TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 90/2026 RGE

ELABORATO PERITALE PRIVACY

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto 1 di 1



Giudice:	**Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	***dato oscurato***
Esecutati:	***dato oscurato* e *dato oscurato***
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**27.09.2026 ore 12:30**
Identificazione beni:	Beni in Schio (VI), località Magrè, Contrà Barona n. 15 Dati Catastali: NCEU di Schio, sez. Magrè, foglio 2, p.lla 277 sub. 5 (A/3), per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà
Esperto stimatore:	**arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica (VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com tel: 0424 226415
Custode Giudiziario:	**Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI) - Mail: immobiliari@ivgvicenza.it tel: 0444 953553 – 0444 953915

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **90/2026**, promossa da: ***dato oscurato*** contro ***dato oscurato* e *dato oscurato***

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.09.2026 ore 12:30

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà in capo ad 1/2 ciascuno degli esecutati

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): porzione terra – cielo di fabbricato residenziale

Ubicazione (pag. 6): Schio (VI), località Magrè, Contrà Barona n. 15

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): N.C.E.U. di Schio, Sezione di Magrè, Foglio 2, particella 277, subalterno 5 (A/3)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 138,70 m^2, soffitta 3,42 m^2 - Superficie commerciale complessiva 140,98 m^2

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): leggere difformità regolarizzabili con un costo presunto di € 4.500,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): 123.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): Comparabile A: 17/12/2025, € 102.000,00 – Comparabile B: 04/06/2026, € 108.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 27): 100.725,00 €

Valore debito: € 114.279,50, oltre interessi, spese di procedura, spese e accessori come per legge, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): Signori *dato oscurato* e *dato oscurato*, con la loro famiglia

Titolo di occupazione (pag. 12): proprietari

Oneri (pag. 18): nessuno

APE (pag. 12): Classe energetica G – Valore di prestazione energetica globale 293,12 kWh/m^2anno – Codice identificativo 95801/2026 valido fino al 27/08/2036

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2.

Lotti (pag. 29): 1 di 1

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 7
3.3 Confini N-E-S-O 7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 7
3.5 Certificazione energetica 12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 12
4.1 Possesso 12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 13
5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 2) 13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 13
5.2 Intestatari catastali storici 13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 13
5.4 Giudizio di conformità catastale 13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 15
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 15
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI 16
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 16
7.2 Abusi/difformità riscontrati 16
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 17
7.4 Perimetro del “mandato” 17
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 18
8.1 Oneri e vincoli 18
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/08/2026) (Allegato 11) 18
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 25
9. SUOLO DEMANIALE 25
10. USO CIVICO O LIVELLO 26

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 26
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 26
12.1 Metodo di valutazione 26
12.2 Stima del valore di mercato 27
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 27
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 28
12.5 Giudizio di vendibilità' 28
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 28
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI (Allegato 14) 29
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati 29
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori 29
15. LOTTI 29
16. OSSERVAZIONI FINALI 29
17. ELENCO ALLEGATI 30

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 02/05/2026 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 08/05/2026 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

In data 15.05.2026, tramite posta certificata, si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene oggetto di pignoramento, richiesta alla quale l'U.T. di Valdagno rispondeva in data 21.05.2026.

In data 14/05/2026, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale; in pari data, tramite posta certificata, ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati al Comune di Schio.

In data 18/05/2026, tramite posta certificata, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi" presso il Comune di Schio.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 02/07/2026 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 03/07/2026.

In data 18/06/2026 alle ore 9.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza, del debitore esecutato e del suo Legale, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

In data 30/06/2026 il sottoscritto ha provveduto alla richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati, con annotazioni a margine, al Comune di *dato oscurato*.

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Porzione terra -cielo di fabbricato residenziale, composto complessivamente da tre piani fuori terra, sito in Comune di Schio (VI), località Magrè, in Contrà Barona n. 15. L'accesso all'immobile, esclusivamente pedonale, avviene da nord attraverso la corte comune individuata con il mappale n. 276 *"corte comune al n. 277 e ad altri enti urbani del foglio 2"* che collega il fabbricato alla strada pubblica denominata Contrà Barona.

L'immobile, collocato a nord-est rispetto al centro storico di Schio, dista circa 300 m dal centro della frazione di Magrè e 1,5 km dalla sede comunale. Urbanisticamente, il fabbricato ricade in Z.T.O. A/002 "*Centro storico*", inoltre è individuato come *Edificio di interesse storico-architettonico-ambientale"* con Categoria d'intervento 2 *"Restauro e risanamento conservativo"*. (Allegato 01).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato (Allegato 02):

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Sezione MAGRE', Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 277, subalterno 5, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale 142 m^2, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 142 m^2, rendita € 503,55; Contrà Barona n. 15; Piano T-1-2-3.

Intestato:

dato oscurato, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*;

dato oscurato, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Renato Facchin in data 28/06/2006 ai nn. 10.984 di repertorio e 2.751 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 04/07/2006 ai nn. 8.400 di R.G. e 5.558 di R.P. (Allegato 03)

3.3 Confini N-E-S-O

Il bene oggetto di pignoramento confina: a nord con la corte comune di cui al mappale n. 276, a est con il mappale n. 839, a sud con il mappale n. 275 e a ovest con i mappali nn. 3464 e 3712. Salvo più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione centrale di edificio terra-cielo facente parte del tessuto storico della frazione di Magrè, composto complessivamente da tre piani fuori terra, realizzato in data di molto anteriore al 01 settembre 1967. L'accesso al bene è consentito, come precedentemente descritto, dalla corte comune di cui al mappale n. 276, che collega l'abitazione alla strada pubblica denominata "Contrà Barona".

L'unità è così distribuita: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina e servizio igienico al piano terra; disimpegno centrale e due camere da letto al piano primo; disimpegno centrale e due camere da letto al piano secondo e soppalco destinato a ripostiglio/soffitta soprastante il vano scala.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in muratura mista pietra – laterizio, esternamente a vista e internamente in parte intonacate e tinteggiate e in parte a facciavista; solai in legno; scale interne a doppia rampa, in pietra tra piano terra e primo e in legno tra i restanti piani; travi in legno; copertura con struttura in legno e manto in coppi di laterizio.

L'abitazione presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno monovetro, alcuni con zanzariera esterna e grata metallica di protezione; oscuri in legno con apertura alla vicentina; infissi interni in legno, con apertura ad anta; portoncino d'ingresso con apertura ad anta e specchiatura

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

in vetro; pavimentazione in betonelle di calcestruzzo nella corte esterna, piastrelle di gres al piano terra e tavolato in legno nei restanti piani; rivestimenti in pietra in cucina e in piastrelle ceramiche nel servizio igienico.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (con recapito in rete pubblica), TV, telefonico, gas e caldaia autonoma a gas metano con radiatori tubolari metallici come diffusori. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi complessivamente non conformi in quanto realizzati in periodo antecedente all'emanazione della L. 46/91.

L'altezza interna è pari a: 2,45 m al piano terra; 2,62 m e 2,52 m al piano primo; 2,70 m e 2,48 m (altezze medie) al piano secondo.

Il bene si presenta complessivamente in buono stato di conservazione ma si segnalano la presenza di infiltrazioni e fessurazioni nella stanza ad ovest al piano secondo e la necessità di manutenere l'impianto termico - a causa di perdite dai radiatori - e l'impianto fognario. Quest'ultimo presenta un unico allacciamento alla rete pubblica per tutte le utenze della corte e, secondo quanto riferito dall'esecutato, appare sottodimensionato in quanto necessita periodicamente di operazioni straordinarie di pulizia ed espurgo.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per le superfici principali e 2/3 per il ripostiglio / soffitta.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 140,98**, come risulta dallo schema grafico allegato (Allegato 04).

Le principali arterie di collegamento sono la S.P. 45, denominata "Passo Zovo", che collega Schio a Valdagno e la S.P. 46, denominata "Pasubio", che collega Vicenza a Rovereto. Nei pressi dell'immobile, in Comune di Schio, sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, scuola primaria, secondaria di primo e secondo grado, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, Sede comunale, Teatro, Stadio, ecc..

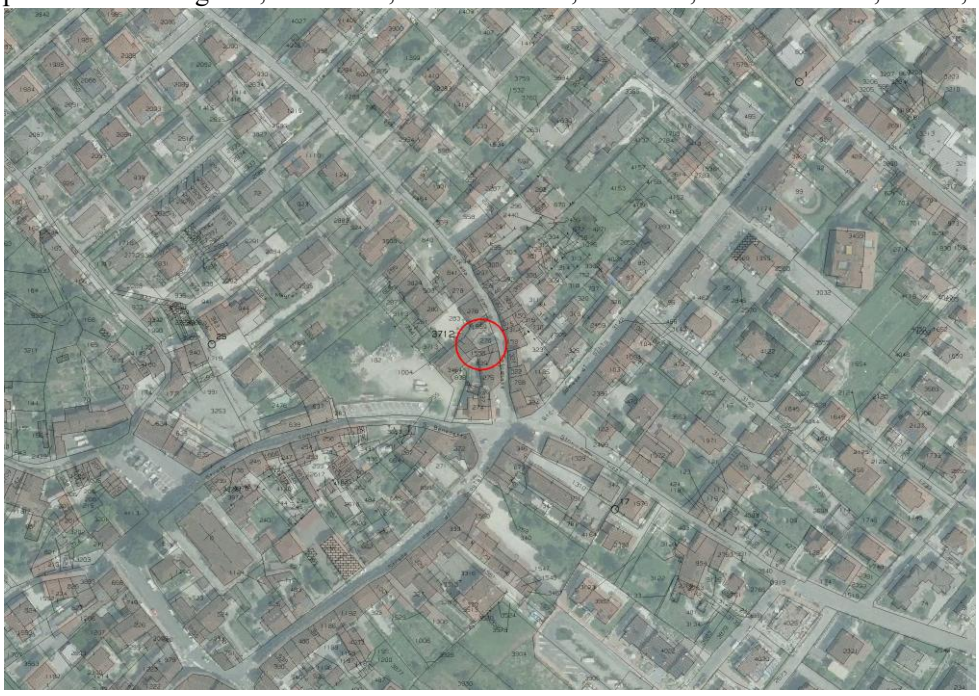
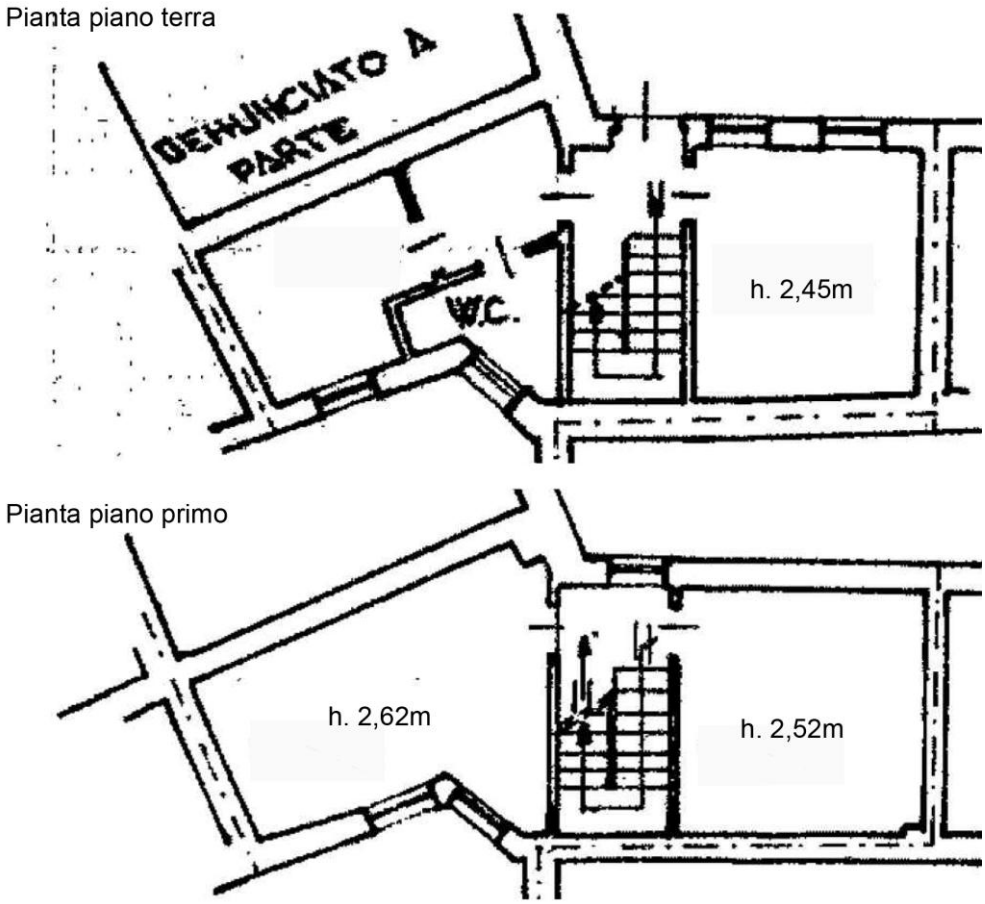


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (Allegato 05)

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5



Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 02)



Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

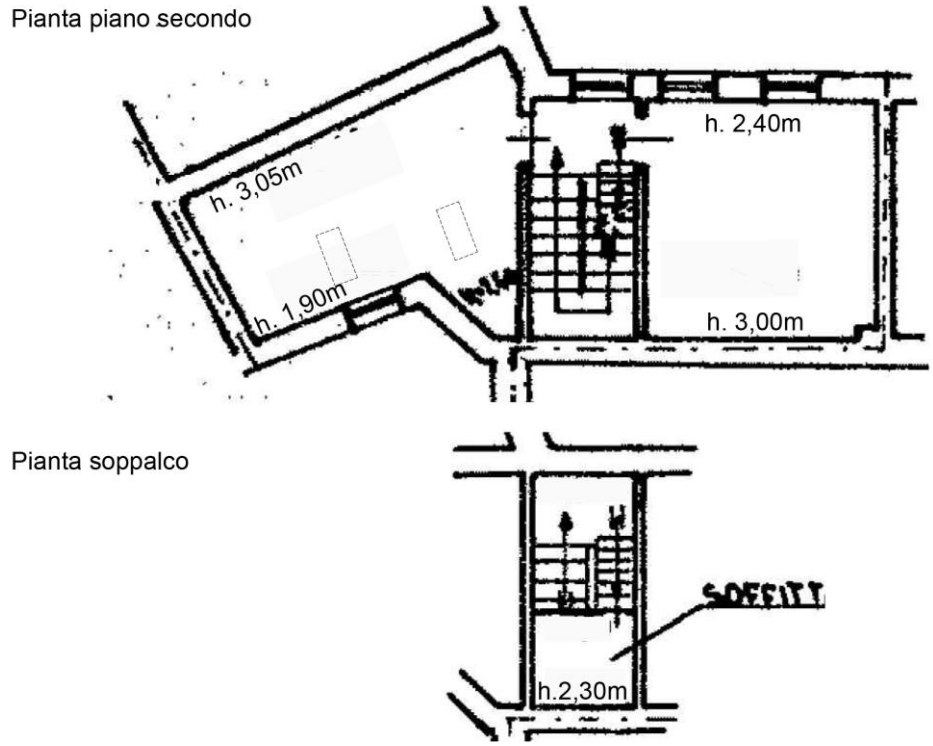


Figura 3. Planimetrie immobili (Allegato 06)


Vista generale da Est


Vista generale da nord - est


Vista dell'ingresso


Vista del soggiorno

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5


Vista del disimpegno


Vista del servizio igienico


Vista del servizio igienico

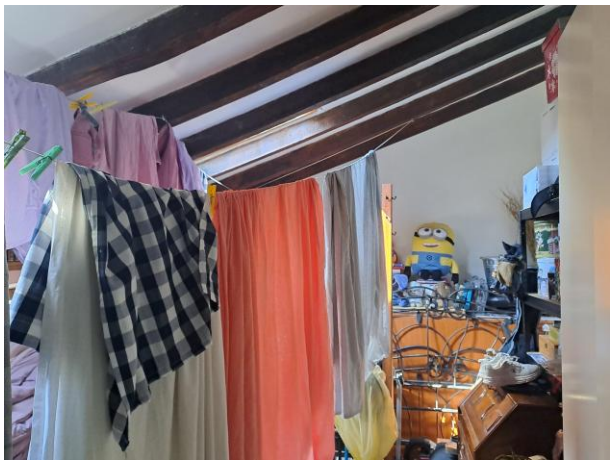

Vista della cucina


Vista di una camera da letto al piano primo


Vista di una camera da letto al piano primo

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5


Vista della camera da letto al piano secondo


Vista della seconda stanza al piano secondo


Vista del ripostiglio / soffitta soppalcato

Figura 4. Foto immobili (Allegato 07)

3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 293,12 kWh/m²anno. Codice identificativo APE: 95801/2026, valido fino al 27/08/2036. (Allegato 08)

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dai debitori esecutati, Signori *dato oscurato* e *dato oscurato* e dalla loro famiglia.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

I Signori *dato oscurato* e *dato oscurato*, debitori esecutati, occupano l'immobile in qualità di proprietari dello stesso.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 2)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Sezione di MAGRE', Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 277, subalterno 5, dati derivanti da:

- Dal 04/02/2025 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2025 Pratica n. VI0030492 in atti dal 04/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30492.1/2025);
- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dal 19/12/1990 – VARIAZIONE del 19/12/1990 in atti dal 14/12/1999 CLASSAMENTO (n. 10440.1/1990);
- Dal 19/12/1990 – VARIAZIONE del 19/12/1990 in atti dal 02/04/1998 FUSIONE (n. 10440/1990).

Mappali Terreni Correlati:
Codice Comune I531 – Sezione B – Foglio 2 – Particella 3712.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Sezione di MAGRE', Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 277, subalterno 5, intestati:

- Dal 28/06/2006 ad oggi – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- Dal 22/01/2004 fino al 28/06/2006 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- Dal 27/12/1991 fino al 22/01/2004 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Dal 19/12/1990 fino al 27/12/1991 – *dato oscurato*, *dato oscurato* e *dato oscurato*.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza è emerso che vi sono alcune difformità nelle altezze interne e non sono stati riportati i due lucernari al

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

piano secondo. Tali difformità, pur non comportando variazioni nella rendita catastale del bene, andranno regolarizzate a mezzo di idonea pratica Docfa.

Con l'occasione, sarà altresì necessario correggere il numero di mappale riportato nelle planimetrie del catasto terreni correlato al fabbricato, che risulta essere il n. 1558 anziché il n. 3712.

La regolarizzazione di tali difformità potrà avvenire con un costo presunto di circa 1.500,00 €.

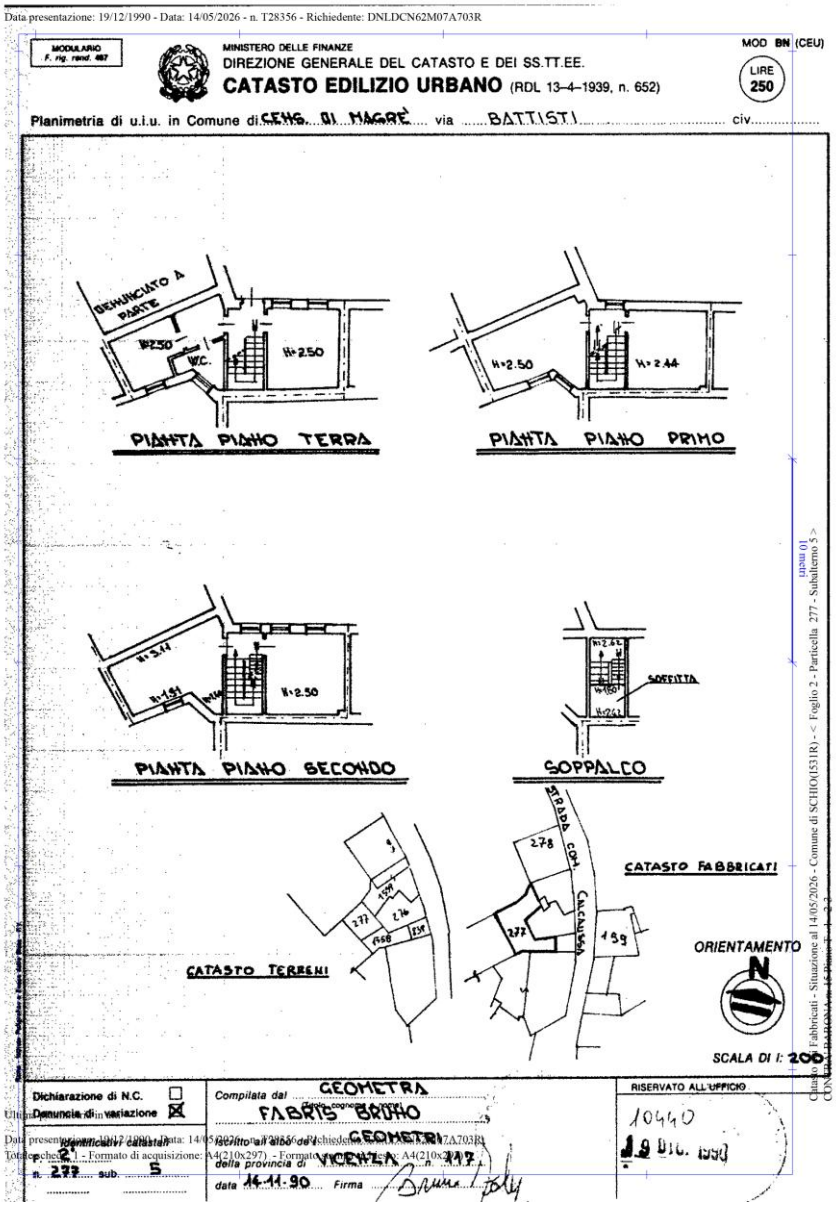


Figura 5. Planimetria catastale del bene

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5



Figura 6. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Sezione di MAGRE', Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 277, subalterno 5:

- Dal 28/06/2006 ad oggi – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni. Proprietari in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Renato Facchin in data 28/06/2006 ai nn. 10.984 di repertorio e 2.751 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 04/07/2006 ai nn. 8.400 di R.G. e 5.558 di R.P. (Allegato 03);
- Dal 22/01/2004 fino al 28/06/2006 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Proprietario in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Massimo Carraro in data 22/01/2004 al n. 126.595 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 04/02/2004 ai nn. 1.345 di R.G. e 990 di R.P.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

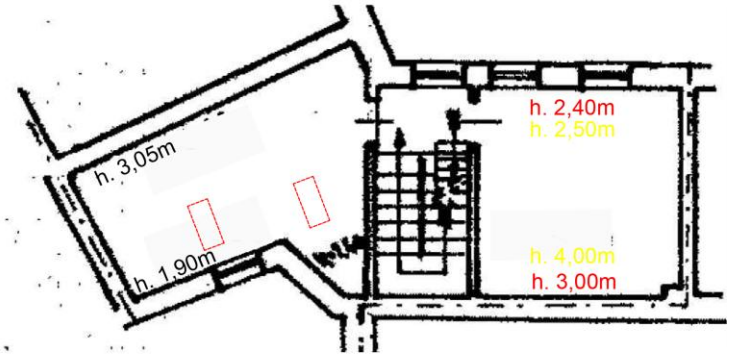
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, facente parte del tessuto storico del Comune di Schio, è stato realizzato ampiamente in data anteriore al 1967. Successivamente è stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria licenziato con Autorizzazione edilizia n. 1103 di registro in data 18/10/1994 (Allegato 09).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (Allegato 10) e lo stato reale dei luoghi è emerso che vi è una leggera differenza nelle altezze interne dei locali e che al secondo piano, nella stanza ad ovest, sono stati realizzati due lucernari.

Pianta piano secondo



Sezione

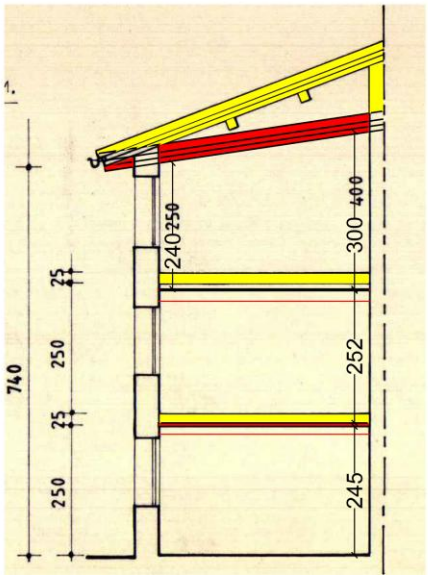


Figura 7. Individuazione difformità

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate e descritte al paragrafo precedente potranno essere regolarizzate a mezzo pratica SCIA per manutenzione straordinaria con opere già realizzate, con un costo presunto di € 3.000,00, comprensivi di sanzione amministrativa minima.

Si precisa in ogni caso che, dalle indagini effettuate, le posizioni dei solai e della copertura non sembrano siano state modificate rispetto a quelle originarie, per cui le quote riportate nel progetto di manutenzione appaiono come semplici refusi, che dovranno però essere regolarizzati.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/08/2026) (Allegato 11)

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO. Comune di SCHIO (VI) Catasto Fabbricati Sezione censuaria R - Foglio 2 – particella 277 – sub. 5:

1. ISCRIZIONE del 03/07/2006 – Registro Particolare 1768 Registro Generale 8332
   Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 10985/2752 del 28/06/2006
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Documenti successivi correlati:
   1. Iscrizione n. 646 del 11/05/2026

   Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, domicilio ipotecario eletto in *dato oscurato*, *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
   Soggetti contro: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con *dato oscurato*.
   Sezione D: "*IPOTECA DI PRIMO GRADO. - TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO: 1. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE COSTANTI CIASCUNA DI EURO 764,32 (EURO SETTECENTOSESSANTAQUATTRO E TRENTADUE CENTESIMI) COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO INDICATO NELL' ART. 5 DEL TITOLO, AVENTI SCADENZA, IN FUNZIONE DELLA RATEIZZAZIONE, ALLE SEGUENTI DATE: IL GIORNO 10 (DIECI) DI CIASCUNO DEI MESI SUCCESSIVI ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO*

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

(RATE MENSILI). LA PRIMA RATA AVRA' SCADENZA IL 10 (DIECI) AGOSTO 2006 (DUEMILASEI) E L'ULTIMA IL 10 (DIECI) LUGLIO 2026 (DUEMILAVENTISEI). LA PARTE FINANZIATA AUTORIZZA SIN D'ORA LA BANCA AD ADDEBITARE LE RATE SUDDETTE, ALLE SINGOLE SCADENZE, NEL CONTO CORRENTE NUMERO 6969 E ACCESO A SUO NOME, INQUALITA' DI SINGOLA INTESTATARIA O COINTESTATARIA, PRESSO LA DIPENDENZA DI SCHIO - DELLA BANCA MEDESIMA O ALTRO CHE LA PARTE FINANZIATA INDICHERA' E SUL QUALE SI OBBLIGA A PRECOSTITUIRE IN TEMPO UTILE LE NECESSARIE DISPONIBILITA'. 2. DURANTE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI EROGAZIONE ED IL GIORNO ANTECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' VERSARE POSTICIPATAMENTE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI VOLTA IN VOLTA MATURATI SULL'IMPORTO DEL CAPITALE EROGATO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 5, MEDIANTE UNA O PIU' RATE AVENTI LA STESSA PERIODICITA' PREVISTA PER LE RATE DI AMMORTAMENTO. 3. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DA PARTE DI TERZI, COME PURE DI FRAZIONE DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. - INTERESSI: 1. IL TASSO DI INTERESSE SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DIAMMORTAMENTO, E' DETERMINATO COME SEGUE: A) IL TASSO D'INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL 4,30% (QUATTRO VIRGOLA TRENTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERA' A REGIME NEL TASSO D'INTERESSE NOMINALE DI CUI AL SUCCESSIVO PUNTO B) NON PRIMA CHE SIA TRASCORSO UN PERIODO DI ALMENO DUE MESI SOLARI DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, APARTIRE DAL GIORNO 11 (UNDICI) IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DI TALE PERIODO; B) A REGIME IL TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA' PARI ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE – TASSO INTERBANCARIO PER LO SCAMBIO DEI DEPOSITI IN EURO) A TRE MESI LETTERA - COSI' COME RILEVATO DALL'EURIBOR PANEL STEERING COMITTEE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI CIASCUN MESE SOLARE E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE 24 ORE", O ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO, IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI RILEVAZIONE E CHE ALLA DATA DELL'ULTIMO AGGIORNAMENTO ERA PARI AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO), AUMENTATO DI UNO SPREAD DI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE. IL TASSO COSI' RILEVATO VERRA' APPLICATO A PARTIRE DAL GIORNO 11 (UNDICI) DI CIASCUN MESE SUCCESSIVO A QUELLO DELLA RILEVAZIONE E SINO AL GIORNO 10 (DIECI) DEL MESE SEGUENTE. QUALORA IL SUDDETTO PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE NON VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO D'INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI RITERRA' SOSTITUITO, IN CONFORMITA' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO, SUL QUALE ERA RILEVATO, ADOTTERA' IN SOSTITUZIONE DI ESSO. 2. TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AL PRECEDENTE PUNTO 1 E DELLE SPESE CHE, SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA, CONCORRONO AL

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

*CALCOLO DEL TAEG, ILTAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) O ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) E' ATTUALMENTE PARI AL 4,770% (QUATTRO VIRGOLA SETTECENTOSETTANTA PER CENTO). 3. LE PARTI CONVENGONO E APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO E COMUNQUE NON SUPERIORE AI LIMITI DI LEGGE. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 4. FERMO RESTANDO, QUANTO SOPRA, LE PARTI CONVENGONO ED APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE, IN TUTTI I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, SULL'AMMONTARE DI OGNI SOMMA ANCORA DOVUTA ALLA BANCA PER EFFETTO DI DETTA DECADENZA O RISOLUZIONE, SI APPLICHERA' IL TASSO DI INTERESSE NELLA MISURA STABILITA AL COMMA PRECEDENTE. - IPOTECA 1. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE FINANZIATO, IVI COMPRESA LA QUOTA GARANTITA DALLA POLIZZA FIDEIUSSORIA NEL CASO IN CUI LA STESSA DOVESSE PER QUALSIASI MOTIVO VENIR MENO E NON VENISSE SOSTITUITA CON ALTRA ANALOGA GARANZIA INTEGRATIVA, FERMO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO 9 DEL TITOLO, DEI RELATIVI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO NELLA MISURA INDICATA ALL'ART.5 DEL TITOLO, PUNTO 1, DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, DEGLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA INDICATA ALL'ART.5 DEL TITOLO, PUNTO 3, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DAL PRESENTE ATTO, LA PARTE MUTUATARIA E PARTE DATRICE DI IPOTECA SIGNORI *dato oscurato* E *dato oscurato*, CONCEDONO A FAVORE DELLA BANCA CHE ACCETTA, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI VICENZA SEZIONE STACCATA DI SCHIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE ALLA PRESENTE SCRITTURA E SU OGNI LORO FRUTTO CIVILE, ACCESSORI, ADIACENZE E PERTINENZE ED IN PARTICOLARE SUI FABBRICATI CHE SONO ERETTI O CHE VERRANNO IN FUTURO ERETTI, QUAND'ANCHE LA DESCRIZIONE RISULTANTE DAL PRESENTE ATTO FOSSE INCOMPLETA. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA AUTORIZZA L'ISCRIZIONE CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLE FORMALITA' CHE SARA' PER COMPIERE. LE PARTI DICHIARANO CHE, IN BASE A PERIZIA DI STIMA GIA' ACQUISITA DALLA BANCA, E' STATO ATTRIBUITO ALL'IMMOBILE UN VALORE CONGRUO AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. N. 385 DEL 1.9.1993. L'IPOTECA E' CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 245.800,00 (EURO DUECENTOQUARANTACINQUEMILAOTTOCENTO E ZERO CENTESIMI) CHE COMPRENDE EGARANTISCE: - L'IMPORTO DEL CAPITALE FINANZIATO; - GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DALL'ART. 5 E CALCOLATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AL SAGGIO ANNUO DEL 4,30%*

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

*(QUATTRO VIRGOLA TRENTA PER CENTO) FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI ALL' ART. 5 DEL TITOLO; - L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE DOVESSERO RIMANERE INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA PREVISTA DALL' ART. 5DEL TITOLO, PUNTO 3 E CALCOLATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, NELLA MISURA DEL 6,30% (SEI VIRGOLA TRENTA PER CENTO); - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAMENTO (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV.), NONCHE' LE SPESE STRAORDINARIE, I PREMI D'ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA DEL FINANZIAMENTO E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI QUESTO CONTRATTO. 2. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U. L'AMMONTARE DELLA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATO DI PIENO DIRITTO FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA D'INDICIZZAZIONE. 3. NELL'IPOTESI IN CUI LE OBBLIGAZIONI GARANTITE SIANO DICHIARATE INVALIDE, L'IPOTECA S'INTENDE FIN D'ORA ESTESA A GARANZIA DELL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME COMUNQUE EROGATE. 4. RESTA INTESO CHE, IN IPOTESI DI DURATA SUPERIORE AI VENT'ANNI DEL PRESENTE FINANZIAMENTO, L'ISCRIZIONE RELATIVA ALL'IPOTECA COSTITUITA A GARANZIA DELLO STESSO, PRIMA DELLO SCADERE DEL TERMINE VENTENNALE DI CUI ALL'ARTICOLO 2847 C.C. E COME CONSENTITO ESPRESSAMENTE DA TALE NORMA, VERRA' RINNOVATA. - ELEZIONE DI DOMICILIO E COMPETENZA PER LA DECISIONE DELLE CONTROVERSIE: PERL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV., E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI *dato oscurato*, *dato oscurato*, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA E PARTE DATRICE DI IPOTECA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA."*

2. ISCRIZIONE del 23/02/2012 – Registro Particolare 261 Registro Generale 1929
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 679/2010 del 09/06/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
   Soggetti contro: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
   Sezione D: *"SUL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 886,48 DECORRONO INTERESSI DAL 14.5.2010 AL SALDO EFFETTIVO AL TASSO DEL 12,75% ED IN OGNI CASO ENTRO I LIMITI STABILITI DALLA LEGGE N.108/96. SUL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 5.339,54 DECORRONO INTERESSI AL TASSO CONTRATTUALE VIA VIA VIGENTE (EURIBOR 3 MESI,*

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

RIFERITO AI TRE MESI CHE PRECEDONO IL TRIMENTRE DI DECORRENZA AUMENTATO DI 5 PUNTI PERCENTUALI, FORMULA ANNO COMMERCIALE), DALLA SCADENZA DI OGNI SINGOLA RATA AL SALDO EFFETTIVO, E COMUNQUE ENTRO I LIMITI STABILITI DALLA LEGGE N.108/96, OLTRE ALLE SPESE E COMPETENZE PER IL PRESENTE PROCEDIMENTO ED ULTERIORI SUCCESSIVE OCCORRENDE."

3. TRASCRIZIONE del 26/03/2026 – Registro Particolare 2412 Registro Generale 3019
   Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1545 del 16/03/2026
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Soggetti a favore: *dato oscurato*, sede *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
   Soggetti contro: *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
   Sezione D: *"SI PRECISA QUANTO SEGUE: - L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. - IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 245.800,00 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO- *dato oscurato* (GIA' *dato oscurato*) CON SEDE IN *dato oscurato*, ALLA VIA *dato oscurato*, E PER ESSA *dato oscurato* CON SEDE IN *dato oscurato* VIA *dato oscurato*, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. *dato oscurato* DI *dato oscurato* (C.F. *dato oscurato* - PEC: *dato oscurato*).*

4. ISCRIZIONE del 11/05/2026 – Registro Particolare 646 Registro Generale 4915
   Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 10985 del 28/06/2006
   IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1768 del 2006
   Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, domicilio ipotecario eletto in *dato oscurato*, *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
   Soggetti contro: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con *dato oscurato*.
   Sezione D: *"IPOTECA DI PRIMO GRADO. - TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO: 1. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE COSTANTI CIASCUNA DI EURO 764,32 (EURO SETTECENTOSESSANTAQUATTRO E TRENTADUE CENTESIMI) COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO INDICATO NELL' ART. 5 DEL TITOLO, AVENTI SCADENZA, IN*

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

FUNZIONE DELLA RATEIZZAZIONE, ALLE SEGUENTI DATE: IL GIORNO 10 (DIECI) DI CIASCUNO DEI MESI SUCCESSIVI ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO (RATE MENSILI). LA PRIMA RATA AVRA' SCADENZA IL 10 (DIECI) AGOSTO 2006 (DUEMILASEI) E L'ULTIMA IL 10 (DIECI) LUGLIO 2026 (DUEMILAVENTISEI). LA PARTE FINANZIATA AUTORIZZA SIN D'ORA LA BANCA AD ADDEBITARE LE RATE SUDDETTE, ALLE SINGOLE SCADENZE, NEL CONTO CORRENTE NUMERO 6969 E ACCESO A SUO NOME, IN QUALITA' DI SINGOLA INTESTATARIA O COINTESTATARIA, PRESSO LA DIPENDENZA DI SCHIO – DELLA BANCA MEDESIMA O ALTRO CHE LA PARTE FINANZIATA INDICHERA' E SUL QUALE SI OBBLIGA A PRECOSTITUIRE IN TEMPO UTILE LE NECESSARIE DISPONIBILITA'. 2. DURANTE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI EROGAZIONE ED IL GIORNO ANTECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' VERSARE POSTICIPATAMENTE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI VOLTAIN VOLTA MATURATI SULL'IMPORTO DEL CAPITALE EROGATO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 5, MEDIANTE UNA O PIU' RATE AVENTI LA STESSA PERIODICITA' PREVISTA PER LE RATE DI AMMORTAMENTO. 3. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DA PARTE DI TERZI, COME PURE DI FRAZIONE DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. - INTERESSI: 1. IL TASSO DI INTERESSE SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DIAMMORTAMENTO, E' DETERMINATO COME SEGUE: A) IL TASSO D'INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL 4,30% (QUATTRO VIRGOLA TRENTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERA' A REGIME NEL TASSO D'INTERESSE NOMINALE DI CUI AL SUCCESSIVO PUNTO B) NON PRIMA CHE SIA TRASCORSO UN PERIODO DI ALMENO DUE MESI SOLARI DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, APARTIRE DAL GIORNO 11 (UNDICI) IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DI TALE PERIODO; B) A REGIME IL TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA' PARI ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE - TASSO INTERBANCARIO PER LO SCAMBIO DEI DEPOSITI IN EURO) A TRE MESI LETTERA - COSI' COME RILEVATO DALL'EURIBOR PANEL STEERING COMITTEE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI CIASCUN MESE SOLARE E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE 24 ORE", O ALTRO QUOTIDIANOFINANZIARIO, IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI RILEVAZIONE E CHE ALLA DATA DELL'ULTIMO AGGIORNAMENTO ERA PARI AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO), AUMENTATO DI UNO SPREAD DI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE. IL TASSO COSI' RILEVATO VERRA' APPLICATO A PARTIRE DAL GIORNO 11 (UNDICI) DI CIASCUN MESE SUCCESSIVO A QUELLO DELLA RILEVAZIONE E SINO AL GIORNO 10 (DIECI) DEL MESE SEGUENTE.QUALORA IL SUDDETTO PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE NON VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO D'INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI RITERRA' SOSTITUITO, IN CONFORMITA' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO, SUL QUALE ERA RILEVATO, ADOTTERA' IN SOSTITUZIONE

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

*DI ESSO. 2. TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AL PRECEDENTE PUNTO 1 E DELLE SPESE CHE, SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA, CONCORRONO AL CALCOLO DEL TAEG, ILTAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) O ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) E' ATTUALMENTE PARI AL 4,770% (QUATTRO VIRGOLA SETTECENTOSETTANTA PER CENTO). 3. LE PARTI CONVENGONO E APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO E COMUNQUE NON SUPERIORE AI LIMITI DI LEGGE. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 4. FERMO RESTANDO, QUANTO SOPRA, LE PARTI CONVENGONO ED APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE, IN TUTTI I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, SULL'AMMONTARE DI OGNI SOMMA ANCORA DOVUTA ALLA BANCA PER EFFETTO DI DETTA DECADENZA O RISOLUZIONE, SI APPLICHERA' IL TASSO DI INTERESSE NELLA MISURA STABILITA AL COMMA PRECEDENTE. - IPOTECA 1. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE FINANZIATO, IVI COMPRESA LA QUOTA GARANTITA DALLA POLIZZA FIDEIUSSORIA NEL CASO IN CUI LA STESSA DOVESSE PER QUALSIASI MOTIVO VENIR MENO E NON VENISSE SOSTITUITA CON ALTRA ANALOGA GARANZIA INTEGRATIVA, FERMO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO 9 DEL TITOLO, DEI RELATIVI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO NELLA MISURA INDICATA ALL'ART.5 DEL TITOLO, PUNTO 1, DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, DEGLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA INDICATA ALL'ART.5 DEL TITOLO, PUNTO 3, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DAL PRESENTE ATTO, LA PARTE MUTUATARIA E PARTE DATRICE DI IPOTECA SIGNORI *dato oscurato* E *dato oscurato*, CONCEDONO A FAVORE DELLA BANCA CHE ACCETTA, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI VICENZA SEZIONE STACCATA DI SCHIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE ALLA PRESENTE SCRITTURA E SU OGNI LORO FRUTTO CIVILE, ACCESSORI, ADIACENZE E PERTINENZE ED IN PARTICOLARE SUI FABBRICATI CHE SONO ERETTI O CHE VERRANNO IN FUTURO ERETTI, QUAND'ANCHE LA DESCRIZIONE RISULTANTE DAL PRESENTE ATTO FOSSE INCOMPLETA. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA AUTORIZZA L'ISCRIZIONE CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLE FORMALITA' CHE SARA' PER COMPIERE. LE PARTI DICHIARANO CHE, IN BASE A PERIZIA DI STIMA GIA' ACQUISITA DALLA BANCA, E' STATO ATTRIBUITO ALL'IMMOBILE UN VALORE CONGRUO AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. N. 385 DEL 1.9.1993. L'IPOTECA E' CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 245.800,00 (EURO DUECENTOQUARANTACINQUEMILAOTTOCENTO E ZERO CENTESIMI) CHE COMPRENDE EGARANTISCE: - L'IMPORTO DEL CAPITALE FINANZIATO; - GLI INTERESSI, ANCHE DI*

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

*PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DALL'ART. 5 E CALCOLATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AL SAGGIO ANNUO DEL 4,30% (QUATTRO VIRGOLA TRENTA PER CENTO) FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI ALL' ART. 5 DEL TITOLO; - L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE DOVESSERO RIMANERE INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA PREVISTA DALL' ART. 5 DEL TITOLO, PUNTO 3 E CALCOLATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, NELLA MISURA DEL 6,30% (SEI VIRGOLA TRENTA PER CENTO); - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAMENTO (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV.), NONCHE' LE SPESE STRAORDINARIE, I PREMI D'ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA DEL FINANZIAMENTO E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI QUESTO CONTRATTO. 2. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U. L'AMMONTARE DELLA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATO DI PIENO DIRITTO FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CAUSOLA D'INDICIZZAZIONE. 3. NELL'IPOTESI IN CUI LE OBBLIGAZIONI GARANTITE SIANO DICHIARATE INVALIDE, L'IPOTECA S'INTENDE FIN D'ORAESTESA A GARANZIA DELL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME COMUNQUE EROGATE. 4. RESTA INTESO CHE, IN IPOTESI DI DURATA SUPERIORE AI VENT'ANNI DEL PRESENTE FINANZIAMENTO, L'ISCRIZIONE RELATIVA ALL'IPOTECA COSTITUITA A GARANZIA DELLO STESSO, PRIMA DELLO SCADERE DEL TERMINE VENTENNALE DI CUI ALL'ARTICOLO 2847 C.C. E COME CONSENTITO ESPRESSAMENTE DA TALE NORMA, VERRA' RINNOVATA. - ELEZIONE DI DOMICILIO E COMPETENZA PER LA DECISIONE DELLE CONTROVERSIE: PERL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV., E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI *dato oscurato*, VIA *dato oscurato*, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA E PARTE DATRICE DI IPOTECA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA."*

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".*

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di due compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili commerciali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Schio (VI), nel centro storico della frazione di Magrè; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e i conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il "segmento di mercato"; definito, sia qualitativamente sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili"; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i "prezzi marginali"; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti, per poter determinare il valore di mercato del subject, devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da una porzione terra – cielo di fabbricato residenziale, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 24/08/2026 un valore pari a: € 123.429,13, arrotondato a **€ 123.000,00 (centoventitremila/00 €)**, pari a circa **872 €/m²**. (Allegato 12), al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata,** è così calcolato:

Riduzione per regolarizzazioni catastale ed edilizia	€ 123.000,00 - € 4.500,00 = € 118.500,00
Riduzione per vendita giudiziaria	€ 118.500,00 x 15% = € 17.775,00

Valore a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 118.500,00 – € 17.775,00) = **€ 100.725,00 (euro centomilasettecentoventicinque/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "terzo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. (Allegato 13)

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia buona, per lo stato del bene e nonostante le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI (Allegato 14)

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

I Signori *dato oscurato* e *dato oscurato*, debitori esecutati, risultano iscritti presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in *dato oscurato*.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Come riportato nel Registro degli Atti di matrimonio del Comune di *dato oscurato* al n. *dato oscurato* P. *dato oscurato* S. *dato oscurato* anno *dato oscurato* risulta che i Signori *dato oscurato* e *dato oscurato*, debitori esecutati, hanno contratto matrimonio in data *dato oscurato*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio non vi sono annotazioni.

15. LOTTI

Lotto 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Marostica, lì 28/08/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda e art. n. 3.1 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, visure e scheda catastale)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Copia provvedimenti edilizi
10. Rilievo difformità edilizie
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e comparabili
13. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
14. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato
15. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5