sanabile mediante SCIA in sanatoria per parziali difformità. Costo indicativo di 5.000 euro per spese tecniche e sanzioni. Da conteggiare unitamente all'abitazione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione sub 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti 4

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

Identificativo corpo: Box sub 8.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti 4

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione sub 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti 4

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

Note: Si precisa che è stato depositato il Docfa per la variazione catastale in quanto la precedente scheda non corrispondeva allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: Box sub 8.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti 4

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

Note: Si precisa che è stato depositato il Docfa per la variazione catastale in quanto la precedente scheda non corrispondeva allo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Box sub 8

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di OMISSIS in data 22/07/2014 ai nn. OMISSIS in data 22/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 167.021,10; Importo capitale: € 83.510,55.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2018 ai nn. OMISSIS in data 16/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.847,06; Importo capitale: € 62.423,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS in data 26/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.047,21; Importo capitale: € 4.044,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2018 ai nn. OMISSIS in data 06/12/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.624,28; Importo capitale: € 4.098,28.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 22/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 177.000,00; Importo capitale: € 118.000,00; Note: Si precisa che come riportato nella sezione D: "IN MERITO ALL ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:CON ATTO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO RE P 17551 RACC 5312 DEL 24 GIUGNO 2003, LA BANCA POPOLARE DI OMISSIS-CRE DITO VARESIANO SI E' FUSA CON LA BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA E LA BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE DANDO ORIGINE ALLA BPU BANCHE POPOLARI UNITE. CON ATTO DEL NOTAIO ARMANDI SANTUS DI OMISSIS REP 2293 2 RACC 9944 DEL 28 MARZO 2007 BPU BANCA SI E' FUSA CON BANCA LOMBARDA E HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN UBI BANCA.ISEO SPV S.R.L. , NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 130, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130 CONCLUSO IN DATA 4 DICEMBRE 2019, HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO DA UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., CON SEDE LEGALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO, 8, OMISSIS, CODICE FISCALE, PARTITA IVA N. 04334690163 E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI OMISSIS N. 03053920165.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/08/2025 ai nn. OMISSIS; Si precisa che come riportato nella sezione D: "I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO UNITAMENTE AI LORO FRUTTI CIVILI, ACCESSIONI E PERTINENZE".

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di OMISSIS in data 22/07/2014 ai nn. OMISSIS in data 22/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 167.021,10; Importo capitale: € 83.510,55.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2018 ai nn. OMISSIS in data 16/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.847,06; Importo capitale: € 62.423,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS in data 26/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.047,21; Importo capitale: € 4.044,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2018 ai nn. OMISSIS in data 06/12/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.624,28; Importo capitale: € 4.098,28.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 22/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 177.000,00; Importo capitale: € 118.000,00; Note: Si precisa che come riportato nella sezione D: "IN MERITO ALL ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: CON ATTO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO RE P 17551 RACC 5312 DEL 24 GIUGNO 2003, LA BANCA POPOLARE DI OMISSIS-CRE DITO VARESE SI E' FUSA CON LA BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA E LA BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE DANDO ORIGINE ALLA BPU BANCHE POPOLARI UNITE. CON ATTO DEL NOTAIO ARMANDI SANTUS DI OMISSIS REP 2293 2 RACC 9944 DEL 28 MARZO 2007 BPU BANCA SI E' FUSA CON BANCA LOMBARDA E HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN UBI BANCA.ISEO SPV S.R.L. , NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 130, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130 CONCLUSO IN DATA 4 DICEMBRE 2019, HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO DA UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., CON SEDE LEGALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO, 8, OMISSIS, CODICE FISCALE, PARTITA IVA N. 04334690163 E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI OMISSIS N. 03053920165.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/08/2025 ai nn. OMISSIS; Si precisa che come riportato nella sezione D: "I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO UNITAMENTE AI LORO FRUTTI CIVILI, ACCESSIONI E PERTINENZE".

Dati precedenti relativi ai corpi: Box sub 8

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 sub 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Identificativo corpo: Box sub 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione sub 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non vi è condominio costituito..

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: Non vi è condominio costituito.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): A quanto in oggetto spetta la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte. Si precisa che l'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà delle parti comuni. Ad oggi non essendo costituito il condominio non è stato possibile reperire tale dato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Calcarco Filippo, Notaio in OMISSIS, del 27/11/2002 rep 18432/2190, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS il 21/12/2002 al n. 40590 di formalità a pagg. 4-5: "il portico confinante con l'autorimessa in oggetto in lato est è comune alla stessa ed all'autorimessa di cui al protocollo 1039/1976 e che detto portico è gravato da servitù di passaggio pedonale nell'estremità posta nord e nella porzione antistante il locale ripostiglio, a favore delle unità immobiliari descritte nella lettera "B" nell'atto autenticato

dal Notaio Alberto Scarlato in data 19 agosto 1976, n. 59030 di repertorio, registrato a Romano di Lombardia in data 07 settembre 1976 al n. 2352 e trascritto a OMISSIS in data 14 settembre 1976 ai n.ri 17953/15195".

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Valido fino al 10-10-2027

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Box sub 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non vi è condominio costituito..

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: Non vi è condominio costituito.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): A quanto in oggetto spetta la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte. Si precisa che l'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà delle parti comuni. Ad oggi non essendo costituito il condominio non è stato possibile reperire tale dato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Calcarco Filippo, Notaio in OMISSIS, del 27/11/2002 rep 18432/2190, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS il 21/12/2002 al n. 40590 di formalità a pagg. 4-5: "il portico confinante con l'autorimessa in oggetto in lato est è comune alla stessa ed all'autorimessa di cui al protocollo 1039/1976 e che detto portico è gravato da servitù di passaggio pedonale nell'estremità posta nord e nella porzione antistante il locale ripostiglio, a favore delle unità immobiliari descritte nella lettera "B" nell'atto autenticato dal Notaio Alberto Scarlato in data 19 agosto 1976, n. 59030 di repertorio, registrato a Romano di Lombardia in data 07 settembre 1976 al n. 2352 e trascritto a OMISSIS in data 14 settembre 1976 ai n.ri 17953/15195".

Attestazione Prestazione Energetica: 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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione sub 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
		98,00		98,00

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

Identificativo corpo: Box sub 8

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavi- mento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione sub 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4
Libero

Identificativo corpo: Box sub 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4
Libero

Note: L'esecutato alla data del sopralluogo, ha dichiarato che avrebbe svuotato il box dagli effetti personali.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Olivana con Sola.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione sub 1. Abitazione di tipo economico [A3]

Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 71.428,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	98,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 71.428,00
Valore corpo			€ 71.428,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.428,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.428,00

Box sub 8. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	22,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 1	Abitazione di tipo economico [A3]	98,00	€ 71.428,00	€ 71.428,00
Box sub 8	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.214,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Pratica per regolarizzazione edilizia € -5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 64.213,80

Valore diritto e quota € 64.213,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.213,80

Lotto: 002 - Terreni**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Terreno sub 742.****residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Note: orto in condominio

Quota e tipologia del diritto**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Fara Olivana con Sola, foglio 9, particella 742, qualità PRATO IRRIG, classe 1, superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € Euro 0,17, reddito agrario: € Euro 0,15

Confini: Confini a corpo: mappali 744, 745, 542, 722, 726 e 976

Identificativo corpo: Terreno sub 743.**residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Note: orto in condominio

Quota e tipologia del diritto**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Fara Olivana con Sola, foglio 9, particella 743, qualità PRATO IRRIG, classe 1, superficie catastale 65 mq, reddito dominicale: € Euro 0,54, reddito agrario: € Euro 0,49

Confini: Confini a corpo: mappali 744, 745, 542, 722, 726 e 976

Identificativo corpo: Terreno sub 975.

residenziale sito in Via G. Donizetti 4

Note: orto in condominio

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che da visura catastale risulta il regime di comunione dei beni, in quanto nell'atto di compravendita del 27/11/2022, rep. n. 18432, i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni. Dal certificato di estratto di matrimonio risulta tuttavia che, con atto del OMISSIS, rep. n. OMISSIS, a rogito del notaio OMISSIS, del Distretto Notarile di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Fara Olivana con Sola, foglio 9, particella 975, qualità PRATO IRRIG, classe 1, superficie catastale 45 mq, reddito dominicale: € Euro 0,37, reddito agrario: € Euro 0,34

Confini: Confini a corpo: mappali 744, 745, 542, 722, 726 e 976

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica - presenza di verde normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: A35 Brebemi

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: 27 km da Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: 7 km dal Parco Regionale del Fiume Serio.

Attrazioni storiche: 8 km dalla Rocca Viscontea di Romano di Lombardia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno sub 742**

Trattasi di terreno ad uso di orto definito catastalmente prato irriguo di 20 mq di superficie desunta da visura catastale, sito in via Gaetano Donizetti n. 4, nel Comune di Fara Olivana con Sola (BG).

Si precisa che il terreno risulta destinato ad orto ed occupato/utilizzato da alcuni condomini, secondo quanto riferito da altri condomini durante il sopralluogo, sulla base di accordi privati di natura verbale non formalizzati e non noti agli esecutari.

Superficie complessiva di circa mq **20,00**
il terreno risulta di forma regolare





Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno sub 743**

Trattasi di terreno ad uso di orto definito catastalmente prato irriguo di 65 mq di superficie desunta da visura catastale, sito in via Gaetano Donizetti n. 4, nel Comune di Fara Olivana con Sola (BG).

Si precisa che il terreno risulta destinato ad orto ed occupato/utilizzato da alcuni condomini, secondo quanto riferito da altri condomini durante il sopralluogo, sulla base di accordi privati di natura verbale non formalizzati e non noti agli esecutari.

Superficie complessiva di circa mq **65,00**
il terreno risulta di forma regolare



Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno sub 975**

Trattasi di terreno ad uso di orto definito catastalmente prato irriguo di 45 mq di superficie desunta da visura catastale, sito in via Gaetano Donizetti n. 4, nel Comune di Fara Olivana con Sola (BG).
Si precisa che il terreno risulta destinato ad orto ed occupato/utilizzato da alcuni condomini, secondo

quanto riferito da altri condomini durante il sopralluogo, sulla base di accordi privati di natura verbale non formalizzati e non noti agli esecutati.

Superficie complessiva di circa mq **45,00**
il terreno risulta di forma regolare





3. PRATICHE EDILIZIE

residenziale sito in Via G. Donizetti 4

Numero pratica: 10/75 con n. prot. 172

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Presentazione in data 10/04/1975 al n. di prot. 172

Rilascio in data 02/05/1975 al n. di prot. 172

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 742

residenziale sito in Via G. Donizetti 4

Numero pratica: 10/75 con n. prot. 172

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Presentazione in data 10/04/1975 al n. di prot. 172

Rilascio in data 02/05/1975 al n. di prot. 172

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 743

residenziale sito in Via G. Donizetti 4

Numero pratica: 10/75 con n. prot. 172

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Presentazione in data 10/04/1975 al n. di prot. 172

Rilascio in data 02/05/1975 al n. di prot. 172

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 975

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno sub 742.

residenziale sito in Via G. Donizetti 4

Identificativo corpo: Terreno sub 743.

residenziale sito in Via G. Donizetti 4

Identificativo corpo: Terreno sub 975.

residenziale sito in Via G. Donizetti 4

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno sub 742.
residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Ambito:	Bc - RESIDENZIALE CONSOLIDATO (art. III.4.2.2.)

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

**Identificativo corpo: Terreno sub 743.
residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Ambito:	Bc - RESIDENZIALE CONSOLIDATO (art. III.4.2.2.)

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

**Identificativo corpo: Terreno sub 975.
residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Ambito:	Bc - RESIDENZIALE CONSOLIDATO (art. III.4.2.2.)

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

ASTALEGALE.NET

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno sub 742.
residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si precisa che i tre terreni globalmente sono di circa 30 mq, pertanto la superficie indicata in visura non è corretta.

**Identificativo corpo: Terreno sub 743.
residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si precisa che i tre terreni globalmente sono di circa 30 mq, pertanto la superficie indicata in visura non è corretta.

**Identificativo corpo: Terreno sub 975.
residenziale sito in Via G. Donizetti 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si precisa che i tre terreni globalmente sono di circa 30 mq, pertanto la superficie indicata in visura non è corretta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/2002 al 04/11/2005. 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 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2005 al 04/11/2022. 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 04/11/2005 al 04/11/2022. 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 04/11/2022 al 24/09/2024. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2022 al 24/09/2024. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 742

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/2002 al 04/11/2005. 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 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2005 al 04/11/2022. 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 04/11/2005 al 04/11/2022. 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 04/11/2022 al 24/09/2024. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2022 al 24/09/2024. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 743

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/2002 al 04/11/2005. 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 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2005 al 04/11/2022. 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 04/11/2005 al 04/11/2022. 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 04/11/2022 al 24/09/2024. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2022 al 24/09/2024. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 975**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di OMISSIS in data 22/07/2014 ai nn. OMISSIS in data 24/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 167.021,10; Importo capitale: € 83.510,55.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS in data 26/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.047,21; Importo capitale: € 4.044,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 22/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 177.000,00; Importo capitale: € 118.000,00; Note: Formalità di riferimento: 1. Iscrizione n. 15639 del 2002 Si precisa che come riportato nella sezione D: "IN MERITO ALL ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: CON ATTO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO RE P 17551 RACC 5312 DEL 24 GIUGNO 2003, LA BANCA POPOLARE DI OMISSIS-CRE DITO VARESE SI E' FUSA CON LA BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA E LA BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE DANDO ORIGINE ALLA BPU BANCHE POPOLARI UNITE. CON ATTO DEL NOTAIO ARMANDI SANTUS DI OMISSIS REP 2293 2 RACC 9944 DEL 28 MARZO 2007 BPU BANCA SI E' FUSA CON BANCA LOMBARDA E HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN

UBI BANCA.ISEO SPV S.R.L. , NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 130, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130 CONCLUSO IN DATA 4 DICEMBRE 2019, HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO DA UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., CON SEDE LEGALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO, 8, OMISSIS, CODICE FISCALE, PARTITA IVA N. 04334690163 E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI OMISSIS N. 03053920165.

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/08/2025 ai nn. OMISSIS; Si precisa che come riportato nella sezione D: "I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO UNITAMENTE AI LORO FRUTTI CIVILI, ACCESSIONI E PERTINENZE".

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 21/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 177.000,00; Importo capitale: € € 118.000,00; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.6101 del 30-10-2015 (ATTO MODIFICATO), 2. Iscrizione n. 11212 del 22-11-2022.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS in data 12/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 280.000,00; Importo capitale: € € 140.000,00; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12898 del 13/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 13/12/2022 ai nn. OMISSIS; A favore di: SANPAOLO IMI S.P.A. Codice fiscale 06210280019 Contro: OMISSIS / OMISSIS Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16581 del 2005 LIBERATI: Foglio 9 – Particella 742 (20 centiare) Foglio 9 – Particella 743 (65 centiare) Foglio 9 – Particella 975 (45 centiare) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 742

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di OMISSIS in data 22/07/2014 ai nn. OMISSIS in data 24/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 167.021,10; Importo capitale: € 83.510,55.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS in data 26/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.047,21; Importo capitale: € 4.044,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 22/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 177.000,00; Importo capitale: € 118.000,00; Note: Formalità di riferimento: 1. Iscrizione n. 15639 del 2002 Si precisa che come riportato nella sezione D: "IN MERITO ALL ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: CON ATTO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO RE P 17551 RACC 5312 DEL 24 GIUGNO 2003, LA BANCA POPOLARE DI OMISSIS-CREDITO VARESE SI E' FUSA CON LA BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA E LA BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE DANDO ORIGINE ALLA BPU BANCHE POPOLARI UNITE. CON ATTO DEL NOTAIO ARMANDI SANTUS DI OMISSIS REP 2293 2 RACC 9944 DEL 28 MARZO 2007 BPU BANCA SI E' FUSA CON BANCA LOMBARDA E HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN UBI BANCA.ISEO SPV S.R.L. , NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 130, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130 CONCLUSO

IN DATA 4 DICEMBRE 2019, HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO DA UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., CON SEDE L EGALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO, 8, OMISSIS, CODICE FISCALE, PARTITA I VA N. 04334690163 E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI OMISSIS N. 03053920165.

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/08/2025 ai nn. OMISSIS; Si precisa che come riportato nella sezione D: "I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO UNITAMENTE AI LORO FRUTTI CIVILI, ACCESSIONI E PERTINENZE".

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 21/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 177.000,00; Importo capitale: € € 118.000,00; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.6101 del 30-10-2015 (ATTO MODIFICATO), 2. Iscrizione n. 11212 del 22-11-2022.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS in data 12/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 280.000,00; Importo capitale: € € 140.000,00; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12898 del 13/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 13/12/2022 ai nn. OMISSIS; A favore di: SANPAOLO IMI S.P.A. Codice fiscale 06210280019 Contro: OMISSIS / OMISSIS Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16581 del 2005 LIBERATI: Foglio 9 – Particella 742 (20 centiare) Foglio 9 – Particella 743 (65 centiare) Foglio 9 – Particella 975 (45 centiare) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 743

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di OMISSIS in data 22/07/2014 ai nn. OMISSIS in data 24/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 167.021,10; Importo capitale: € 83.510,55.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS in data 26/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.047,21; Importo capitale: € 4.044,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 22/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 177.000,00; Importo capitale: € 118.000,00; Note: Formalità di riferimento: 1. Iscrizione n. 15639 del 2002 Si precisa che come riportato nella sezione D: "IN MERITO ALL ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:CON ATTO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO RE P 17551 RACC 5312 DEL 24 GIUGNO 2003, LA BANCA POPOLARE DI OMISSIS-CRE DITO VARESIANO SI E' FUSA CON LA BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA E LA BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE DANDO ORIGINE ALLA BPU BANCHE POPOLARI UNITE. CON ATTO DEL NOTAIO ARMANDI SANTUS DI OMISSIS REP 2293 2 RACC 9944 DEL 28 MARZO 2007 BPU BANCA SI E' FUSA CON BANCA LOMBARDA E HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN UBI BANCA.ISEV SPV S.R.L. , NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 130, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130 CONCLUSO IN DATA 4 DICEMBRE 2019, HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO DA UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., CON SEDE L EGALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO, 8, OMISSIS, CODICE FISCALE, PARTITA I VA N. 04334690163 E NUMERO DI IS-

CRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI OMISSIS N. 03053920165.

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/08/2025 ai nn. OMISSIS; Si precisa che come riportato nella sezione D: "I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO UNITAMENTE AI LORO FRUTTI CIVILI, ACCESSIONI E PERTINENZE".

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2002 ai nn. OMISSIS in data 21/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 177.000,00; Importo capitale: € € 118.000,00; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.6101 del 30-10-2015 (ATTO MODIFICATO), 2. Iscrizione n. 11212 del 22-11-2022.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS in data 12/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 280.000,00; Importo capitale: € € 140.000,00; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12898 del 13/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 13/12/2022 ai nn. OMISSIS; A favore di: SANPAOLO IMI S.P.A. Codice fiscale 06210280019 Contro: OMISSIS / OMISSIS Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16581 del 2005 LIBERATI: Foglio 9 – Particella 742 (20 centiare) Foglio 9 – Particella 743 (65 centiare) Foglio 9 – Particella 975 (45 centiare) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub 975

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: Terreno sub 742

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Identificativo corpo: Terreno sub 743

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Identificativo corpo: Terreno sub 975

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno sub 742

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Si precisa che come riportato nell'Atto di Compravendita a ro-

gito Dott. Calcarco Filippo, Notaio in OMISSIS, del 27/11/2002 rep 18432/2190, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS il 21/12/2002 al n. 40590 di formalità a pagg. 4-5: "il portico confinante con l'autorimessa in oggetto in lato est è comune alla stessa ed all'autorimessa di cui al protocollo 1039/1976 e che detto portico è gravato da servitù di passaggio pedonale nell'estremità posta nord e nella porzione antistante il locale ripostiglio, a favore delle unità immobiliari descritte nella lettera "B" nell'atto autenticato dal Notaio Alberto Scarlato in data 19 agosto 1976, n. 59030 di repertorio, registrato a Romano di Lombardia in data 07 settembre 1976 al n. 2352 e trascritto a OMISSIS in data 14 settembre 1976 ai n.ri 17953/15195".

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno sub 743

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Si precisa che come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Calcarco Filippo, Notaio in OMISSIS, del 27/11/2002 rep 18432/2190, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS il 21/12/2002 al n. 40590 di formalità a pagg. 4-5: "il portico confinante con l'autorimessa in oggetto in lato est è comune alla stessa ed all'autorimessa di cui al protocollo 1039/1976 e che detto portico è gravato da servitù di passaggio pedonale nell'estremità posta nord e nella porzione antistante il locale ripostiglio, a favore delle unità immobiliari descritte nella lettera "B" nell'atto autenticato dal Notaio Alberto Scarlato in data 19 agosto 1976, n. 59030 di repertorio, registrato a Romano di Lombardia in data 07 settembre 1976 al n. 2352 e trascritto a OMISSIS in data 14 settembre 1976 ai n.ri 17953/15195".

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno sub 975

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Si precisa che come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Calcarco Filippo, Notaio in OMISSIS, del 27/11/2002 rep 18432/2190, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS il 21/12/2002 al n. 40590 di formalità a pagg. 4-5: "il portico confinante con l'autorimessa in oggetto in lato est è comune alla stessa ed all'autorimessa di cui al protocollo 1039/1976 e che detto portico è gravato da servitù di passaggio pedonale nell'estremità posta nord e nella porzione antistante il locale ripostiglio, a favore delle unità immobiliari descritte nella lettera "B" nell'atto autenticato dal Notaio Alberto Scarlato in data 19 agosto 1976, n. 59030 di repertorio, registrato a Romano di Lombardia in data 07 settembre 1976 al n. 2352 e trascritto a OMISSIS in data 14 settembre 1976 ai n.ri 17953/15195".

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno sub 742**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che i tre terreni globalmente sono di circa 30 mq, pertanto la superficie indicata in visura non è corretta. Il calcolo del valore degli immobili è a corpo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

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:

Identificativo corpo: Terreno sub 743**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che i tre terreni globalmente sono di circa 30 mq, pertanto la superficie indicata in visura non è corretta. Il calcolo del valore degli immobili è a corpo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		65,00		65,00

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:

Identificativo corpo: Terreno sub 975**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che i tre terreni globalmente sono di circa 30 mq, pertanto la superficie indicata in visura non è corretta. Il calcolo del valore degli immobili è a corpo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		45,00		45,00

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno sub 742

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Altro Terreno ad uso orto

Note: Si precisa che il terreno risulta destinato ad orto ed occupato/utilizzato da alcuni condomini, secondo quanto riferito da altri condomini durante il sopralluogo, sulla base di accordi privati di natura verbale non formalizzati e non noti agli esecutari.

Identificativo corpo: Terreno sub 743

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Altro Terreno ad uso orto

Note: Si precisa che il terreno risulta destinato ad orto ed occupato/utilizzato da alcuni condomini, secondo quanto riferito da altri condomini durante il sopralluogo, sulla base di accordi privati di natura verbale non formalizzati e non noti agli esecutari.

Identificativo corpo: Terreno sub 975

residenziale sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4

Altro Terreno ad uso orto

Note: Si precisa che il terreno risulta destinato ad orto ed occupato/utilizzato da alcuni condomini, secondo quanto riferito da altri condomini durante il sopralluogo, sulla base di accordi privati di natura verbale non formalizzati e non noti agli esecutari.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Olivana con Sola.

12.3 Valutazione corpi:**Terreno sub 742. residenziale****Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	20,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 400,00
Valore corpo			€ 400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200,00

Terreno sub 743. residenziale**Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	65,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 800,00
Valore corpo			€ 800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400,00

Terreno sub 975. residenziale**Fara Olivana Con Sola (BG), Via G. Donizetti 4**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	45,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 800,00
Valore corpo			€ 800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 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>
Terreno sub 742	residenziale	20,00	€ 400,00	€ 200,00
Terreno sub 743	residenziale	65,00	€ 800,00	€ 400,00
Terreno sub 975	residenziale	45,00	€ 800,00	€ 400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 50% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 1.000,00
Valore diritto e quota	€ 500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.000,00
---	-------------------

18-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Morri

