TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 237/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

AGGIORNATO ALLA DATA DEL 27 FEBBRAIO 2026

LOTTO 2 di 4

Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24/02/2026**

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

Identificazione beni: Beni in **MONTECCHIO MAGGIORE** (VI)

Dati Catastali:

NCEU

foglio 30 particella 258 sub 1, vani 1,5 , Cat. A/4, piano 1-2
foglio 30 particella 258 sub 2, mq 24 , Cat. C/3, piano T
foglio 30 particella 258 sub 3, mq 98 , Cat. C/2.piano T-1
foglio 30 particella 131 sub 1, vani 5 , Cat. A/4, piano T-1-2
foglio 30 particella 131 sub 2, mq 29 , Cat. C/3, piano T
foglio 30 particella 381, mq 195 , Cat. C/2 piano T-1

NCT

foglio 30 particella 258 - ente urbano - ettari 00, are 01, centiare 20
foglio 30 particella 131 - ente urbano - ettari 00, are 00, centiare 95
foglio 30 particella 381 - ente urbano - ettari 00, are 01, centiare 55

Beni in **TRISSINO** (VI)

Dati Catastali:

NCEU

foglio 19 particella 1102 sub 3, mq 256 , Cat. C/3, piano T
foglio 19 particella 1102 sub 4, mq 272 , Cat. C/3, piano T
foglio 22 particella 454 sub 1, ente comune
foglio 22 particella 454 sub 2, ente comune
foglio 22 particella 454 sub 3, vani 6,5 , Cat. A/2, piano S1 – T
foglio 22 particella 454 sub 4, mq 27 , Cat. C/6, piano S1
foglio 22 particella 454 sub 5, mq 64 , Cat. C/2, piano S1
foglio 22 particella 454 sub 6, vani 6 , Cat. A/2, piano T-1
foglio 22 particella 454 sub 7, mq 72 , Cat. C/2, piano T

NCT

foglio 22 particella 454 – ente urbano – ettari 00, are 08, centiare 40
foglio 22 particella 166, VIGNETO, ettari 1 are 34 centiare 90
foglio 22 particella 64, SEMINATIVO, ettari 00 are 99 centiare 50

per il diritto di piena proprietà

Esperto stimatore: **Geom. Martina Roncaglia** - Via Ugo Foscolo, 5 Thiene (VI)

Mail: martinaroncaglia88@gmail.com – tel: 389/2086233

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **237/2025**, promossa da:
contro

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/02/2026

Esperto stimatore: Geometra Martina Roncaglia

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7):///

Tipologia bene pignorato (pag. 7): edificio a destinazione industriale

Ubicazione (pag. 7): Trissino (VI), Via dell'Artigianato, 53

Dati catastali attuali dei beni (pag.7):
NCEU
- foglio 19 particella 1102 sub 3, mq 256 , Cat. C/3, piano T
- foglio 19 particella 1102 sub 4, mq 272 , Cat. C/3, piano T

Metri quadri (pag. 9): 528,00 m²
Stato di manutenzione (pag. 9): stato di manutenzione dei beni SUFFICIENTE
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): NON regolare
Valore lordo di mercato, OMV (pag. 40): ***€ 389.408,03****(eurotrecentottantanovemilaquattrocentotto/03)*
Date/valori comparabili reperiti (pag. 41):
- comparabile A: 14/04/2025 300.000,00 € (eurotrecentomila/00)
- comparabile B: 30/05/2025 720.000,00 € (eurosettecentoventimila/00)
- comparabile C: 04/06/2025 460.000,00 € (euroquattrocentosessantamila/00)

Valore di vendita forzata proposto (35): ***€ 328.021,83 (eurotrecentoventottomilaventuno/83)***

Valore debito: € 399.907,20 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento
Occupazione (pag. 14): occupato da soggetti terzi alla procedura
Titolo di occupazione (pag. 14): contratti di locazione
Oneri (pag. 28): ///
APE SUB 3: Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 15/01/2026, classe energetica **E**
Si rammenta che giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, l'attestato energetico ha una validità temporale massima di **dieci anni**.
APE SUB 4: Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 22/08/2016, classe energetica **E**
Si rammenta che giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, l'attestato energetico ha una validità temporale massima di **dieci anni**.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 36): **2 di 4**
L'Esperto ha provveduto per la presente procedura, sulla base delle caratteristiche dei beni e per assicurare maggiore appetibilità degli stessi, la formazione di **QUATTRO LOTTI**

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 3

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 7

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 7

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 14

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 14

4.1 Possesso 14

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 14

5. ASPETTI CATASTALI 15

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 15

5.2 Intestatari catastali storici 16

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 16

5.4 Giudizio di conformità catastale 17

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 21

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 23

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 23

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 23

7.2 Abusi/difformità riscontrati 25

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 27

7.4 Perimetro del “mandato” 27

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 28

8.1 Oneri e vincoli 28

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22/10/2025) 29

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 33

9. SUOLO DEMANIALE 33

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

10. USO CIVICO O LIVELLO 34
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 34
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 34
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 34
12.1 Metodo di valutazione 34
12.2 Stima del valore di mercato 34
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 35
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 35
12.5 Giudizio di vendibilità' 36
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' /// 36
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 36
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato 36
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 36
15. LOTTI 36
16. OSSERVAZIONI FINALI 36
17. ELENCO ALLEGATI 37

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Esperto stimatore per l'intera procedura procedeva con lo svolgimento delle seguenti operazioni peritali:

- 06.10.2025 decreto di fissazione di udienza ex art. 569 cod. proc. civ. e nomina dell'esperto e del custode
- 06.10.2025 accettazione incarico e giuramento" ex art. 161 co.1 disp. att. c.p.c.
- DAL 06.10.2025 verifica della completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 secondo c. c.p.c.
- 05/11/2025 e dal 27/01/2026 Interrogazione Agenzia Delle Entrate
- 15/10/2025 Interrogazione Asta Legale
- 15.10.2025 – 16.10.2025 richiesta copia del certificato di residenza, stato civile, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- 15/10/2025 Richiesta Visura Camerale
- 16/10/2025 Richiesta Di Acquisizione Certificato Di Destinazione Urbanistica Comune Di Trissino
- 20/10/2025 – 21/10/2025 richiesta di acquisizione dei titoli notarili
- 21/10/2025 – 24/10/2025 Richiesta Presa Visione E Rilascio Copia Provvedimenti Autorizzativi
- 22/10/2025 - 14/10/2025 – 16/10/2025 Indagini Catastali Ed Ipotecarie
- 24/10/2025- 27/10/2025 - provvedimenti autorizzativi edilizi rilasciati da comune
- 07/11/2025 Primo Accesso Congiunto Tra Esperto Stimatore E Custode
- 13/11/2025 Secondo Accesso Congiunto Tra Esperto Stimatore E Custode
- 09/12/2025 deposito check-list
- 17/11/2025- Provvedimenti Autorizzativi Edilizi Rilasciati Da Comune Trissino
- Dal 24/10/2025 Atti Notarili Rilasciati

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di due unità immobiliari sviluppate al piano terra di un edificio industriale eretto all'interno di un lotto di terreno di forma regolare e andamento plano altimetrico pianeggiante, nel territorio comunale di Trissino in via dell'Artigianato presso il civico numero 53.
La zona circostante l'edificio risulta ad alta densità edilizia a prevalente destinazione industriale, comoda ai principali esercizi a servizio della collettività, quali scuole, banche, farmacia e centri commerciali, trovandosi nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Trissino il quale dista dall'immobile oggetto di pignoramento a circa 1,00 chilometro di distanza.

- **MILLESIMI DI PROPRIETÀ**

Assenza di tabelle millesimali.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

A) Diritto pignorato
1/1 della piena proprietà,
risulta in capo alla parte esecutata

Identificazione catastale del bene
N.C.T. - Foglio: **19** - Particella: **1102** - **ENTE URBANO** - superficie reale 1669,00 mq
N.C.E.U. - Foglio: **19** - Particella: **1102** - Subalterno: **3** - Consistenza: 256 mq - Categoria: C/3 classe 2 – – Laboratori per arti e mestieri, piano T

B) Diritto pignorato
1/1 della piena proprietà,
risulta in capo alla parte esecutata

Identificazione catastale del bene
N.C.T. - Foglio: **19** - Particella: **1102** - **ENTE URBANO** - superficie reale 1669,00 mq
N.C.E.U. - Foglio: **19** - Particella: **1102** - Subalterno: **4** - Consistenza: 272 mq - Categoria: C/3 classe 2 – Laboratori per arti e mestieri, piano T

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini: m.n. 1172 – m.n. 1315 – m.n. 1064
Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di due unità immobiliari sviluppate al piano terra di un edificio industriale eretto all'interno di un lotto di terreno di forma regolare e andamento plano altimetrico pianeggiante, nel territorio comunale di Trissino in via dell'Artigianato presso il civico numero 53.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

La zona circostante l'edificio risulta ad alta densità edilizia a prevalente destinazione industriale, comoda ai principali esercizi a servizio della collettività, quali scuole, banche, farmacia e centri commerciali, trovandosi nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Trissino il quale dista dall'immobile oggetto di pignoramento a circa 1,00 chilometro di distanza.

Catastalmente le due unità immobiliari vengono rappresentate separate, mentre di fatto risultano collegate da una porta interna, formando di fatto un'unica unità immobiliare.

Nel complesso come **disposizione interna dei locali** le unità sono costituite da una zona produttiva adibita a laboratorio e da una zona direzionale adibita ad ufficio (catastalmente denominato locale "fusione"). Presenti inoltre alcuni locali utilizzati come spogliatoi e servizi igienici a servizio del personale.

L'accesso principale alle unità immobiliari avviene dall'atrio posto lungo il prospetto rivolto verso via dell'Artigianato, mentre sono presenti ulteriori accessi lungo i prospetti nord e sud dell'edificio.

Esternamente le unità sono dotate di parcheggio e area esterna di manovra.

Le **principali caratteristiche costruttive e di finitura** dei locali sono:

- Struttura portante: cemento armato
- Pavimenti locale produttivo: piastrelle di ceramica
- Pavimenti locale direzionale: piastrelle di ceramica
- Pavimenti spogliatoi/servizi: piastrelle di ceramica
- Serramenti esterni locale produttivo: alluminio
- Serramenti esterni locali direzionali/servizi/spogliatoi: alluminio
- Serramenti interni locale produttivo: legno
- Serramenti interni locale direzionale/servizi/spogliatoio: legno
- Illuminazione locale produttivo: luci a neon
- Illuminazione locali servizio/spogliatoio/direzionale: luci a neon
- Riscaldamento locale produttivo: del tipo a soffitto mediante generatore
- Riscaldamento locale direzionale/spogliatoio/servizi: ventilconvettori

In relazione all'epoca di costruzione dell'edificio, lo **stato di manutenzione e conservazione generale è da ritenersi buono** senza necessità di interventi manutentivi urgenti.

La determinazione del valore del bene oggetto di pignoramento non ha ricompreso mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografati in sede di sopralluogo, tranne quei beni di pertinenza dell'immobile la cui asportazione arrecherebbe pregiudizio all'immobile.
L'Esperto procede alla quantificazione della consistenza dell'immobile sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza e sulla scorta del rilievo planimetrico eseguito in loco:

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

Descrizione	Piano	Altezza interna media (ml)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale (mq.)
Vani principali sub 3	T	3,46	256,00	100%	256,00
Vani principali sub 4	T	3,46	272,00	100%	272,00
				Superficie commerciale mq.	**528,00**

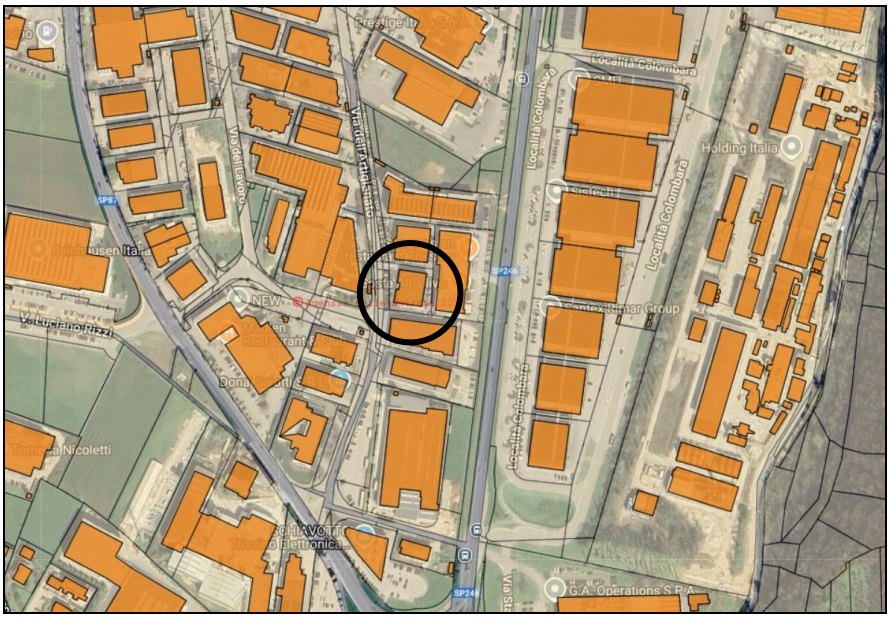


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

Figura 2. Estratto mappa catastale

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

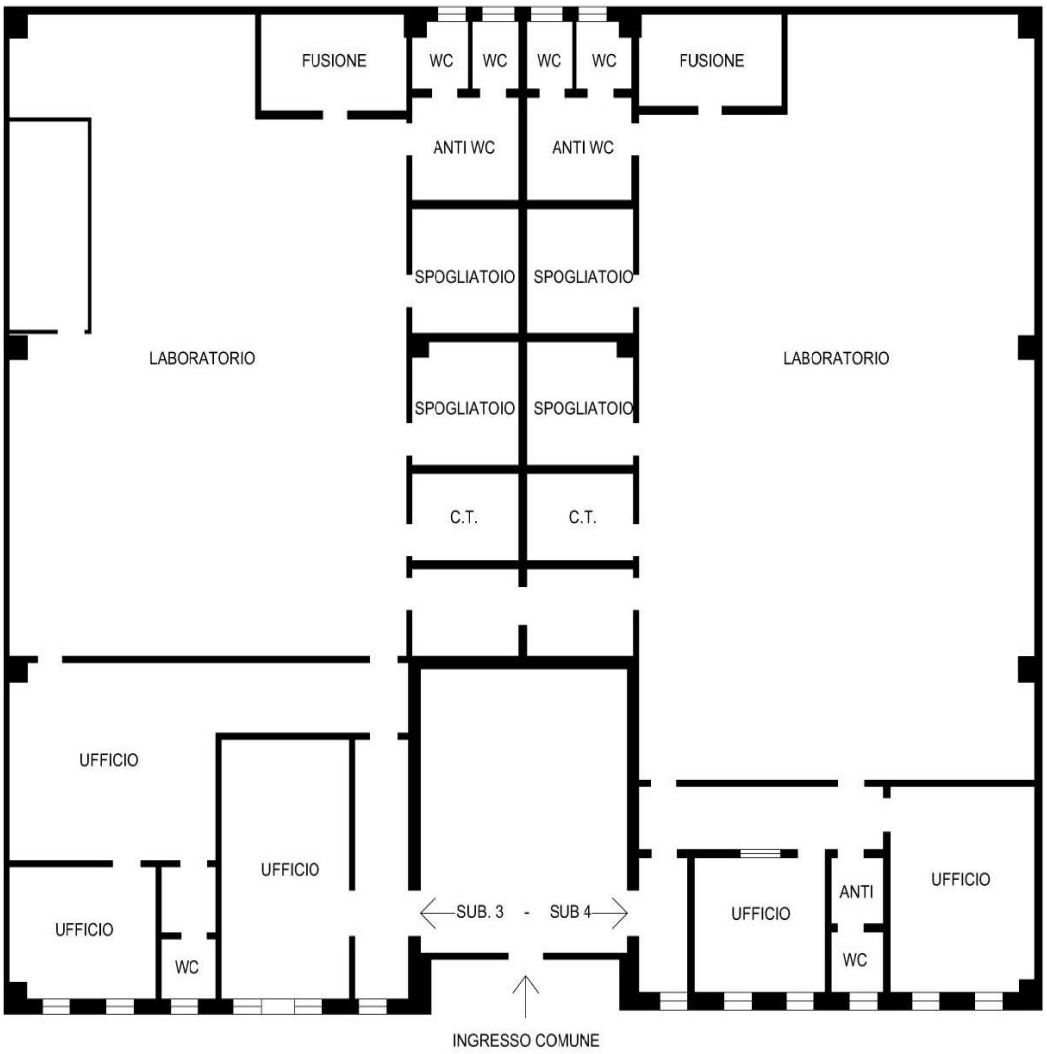


Figura 3. Planimetria immobili.
<u>Stato reale dei luoghi</u>
Foglio 19 mappale 1102 subb. 3-4

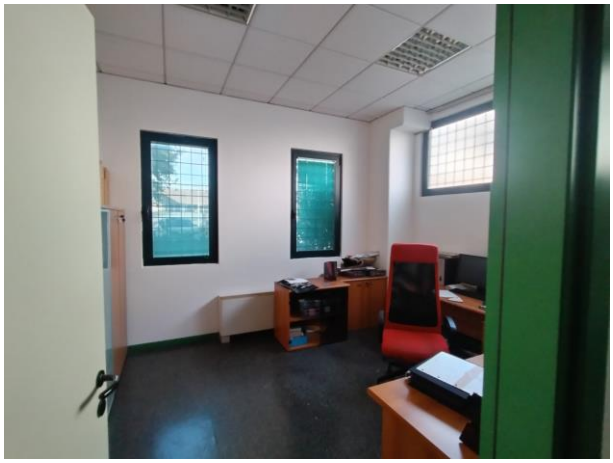
Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

Prospetto ovest

Prospetto nord/ovest

Prospetto sud/ovest

Prospetto sud/est

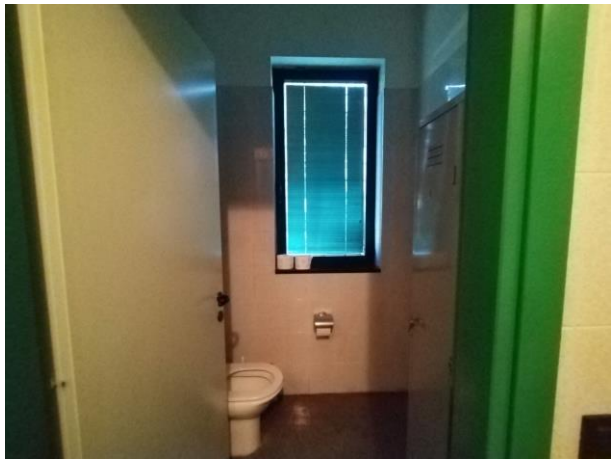


Vista interna – ufficio – subalterno n.3

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

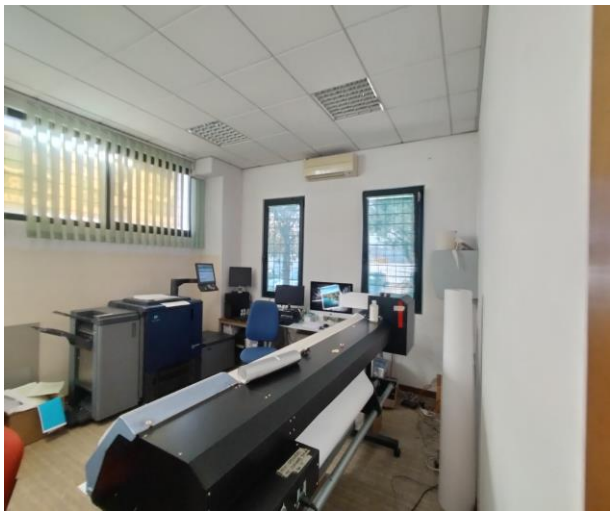
Vista interna – laboratorio – subalterno n.3

Vista interna – ufficio – subalterno n.3



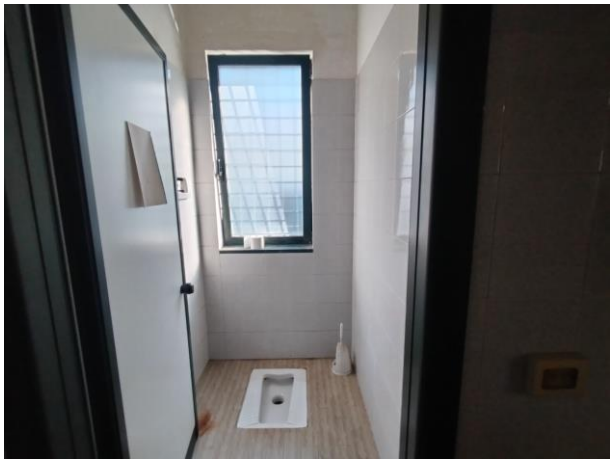
Vista interna – servizio igienico – subalterno n.3

Vista interna – laboratorio – subalterno n.4

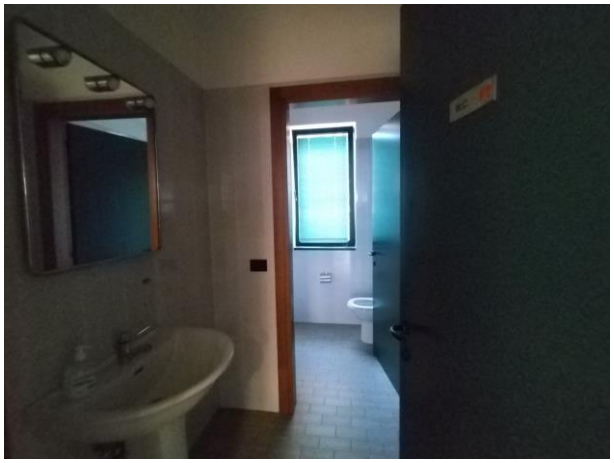


Vista interna – ufficio – subalterno n.4

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

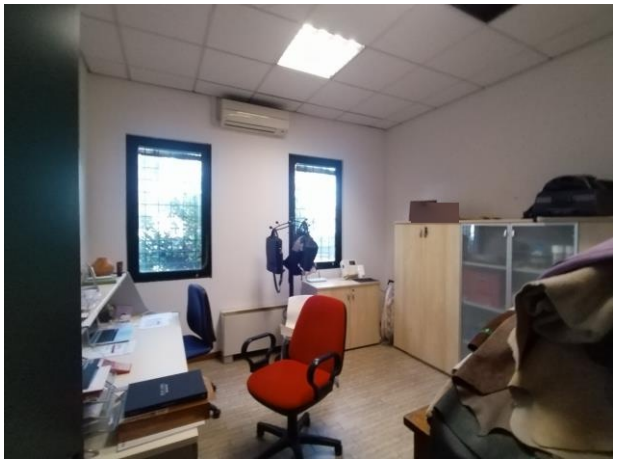


Vista interna – servizio igienico – subalterno n.4

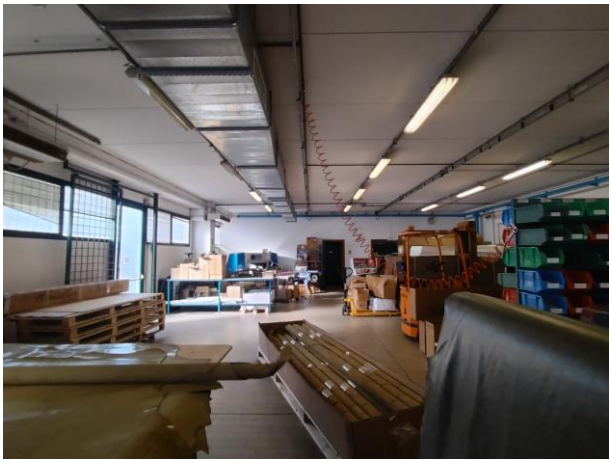


Vista interna – servizio igienico – subalterno n.4

Vista interna – laboratorio – subalterno n.4



Vista interna – ufficio – subalterno n.4



Vista interna – laboratorio – subalterno n.4

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

3.5 Certificazione energetica

- **Unità immobiliare Foglio 19 mappale 1102 subalterno 3**

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 15/01/2026 dal **Geom. Martina Roncaglia**, identificato con Codice Attestato n.° **3465/2026** a seguito del sopralluogo avvenuto in data 07/11/2025. Dal suddetto attestato l'unità immobiliare risulta essere in classe **E**. Si rammenta che giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, l'attestato energetico ha una validità temporale massima di dieci anni.

- **Unità immobiliare Foglio 19 mappale 1102 subalterno 4**

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 22/08/2016 dal **Ing. Silvia Comparin**, identificato con Codice Attestato n.° **84535/2016** a seguito di regolare sopralluogo. Dal suddetto attestato l'unità immobiliare risulta essere in classe **E**. Si rammenta che giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, l'attestato energetico ha una validità temporale massima di dieci anni.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **occupato da soggetti terzi alla procedura**.

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

Unità immobiliare - Foglio 19 mappale 1102 subalterno 3

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi con **contratto opponibile alla procedura**.

Titolo occupazione:

- Contratto di affitto stipulato in data 28/05/2020 e registrato in data 05/06/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di VALDAGNO (VI) al n. 1063 di serie 3T, con scadenza in data 31/05/2026.

Verifica del canone di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione dei beni pignorati: 9.600,00 € (800,00€/mese)
- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione beni simili di mercato: 12.600 € (1.050€/mese)

Il canone di locazione previsto da contratto non risulta inferiore ad 1/3 del valore locativo di mercato di un immobile simile e risulta quindi **congruo**.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

Unità immobiliare - Foglio 19 mappale 1102 subalterno 4

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi con **contratto opponibile alla procedura**.

Titolo occupazione:

- Contratto di affitto stipulato in data 01/09/2016 e registrato in data 02/09/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di VALDAGNO (VI) al n. 2230 di serie 3T, con scadenza in data 31/08/2022.

Verifica del canone di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione dei beni pignorati: 15.600,00 € (1.300,00€/mese)
- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione beni simili di mercato: 12.600 € (1.050€/mese)

Il canone di locazione previsto da contratto non risulta inferiore ad 1/3 del valore locativo di mercato di un immobile simile e risulta quindi **congruo**.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

A) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 19 part. 1102 sub. 3

- Dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 al 17/01/1986:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 120 – PRATO IRR classe 2, superficie ha 00.38.56
- Dal 17/01/1986 al 17/01/1986 a seguito di frazionamento n.1380:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 509 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.02.70
- Dal 17/01/1986 al 05/04/1994 a seguito di frazionamento n.2881:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 729 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.00.60
- Dal 05/04/1994 al 22/12/1995 – a seguito frazionamento n.490.3/1994:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.00.30
- Dal 22/12/1995 per variazione geometrica del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.16.69
- Dal 22/12/1995 per TIPO MAPPALE del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1102 – ENTE URBANO, superficie ha 00.16.69
- **Dal 03/09/1996 al 16/10/2025:**
  N.C.T. - Foglio: **19** - Particella: **1102** - **ENTE URBANO** - superficie reale 1669 mq
  N.C.E.U. - Foglio: **19** - Particella: **1102**- Subalterno: **3** - Consistenza: 256 mq - Categoria: C/3 classe 2 – Laboratori per arti e mestieri, piano T

B) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 19 part. 1102 sub. 4

- Dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 al 17/01/1986:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 120 – PRATO IRR classe 2, superficie ha 00.38.56
- Dal 17/01/1986 al 17/01/1986 a seguito di frazionamento n.1380:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 509 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.02.70

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

- Dal 17/01/1986 al 05/04/1994 a seguito di frazionamento n.2881:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 729 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.00.60
- Dal 05/04/1994 al 22/12/1995 – a seguito frazionamento n.490.3/1994:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.00.30
- Dal 22/12/1995 per variazione geometrica del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.16.69
- Dal 22/12/1995 per TIPO MAPPALE del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1102 – ENTE URBANO, superficie ha 00.16.69
- Dal 26/02/2016 al 26/02/2016:
  N.C.T. - Foglio: 19 - Particella: 1102 - ENTE URBANO - superficie reale 1669 mq
  N.C.E.U. - Foglio: 19 - Particella: 1102- Subalterno: 3 - Consistenza: 256 mq - Categoria: C/3 classe 2 – Laboratori per arti e mestieri, piano T
- **Dal 26/02/2016 al 16/10/2025:**
  N.C.T. - Foglio: **19** - Particella: **1102 - ENTE URBANO** - superficie reale 1669 mq
  N.C.E.U. - Foglio: **19** - Particella: **1102**- Subalterno: **4** - Consistenza: 272 mq - Categoria: C/3 classe 2 – Laboratori per arti e mestieri, piano T

5.2 Intestatari catastali storici

A) Intestatari catastali storici del bene di cui al foglio 19 particella 1102 sub. 3

- Dal 03/09/1996 al 30/12/2008:
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla

- **Dal 30/12/2008 al 16/10/2025:**
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla

B) Intestatari catastali storici del bene di cui al foglio 19 particella 1102 sub. 4

- **Dal 30/12/2008 al 16/10/2025:**
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1 alla

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrisponde** a quello in titolarità agli esecutati con le risultanze catastali.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

5.4 Giudizio di conformità catastale

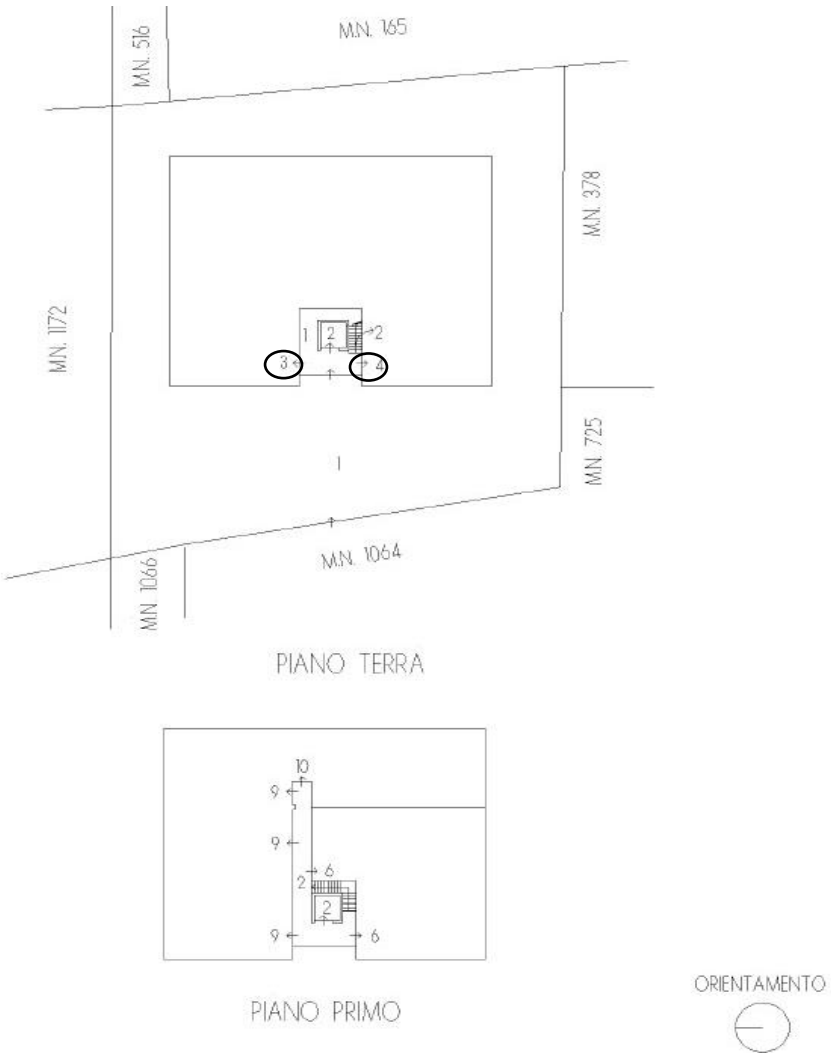


Figura 4. Elaborato planimetrico edificio

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

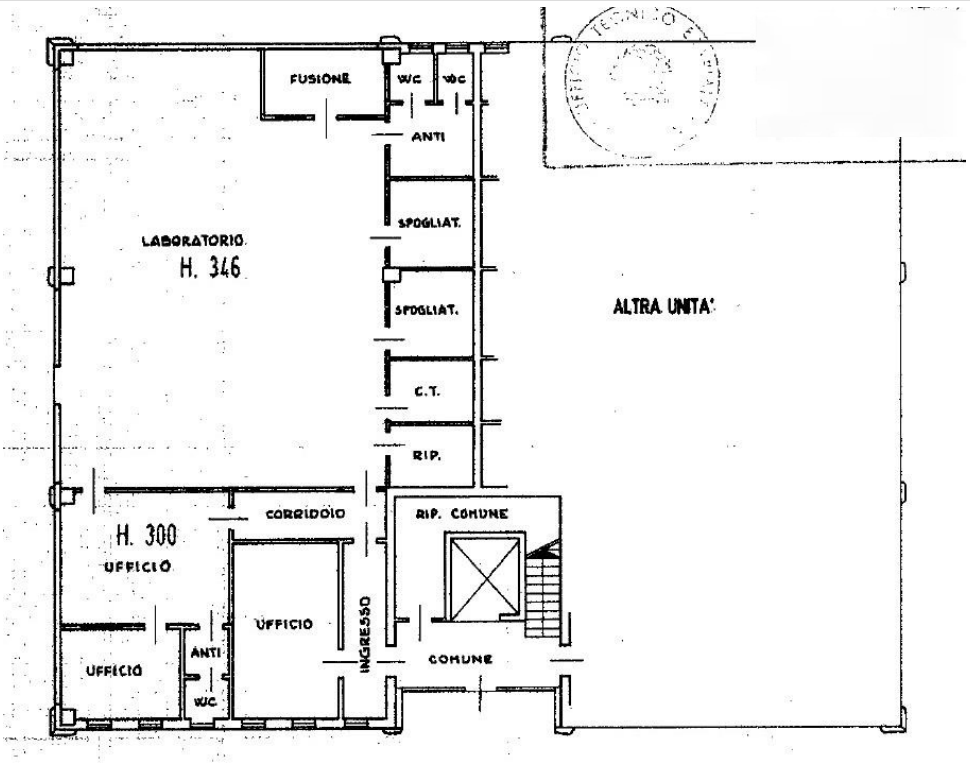


Figura 5. Planimetria catastale unità immobiliare fg.19 part. 1120 sub. 3

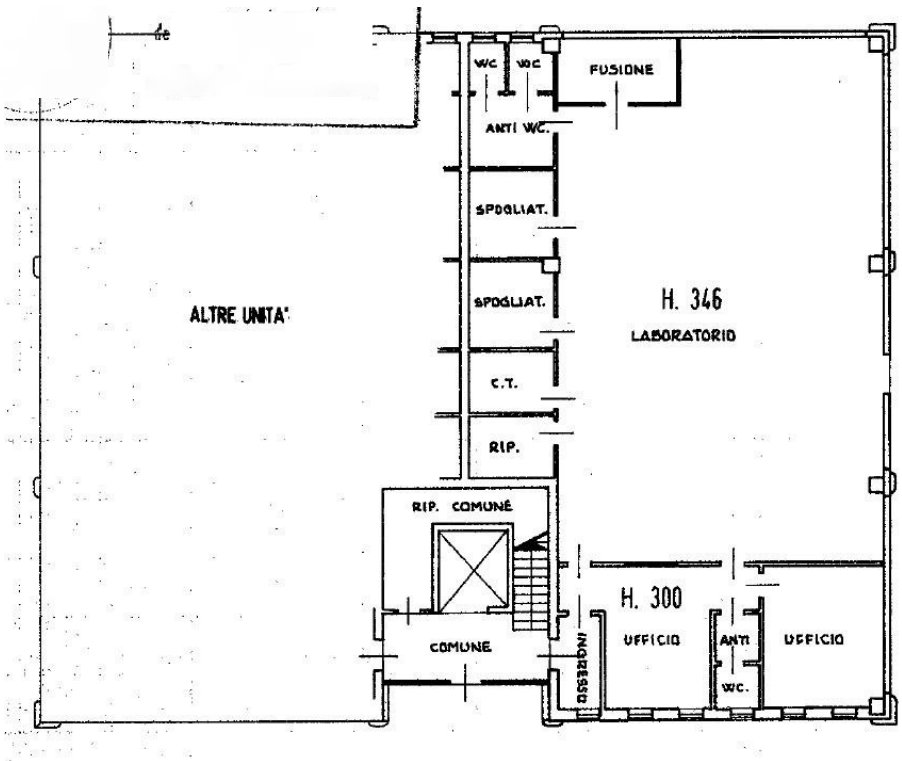


Figura 6. Planimetria catastale unità immobiliare fg.19 part. 1120 sub. 4

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

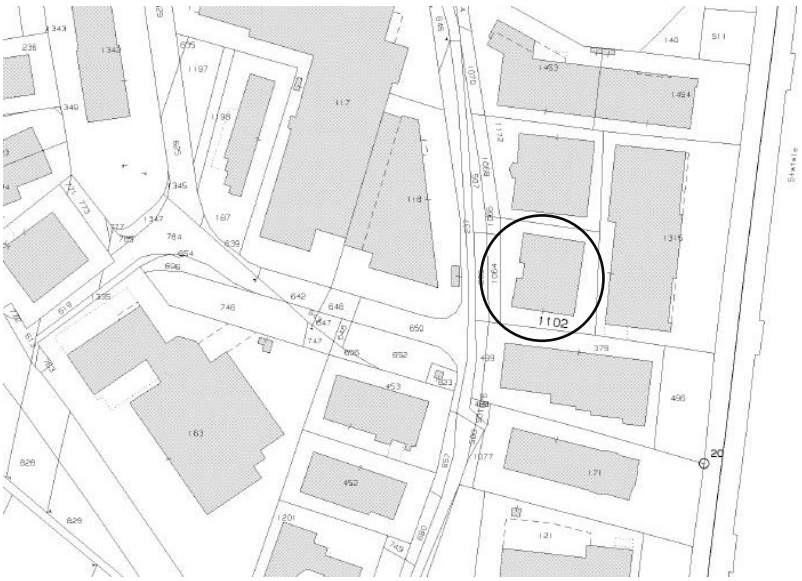


Figura 7. Estratto mappa catastale

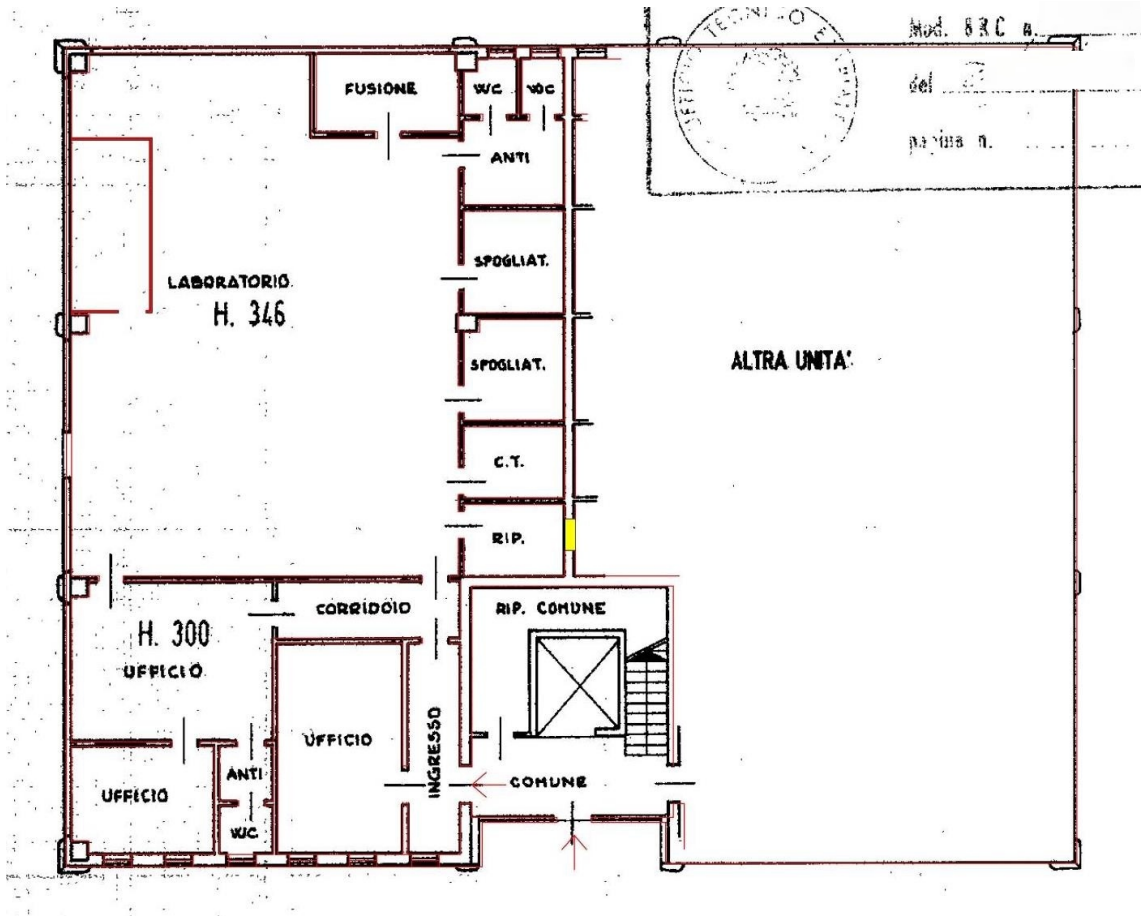


Figura 8. Sovrapposizione stato reale dei luoghi e la planimetria catastale fg.19 part. 1102 sub. 3

Demolizione

Costruzione

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

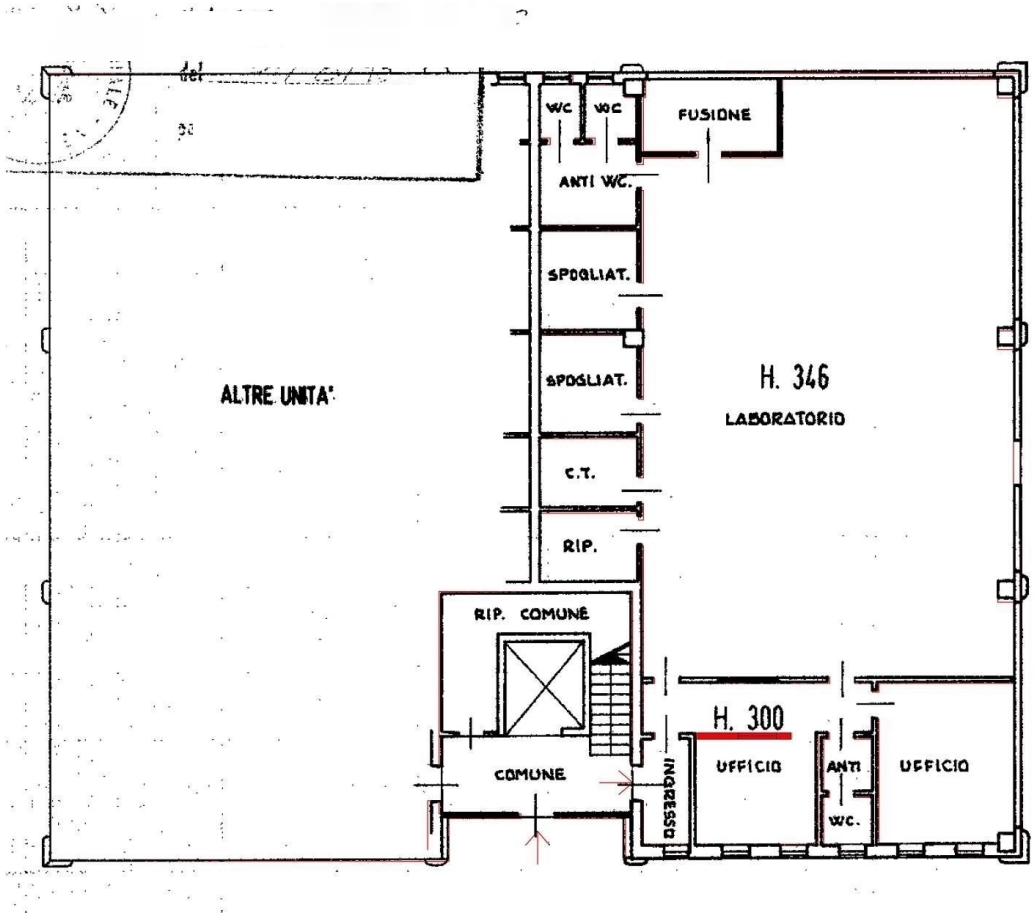


Figura 9. Sovrapposizione stato reale dei luoghi e la planimetria catastale fg.19 part. 1102 sub. 4

Demolizione
Costruzione

Dal punto di vista catastale gli immobili risultano **DIFFORMI** rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in banca dati, rilevando:

- Demolizione porzione di muro divisorio tra le due unità immobiliari di cui ai subb. 3-4
- Realizzazione di un box ufficio interno all'unità di cui al sub3
- Realizzazione di tramezza interna in uno degli uffici dell'unità di cui al sub4.

Si prevede la regolarizzazione delle difformità mediante aggiornamento catastale.
Spesa tecnica per la regolarizzazione stimata in **Euro 800,00 (euroottocento/00)**.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'Esperto stimatore procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti **fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, segnalando qualunque variazione della consistenza, della quota di proprietà, dell'identificativo o della toponomastica dell'immobile.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data:

- 15/07/2025 alla ditta
- 15/07/2025 al Signor
- 15/07/2025 al Signor
- 11/07/2025 al

repertorio n. 4113/2025, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Vicenza ai numeri di registro generale 17203 e di registro particolare 12578 **in data 28 luglio 2025**.

A) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 19 part. 1102 sub. 3

Ricostruzione catastale:

- Dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 al 17/01/1986:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 120 – PRATO IRR classe 2, superficie ha 00.38.56
- Dal 17/01/1986 al 17/01/1986 a seguito di frazionamento n.1380:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 509 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.02.70
- Dal 17/01/1986 al 05/04/1994 a seguito di frazionamento n.2881:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 729 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.00.60
- Dal 05/04/1994 al 22/12/1995 – a seguito frazionamento n.490.3/1994:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.00.30
- Dal 22/12/1995 per variazione geometrica del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.16.69
- Dal 22/12/1995 per TIPO MAPPALE del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1102 – ENTE URBANO, superficie ha 00.16.69
- **Dal 03/09/1996 al 16/10/2025:**
  N.C.T. - Foglio: **19** - Particella: **1102** - **ENTE URBANO** - superficie reale 1669 mq
  N.C.E.U. - Foglio: **19** - Particella: **1102**- Subalterno: **3** - Consistenza: 256 mq - Categoria: C/3 classe 2 – Laboratori per arti e mestieri, piano T

Ricostruzione diritto:

- Dal 03/09/1996 al 30/12/2008:
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla

- **Dal 30/12/2008 al 16/10/2025:**
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla

Mediante i seguenti titoli:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 1406/877 in data 22 gennaio 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Facchin Renato di Schio (VI) del 30 dicembre 2008, numero di repertorio

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f78613196 10fd8ca

14594/5478, a favore di

per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', contro

per la quota di 1/1 del diritto di proprieta'.

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**, trascritto ai nn.10593/7540 in data 19 luglio 1995, a seguito di atto per Notaio Vito Guglielmi di Arzignano del 3 luglio 1995, numero di repertorio 15290, a favore

B) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 19 part. 1102 sub. 4

Ricostruzione catastale:

- Dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 al 17/01/1986:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 120 – PRATO IRR classe 2, superficie ha 00.38.56
- Dal 17/01/1986 al 17/01/1986 a seguito di frazionamento n.1380:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 509 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.02.70
- Dal 17/01/1986 al 05/04/1994 a seguito di frazionamento n.2881:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 729 – PRATO IRR, classe 2, superficie ha 00.00.60
- Dal 05/04/1994 al 22/12/1995 – a seguito frazionamento n.490.3/1994:
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.00.30
- Dal 22/12/1995 per variazione geometrica del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1065 – PRATO IRR – classe 2, superficie ha 00.16.69
- Dal 22/12/1995 per TIPO MAPPALE del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5141.1/1995):
  N.C.T. - Foglio: 19 particella: 1102 – ENTE URBANO, superficie ha 00.16.69
- Dal 26/02/2016 al 26/02/2016:
  N.C.T. - Foglio: 19 - Particella: 1102 - ENTE URBANO - superficie reale 1669 mq
  N.C.E.U. - Foglio: 19 - Particella: 1102- Subalterno: 3 - Consistenza: 256 mq - Categoria: C/3 classe 2 – Laboratori per arti e mestieri, piano T
- **Dal 26/02/2016 al 16/10/2025:**
  N.C.T. - Foglio: **19** - Particella: **1102 - ENTE URBANO** - superficie reale 1669 mq
  N.C.E.U. - Foglio: **19** - Particella: **1102**- Subalterno: **4** - Consistenza: 272 mq - Categoria: C/3 classe 2 – Laboratori per arti e mestieri, piano T

Ricostruzione diritto:

- **Dal 30/12/2008 al 16/10/2025:**
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1 alla

Mediante i seguenti titoli:

- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**, trascritto ai nn.14449/10258 in data 10 settembre 1997, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Sapienza Carlo di Arzignano (VI) del 25 agosto 1997, numero di repertorio 23927, a favore di

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 16832/12044 in data 11 novembre 1996, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Guglielmi Vito di Arzignano (VI) del 25 ottobre 1996, numero di repertorio 18036, a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 19 part. 1102 sub. 3

- Dal 03/09/1996 al 30/12/2008:
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla

- **Dal 30/12/2008 al 16/10/2025:**
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla

Mediante i seguenti titoli:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 1406/877 in data 22 gennaio 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Facchin Renato di Schio (VI) del 30 dicembre 2008, numero di repertorio 14594/5478, a favore

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**, trascritto ai nn.10593/7540 in data 19 luglio 1995, a seguito di atto per Notaio Vito Guglielmi di Arzignano del 3 luglio 1995, numero di repertorio 15290, a favore

B) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 19 part. 1102 sub. 4

- **Dal 30/12/2008 al 16/10/2025:**
  DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1 alla

Mediante i seguenti titoli:

- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**, trascritto ai nn.14449/10258 in data 10 settembre 1997, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Sapienza Carlo di Arzignano (VI) del 25 agosto 1997, numero di repertorio 23927, a favore di

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 16832/12044 in data 11 novembre 1996, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Guglielmi Vito di Arzignano (VI) del 25 ottobre 1996, numero di repertorio 18036, a favore

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto eseguite le opportune indagini/verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trissino, ha acquisito la seguente documentazione:

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

a) Concessione edilizia del 13/07/1994 n.94/143 avente per oggetto la realizzazione di un insediamento produttivo di carattere artigianale;
b) Concessione edilizia in variante del 21/08/1996 n.96/110 avente per oggetto la variante in corso d'opera alle opere di cui alla concessione edilizia del 13/07/1994 n.94/143;
c) Permesso di agibilità parziale relativo alle unità immobiliari di cui al foglio 19 mappale 1102 subalterni n. 3-4 del 25/01/1997 prot. N. 335.

Il Piano degli Interventi del Comune di Trissino classifica l'area come ZTO D1.1 – artigianale ed industriale di completamento, ai sensi dell'art. 41 delle norme tecniche di piano.

Il piano prevede nella zona sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento i seguenti vincoli urbanistici:

- Idrografia//fasce di rispetto di 10 metri – articolo 96 lett. F) r.d. 25 luglio 1904 n.523 ai sensi art. 11 delle norme tecniche di piano;
- Viabilità fasce di rispetto ai sensi dell'art. 11 delle norme tecniche di piano.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

7.2 Abusi/difformità riscontrati

L'esperto procede al confronto tra gli elaborati di progetto autorizzati e rilasciati con lo stato rilevato.

Demolizione

Costruzione

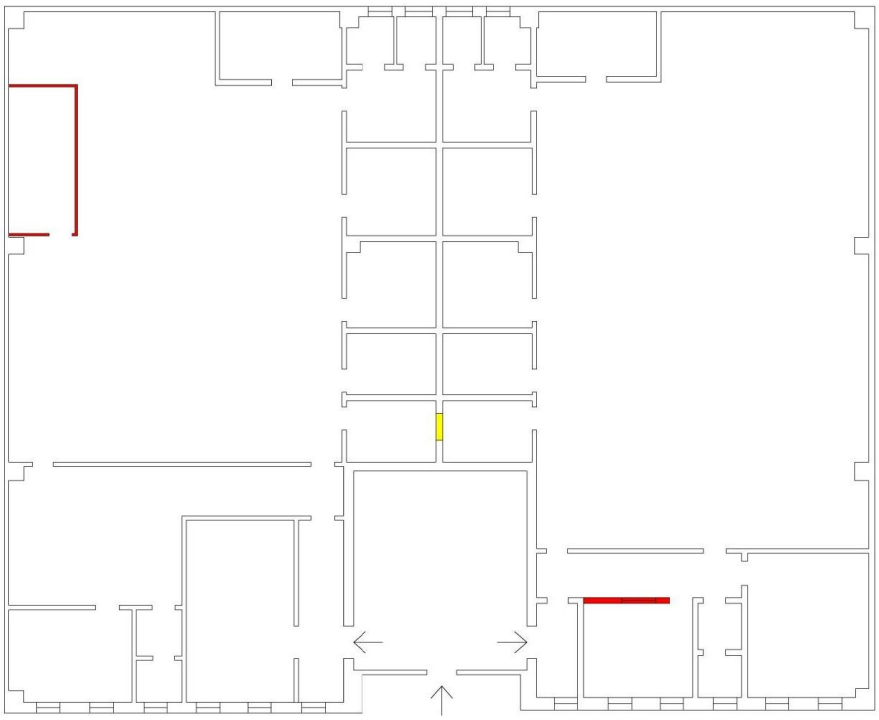


Figura 10. Comparazione stato rilevato e stato approvato
fg.19 part. 1102 subb. 3-4

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

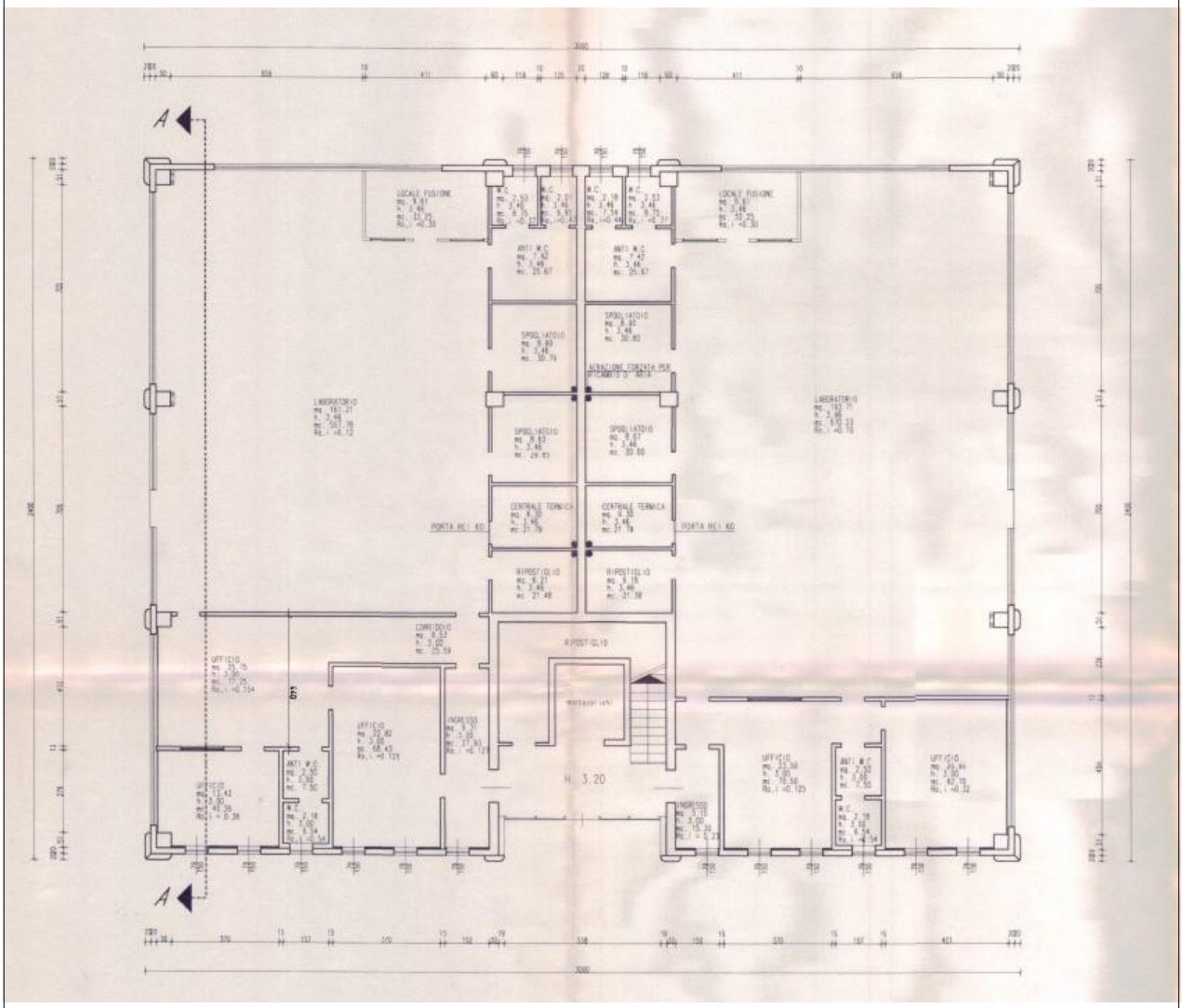


Figura 11. Planimetria immobili
Stato approvato – Concessione edilizia in variante del 21/08/1996 n.96/110 avente per oggetto la variante in corso d'opera alle opere di cui alla concessione edilizia del 13/07/1994 n.94/143

Dal punto di vista urbanistico edilizio gli immobili risultano **DIFFORMI** in quanto presentano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi e rilasciati, rilevando:

- Demolizione porzione di muro divisorio tra le due unità immobiliari di cui ai subb. 3-4
- Realizzazione di un box ufficio interno all'unità di cui al sub3
- Realizzazione di tramezza interna in uno degli uffici dell'unità di cui al sub4.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si prevede la sanatoria delle opere realizzate ai sensi dell'**art.36-bis del D.P.R. n.380/2001** (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) - **Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024.** Con irrogazione sanzioni amministrative.
Spesa tecnica stimata per la regolarizzazione, **Euro 2.700,00 (euroduemilasettecento/00)**.
Domanda di agibilità presentata il 18/01/1997 e rilasciata in data 25/01/1997.

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 solo 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 od 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. 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

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, quali ad esempio:

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **No**
b) procedure espropriative per pubblica utilità: **No**
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **No**
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **No**
e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **No**
f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **No**
g) provvedimenti di sequestro penale: **No**
h) domande giudiziali: **No**
i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **No**
j) convenzioni urbanistiche: **No**
k) convenzioni matrimoniali: **No**
l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **No**
m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **No**
n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **No**
o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **No**
p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Sì, ai sensi dell'art. 1117 del c.c.**
q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **No**, sola presenza di alcuni vincoli di natura urbanistica (cfr. punto 7.1 pagina 56 del presente elaborato peritale)
r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **Sì**
s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **No**
t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **No**
u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **No**

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22/10/2025)

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta al n. rg 10159 e n. rp 2193 in data 14/05/2009 a seguito di atto notarile concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/04/2009 R.P. 15044 R.G. 5809 Notaio R. Facchin
  - *Sezione D ulteriori informazioni:*

    Ipoteca di primo grado. L'ammortamento del mutuo viene stabilito in mesi 120 (centoventi) a decorrere dal primo maggio 2009 (duemilanove) e con scadenza al 30 (trenta) aprile 2019 (duemiladiciannove) oltre ad un periodo di preammortamento dalla data del 29 aprile 2009 fino al 30 (trenta) aprile 2009 (duemilanove), pertanto la durata complessiva del mutuo e' di mesi 121 (centoventuno). La parte mutuataria si obbliga a rimborsare alle scadenze convenute la somma mutuata, maggiorata degli interessi nella misura stabilita all'art. 4 del titolo mediante pagamento di n. 120 (centoventi) rate mensili posticipate, che al livello attuale del tasso d'interesse convenuto ammontano a euro 997,31 (novecentonovantasette virgola trentuno) ciascuna, scadenti la prima al 31 (trentuno) maggio 2009 (duemilanove) e l'ultima al 30 (trenta) aprile 2019 (duemiladiciannove) comprensive dell'interesse convenuto e di tanta parte di capitale quanta e' sufficiente alla restituzione integrale della somma mutuata nel predetto termine di mesi 120 (centoventi). La rata potra' risultare variata in piu' o in meno a seconda dell'andamento del tasso d'interesse determinato, come indicato all'art. 4 del titolo. Per il periodo di tempo intercorrente dal giorno della stipula al 30 (trenta) aprile 2009 (duemilanove) saranno corrisposti soltanto interessi di reammortamento al tasso nominale annuo del 3,680% (tre virgola seicentottanta per cento), soggetto a revisione trimestrale, come indicato all'art. 4 del titolo. Gli interessi del periodo di preammortamento saranno corrisposti in unica soluzione al 30 (trenta) aprile 2009 (duemilanove). Per ciascuna delle suddette rate di preammortamento e ammortamento. Saranno applicate spese di incasso rata pari a euro 2,07 (due virgola zero sette). La parte mutuataria si obbliga a corrispondere sulla somma mutuata l'interesse nominale annuo del 3,680% (tre virgola seicentottanta per cento), pari a 2,000 (due virgola zero zero zero) punti in piu' dell' euribor 360 (trecentosessanta) (euro interbank offered rate) 6 (sei) mesi lettera puntuale, pubblicato dal quotidiano " il sole 24 ore", l'ultimo giorno lavorativo bancario del trimestre solare antecedente la data di stipula [1,680% (uno virgola seicentottanta per cento)]. Detto tasso sara' soggetto a revisione trimestrale, prendendo in considerazione l'euribor 360 (trecentosessanta) (euro interbank offered rate) 6 (sei) mesi lettera puntuale, pubblicato dal quotidiano "il sole 24 ore", l'ultimo giorno lavorativo bancario di ogni trimestre solare; l'eventuale variazione avra' efficacia gia' dal primo giorno successivo rispetto alla fine del trimestre solare in cui si e' verificata la rilevazione. In caso di mancata uscita del quotidiano "il sole 24 ore" o di non pubblicazione del parametro euribor 6/360, il valore preso a riferimento sara' quello reso noto alle ore 11.00 dall'"euribor panel steering committee" il penultimo giorno lavorativo bancario del trimestre solare in questione.

    In ogni caso, il tasso di volta in volta applicato, non potra' mai superare il "tasso soglia" cosi' come rilevato nel tempo a sensi di legge. La parte mutuataria prende atto che l'indicatore sintetico di costo (isc), e' pari al 4,027% (quattro virgola zero ventisette per cento). Conteggio interessi: anno commerciale, divisore 360 (trecentosessanta). In caso di estinzione anticipata o di decurtazione del capitale datole a mutuo, la parte mutuataria provvedera': - a corrispondere, in conformita' all'art. 40 comma 1 del t.u.b., come modificato dall'art. 6 del d.l. N. 342/1999, un compenso omnicomprensivo dello 0,500% (zero virgola cinquecento per cento) da calcolarsi sul capitale anticipatamente restituito; - a pagare gli interessi, spese ed accessori che risultassero dovuti e ogni altra somma di cui, per qualunque titolo, la banca risultasse creditrice relativamente

    Al mutuo stesso. In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione del c.i.c.r. Del 9 febbraio 2000 in materia di estinzione anticipata dei mutui fondiari, si riporta qui di seguito una esemplificazione di cui al comma 2 della citata deliberazione: - capitale da rimborsare anticipatamente: euro 1.000,00 (mille virgola zero zero); - percentuale di compenso omnicomprensivo: 0,500% (zero virgola cinquecento per cento), equivalente a euro 5,00 (cinque virgola zero zero). Nessun altro onere potra' essere addebitato alla parte mutuataria. I relativi versamenti dovranno essere effettuati in coincidenza con la scadenza della rata mensile, intendendosi con cio' che le anticipazioni parziali comporteranno la diminuzione proporzionale dell'importo delle rate, ferma restando la durata convenuta del mutuo. I versamenti effettuati dalla parte mutuataria o da terzi, in caso di pluralita' di finanziamenti o comunque di debiti derivanti da qualsiasi Causale, verranno imputati, salvo diversa determinazione della banca, al debito meno garantito e, innanzitutto, al rimborso di spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali, anche irripetibili, al pagamento di accessori ed interessi e, per il rimanente, in conto capitale. Resta convenuto che, in caso di suddivisione del finanziamento in quote E con relativo accollo da parte di soggetti aventi i requisiti dell'art. 7 della legge 40/2007, la banca non applichera' il compenso previsto al comma 1 del presente articolo. In caso di estinzione anticipata o di decurtazione del capitale datole a mutuo, la parte mutuataria provvedera': - a corrispondere, in conformita' all'art. 40 comma 1 del t.u.b., come modificato dall'art. 6 del d.l. N. 342/1999, un

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

compenso omnicomprensivo dello 0,500% (zero virgola cinquecento per cento) da calcolarsi sul capitale anticipatamente restituito; - a pagare gli interessi, spese ed accessori che risultassero dovuti e ogni Altra somma di cui, per qualunque titolo, la banca risultasse creditrice relativamente al mutuo stesso. In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione del c.i.c.r. Del 9 febbraio 2000 in materia di estinzione anticipata dei mutui fondiari, si riporta qui di seguito una esemplificazione di cui al comma 2 della citata deliberazione: - capitale da Rimborsare anticipatamente: euro 1.000,00 (mille virgola zero zero); - percentuale di compenso omnicomprensivo: 0,500% (zero virgola cinquecento per cento), equivalente a uro 5,00 (cinque virgola zero zero). Nessun altro onere potra' essere addebitato alla parte mutuataria. I relativi versamenti dovranno essere effettuati in coincidenza con la scadenza della rata mensile, intendendosi con cio' che le anticipazioni parziali comporteranno la diminuzione proporzionale dell'importo delle rate, ferma restando la durata convenuta del mutuo. I versamenti effettuati dalla parte mutuataria o da Terzi, in caso di pluralita' di finanziamenti o comunque di debiti derivanti da qualsiasi causale, verranno imputati, salvo diversa determinazione della banca, al debito meno garantito e, innanzitutto, al rimborso di spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali, anche irripetibili, al pagamento di accessori ed interessi e, per il rimanente, in Conto capitale. Resta convenuto che, in caso di suddivisione del finanziamento in quote e con relativo accollo da parte di soggetti aventi i requisiti dell'art. 7 della legge 40/2007, la banca non applichera' il compenso previsto al comma 1 del presente articolo. Per l'esecuzione dell'atto di cui al titolo e per ogni effetto di legge, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 c.c. E 30 c.p.c., la parte mutuataria elegge domicilio all'indirizzo denunciato in premessa, ovvero, in caso di non reperibilita', presso la casa municipale del comune di Trissino (vi) , al quale domicilio eletto la banca resta autorizzata a notificare, ove occorra e rimossa ogni possibile eccezione, il presente atto quale titolo esecutivo, il precetto, il pignoramento immobiliare ed ogni successivo atto di procedura. La banca elegge domicilio presso la sede di Montebelluna, ai fini dell'art. 39 - Comma 1 t.u.b. Ed in deroga all'art. 2839 - 2 comma - punto 2 del codice civile. Foro competente per qualsiasi controversia, sara' esclusivamente quello di Treviso. Il contratto di cui al titolo e' disciplinato dalla legge italiana.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/01/2015 R.P. 116039 R.G. 22609 Notaio G. Rizzi (ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2015 - Registro Particolare 162 Registro Generale 1282)
  - *Sezione D ulteriori informazioni:*

    La parte mutuataria si obbliga a corrispondere sulla somma mutuata l'interesse nominale annuo del 4,046% pari a 3,875 punti in piu' dell' euribor 360 (euro interbank offered rate) 6 (sei) mesi lettera puntuale, pubblicato dal quotidiano " il sole 24 ore", l'ultimo giorno lavorativo bancario del trimestre solare antecedente la data di stipula (0,171%). Detto tasso sara' soggetto a revisione trimestrale, prendendo in considerazione l'euribor 360 (euro interbank offered rate) 6 (sei) mesi lettera puntuale, pubblicato dal quotidiano " il sole 24 ore", l'ultimo giorno lavorativo bancario di ogni Trimestre solare; l'eventuale variazione avra' efficacia gia' dal primo giorno successivo rispetto alla fine del trimestre solare in cui si e' verificata la rilevazione. In caso di mancata uscita del quotidiano "il sole 24 ore" o di non pubblicazione del parametro euribor 6 (sei) /360, il valore preso a riferimento sara' quello reso noto alle ore 11.00 dall'"euribor panel steering committee" il penultimo giorno lavorativo bancario del Trimestre solare in questione. Resta inteso che la banca potra' sostituire il parametro di riferimento del tasso di cui sopra, con altro analogo e pubblico, solo nel caso in cui questo non sia piu' reperibile sui mercati finanziari. In relazione alla delibera del cicr del 4 marzo 2003, la banca precisa e la parte mutuataria ne prende atto, che il tasso Annuo effettivo globale (t.a.e.g.) Calcolato ai sensi dell'art.121 del t.u. E delle relative disposizioni di attuazione e' pari al 5,010% . Le parti si danno reciprocamente atto che il tasso di interesse di volta in volta applicato, non sara' superiore al limite (tasso soglia) previsto dalla normativa vigente in materia. Gli interessi di preammortamento saranno Calcolati in base all'anno civile e con divisore fisso 360 su base annua; gli interessi di ammortamento saranno calcolati in base all'anno commerciale e con divisore fisso 360 su base annua. Sulle somme dovute dalla parte mutuataria in dipendenza del contratto e non pagate nei termini, la banca avra' diritto di pretendere gli interessi di mora nella misura di 2,000 (due) punti in piu' rispetto al tasso applicato alla rata scaduta, senza Pregiudizio per la risoluzione di diritto del contratto stesso; su detti importi non e' consentita la capitalizzazione periodica. Gli interessi dovuti a qualsiasi titolo non possono, comunque, superare il saggio di interesse previsto dalla legge 7 marzo 1996, n.108 per tutti gli effetti del contratto le parti eleggono domicilio: - quanto alla banca in Montebelluna presso la propria sede ; - quanto alla parte mutuataria, alla parte datrice di ipoteca ed alla parte fidejubente presso l'indirizzo dichiarato in contratto e,In difetto, presso la segreteria dei comuni di Trissino e Montecchio maggiore al quale domicilio la banca resta autorizzata a notificare, ove occorra e rimossa ogni possibile eccezione, l'atto quale titolo esecutivo, il precetto, il pignoramento immobiliare e ogni successivo atto di procedura. Eventuali cambiamenti di domicilio del mutuatario e Dell'eventuale datore di ipoteca non avranno effetto nei confronti della banca finche' non verranno alla stessa comunicati tramite raccomandata a.r.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

Il foro competente per le controversie eventualmente originate da questo atto e dai rapporti ad esso conseguenti sara' quello di treviso salva la speciale competenza disposta dagli art.21 e 26 c.p.c. Rimangono ferme le disposizioni inderogabili a tutela dei consumatori.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.17203/12578 in data 28 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario Di Vicenza del 15 luglio 2025, numero di repertorio 4113/2025, a favore di
  per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', contro

  (TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2025 - Registro Particolare 12578 Registro Generale 17203)
  - *Sezione D ulteriori informazioni:*
    ///

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**, iscritta ai nn.27453/4410 in data 12 dicembre 2024, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate-riscossione di ROMA (RM) del 09 dicembre 2024, numero di repertorio 4607/12424 - Importo totale € 188.608,70 - Importo Capitale € 94.304,35 a favore di
  contro

  - *Sezione D ulteriori informazioni:*
    gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. n. 602/1973, e calcolati, sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate. per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, e' stato gia' raggiunto il tetto massimo delle sanzioni civili (cd. somme aggiuntive) previste dalla legge (art. 116, comma 8 e 9, della l. n. 388/2000). comunicazione preventiva: 12476202300001161000,data notifica comunicazione preventiva: 09012024 numero di ruolo: 250284, anno del ruolo: 2020, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 02042020 numero di ruolo: 250238, anno del ruolo: 2021, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8,data esecutorieta: 26042021 numero di ruolo: 250272, anno del ruolo: 2021, codice ente: 1,codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 05052021 numero di ruolo: 550117, anno del ruolo: 2021, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 30112021 numero di ruolo: 342, anno del ruolo: 2022, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 01062022 numero di ruolo: 250354, anno del ruolo: 2022, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 18072022 numero di ruolo: 250474, anno del ruolo: 2022, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 05082022 numero di ruolo: 550152, anno del ruolo: 2022, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 09092022 numero di ruolo: 550206, anno del ruolo: 2022, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 11102022 numero di ruolo: 550106, anno del ruolo: 2023, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 21022023 numero avviso di addebito esecutivo: 42420220000181715000, anno: 2022, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09052022 numero avviso di addebito esecutivo: 42420220001574384000, anno: 2022, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09092022 numero di ruolo: 84, anno del ruolo: 2020, codice ente: 3, codice ufficio: 15710 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25112020 numero di ruolo: 63, anno del ruolo: 2021, codice ente: 3, codice ufficio: 15710 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25112021 numero di ruolo: 1224, anno del ruolo: 2021, codice ente: 8206, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 01032021 numero di ruolo: 893, anno del ruolo: 2021, codice ente: 8300, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 15012021 numero di ruolo: 1778, anno del ruolo: 2021, codice ente: 8326, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 19032021 numero di ruolo: 2670, anno del ruolo: 2021, codice ente: 8326, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 09062021 numero di ruolo: 566, anno del ruolo: 2021, codice ente: 12416, codice ufficio: asssap, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 17012021 numero di ruolo: 2349, anno del ruolo: 2020, codice ente: 18292, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 04062020 numero di ruolo: 2206, anno del ruolo: 2021, codice ente: 18292, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 19042021 numero di ruolo: 2103, anno del ruolo: 2022,codice ente: 18292, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 06042022 numero di ruolo: 4140, anno del ruolo: 2020, codice ente: 19000, codice ufficio: cvin10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 14122020 numero di ruolo: 878, anno del ruolo: 2021, codice ente: 77820, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 22012021 numero di ruolo: 3072, anno del ruolo: 2022, codice ente: 77820, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 15072022

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**, iscritta ai nn.27983/4040 in data 15 dicembre 2023, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate-riscossione di ROMA (RM) del 14 dicembre 2023, numero di repertorio 4284/12423 - Importo totale € 314.219,56 - Importo Capitale €157.109,78 - , a favore di

per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

- *Sezione D ulteriori informazioni:*

Gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. N. 602/1973, e calcolati,sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate. Per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, e' stato gia' raggiunto il Tetto massimo delle sanzioni civili (cd. Somme aggiuntive) previste dalla legge (art. 116, comma 8 e 9, della l. N. 388/2000). Comunicazione preventiva: 12476202200000960000,data notifica comunicazione preventiva: 17012023 numero avviso di accertamento esecutivo:250t6em000479, anno: 2022, codice ente: 1, codice ufficio: 250 , tipo ufficio: i, data esecutorieta: 15112021 numero di ruolo: 250234, anno del ruolo: 2018, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 22052018 numero di ruolo: 250388, anno del ruolo: 2018, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 07112018 Numero di ruolo: 250427, anno del ruolo: 2018, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 20112018 numero di ruolo: 550139, anno del ruolo: 2018, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 22112018 numero di ruolo: 250051, anno del ruolo: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 07012019 numero di ruolo: 250333, anno del ruolo: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 21052019 numero di ruolo: 250348, anno del ruolo: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 13062019 Numero di ruolo: 250406, anno del ruolo: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 17072019 numero di ruolo: 250419, anno del ruolo: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 03092019 numero di ruolo: 250008, anno del ruolo: 2020, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 06122019 numero di ruolo: 250030, anno del ruolo: 2020, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 19122019 numero di ruolo: 550027, anno del ruolo: 2020, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 19122019 numero di ruolo: 550122, anno del ruolo: 2020, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo Ufficio: 8, data esecutorieta: 27012020 numero avviso di addebito esecutivo: 42420180001900970000, anno: 2018, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 23062018 numero avviso di addebito esecutivo: 42420180002088788000, anno:
2018, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24102018 numero avviso di addebito esecutivo: 42420180003753791000, anno: 2018, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24122018 numero avviso diaddebito esecutivo: 42420180003804743000, anno: 2018, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24122018 numero avviso di addebito esecutivo:. 42420190000074618000, anno: 2019, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09012019 numero avviso di addebito esecutivo: 42420210000007658000, anno: 2021, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24042021 numero di ruolo: 26, anno del ruolo: 2018, codice ente: 3, codice ufficio: 15710 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10062018 numero di ruolo: 95, anno del ruolo: 2018, codice ente: 3, codice ufficio: 15710 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10122018 numero di ruolo: 25, anno del ruolo: 2019, codice ente: 3, codice ufficio: 15710 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25062019 numero di ruolo: 2145, anno del ruolo: 2018, codice ente: 7895, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 23042018 numero di ruolo: 2059, anno del ruolo: 2018, codice ente: 18292, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 11042018 numero di ruolo: 2246, anno del ruolo: 2019, codice ente: 18292, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 16042019 numero di ruolo: 4684, anno del ruolo: 2019, codice ente: 19000, codice ufficio: cvin10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10122019 numero di ruolo: 3847, anno del ruolo: 2019, codice ente: 77820, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 16102019

- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta ai nn.25190/4419 in data 08 novembre 2022, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di VICENZA (VI) del 31 ottobre 2022, numero di repertorio 1987/2022 - Importo totale € 20.000,00 - Importo Capitale € 17.189,10 - , a favore di

contro

per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

- *Sezione D ulteriori informazioni:*

Sul capitale ingiunto decorrono interessi legali dalla scadenza di ciascuna cambiale al saldo effettivo, oltre ai compensi e spese gia' liquidati in decreto, rimborso forfettario delle spese generali al 15%, iv a, c.p.a., alle spese e competenze per il presente procedimento ed ulteriori successive occorrende.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta ai nn.5656/832 in data 17 marzo 2021, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Vicenza del 15 ottobre 2019, numero di repertorio 2912 -
  Importo totale € 20.000,00 - Importo Capitale € 10.016,00 - , a favore di

  per la

  quota di 1/6 del diritto di proprietà
  - *Sezione D ulteriori informazioni:*

  ///

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**, iscritta ai nn.11963/1821 in data 28 maggio 2019, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate-riscossione di ROMA (RM) del 27 maggio 2019, numero di repertorio 2683/12419 - Importo totale € 313.561,90 - Importo Capitale € 156.780,95 - , a favore di

  per la quota di 1/6 del diritto di proprietà
  - *Sezione D ulteriori informazioni:*

    Gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. N. 602/1973, e calcolati, Sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del direttore Dell'agenzia delle entrate. Per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora Vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, e' stato gia' raggiunto il Tetto massimo delle sanzioni civili (cd. Somme aggiuntive) previste dalla legge (art. 116, Comma 8 e 9, della l. N. 388/2000). Comunicazione preventiva: 12476201800000479000,data Notifica comunicazione preventiva: 16112018 numero di ruolo: 250203, anno del ruolo: 2016, codice ente: 1, codice ufficio: ttk , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 22022016 numero Di ruolo: 250379, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8,Data esecutorieta: 17072014 numero di ruolo: 250340, anno del ruolo: 2016, codice ente: 1, Codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 01082016 numero di ruolo: 250475, Anno del ruolo: 2016, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 25102016 numero di ruolo: 250357, anno del ruolo: 2017, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , Tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 26062017 numero di ruolo: 250362, anno del ruolo: 2017, Codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 27062017 numero di Ruolo: 250371, anno del ruolo: 2017, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data Esecutorieta: 18072017 numero di ruolo: 250020, anno del ruolo: 2018, codice ente: 1, codice Ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 01122017 numero di ruolo: 250218, anno del Ruolo: 2018, codice ente: 1, codice ufficio: t6e , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 24042018 Numero avviso di addebito esecutivo: 42420140000998744000, anno: 2014, codice ente: 2, Codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24062014 numero avviso di Addebito esecutivo: 42420140002493721000, anno: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09122014 numero avviso di addebito esecutivo: 42420170001607839000, anno: 2017, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 23092017 numero avviso di addebito esecutivo: 42420180000186134000, anno: 2018, codice ente: 2, codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09052018 Numero avviso di addebito esecutivo: 42420180001952124000, anno: 2018, codice ente: 2, Codice ufficio: 910000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 07072018 numero di ruolo: 2366, Anno del ruolo: 2017, codice ente: 18292, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 14042017 numero di ruolo: 2800, anno del ruolo: 2017, codice ente: 77820, codice ufficio: 1 ,tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25052017 numero di ruolo: 1337, anno del ruolo: 2018,codice ente: 77820, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 16022018

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

Come esposto al punto 8.2 (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli)

9. SUOLO DEMANIALE

Gli immobili oggetto del presente pignoramento **non ricadono** in suolo demaniale.

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

10. USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto a seguito di alcune verifiche ha potuto accertare che i beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi**, tantomeno il diritto sui beni dei debitori pignorati risulta di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati sopra.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

///

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS. Il metodo M.C.A. utilizzato:

− consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ad altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di precedenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

− è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

− si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

12.2 Stima del valore di mercato

"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima 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%). Detto ciò, 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

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 26.11.2025 risulti essere pari a:

€ 389.408,03 (eurotrecentottantanovemilaquattrocentotto/03), pari a 737,52 €/m².

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".

Si riporta in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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:* *€ 800,00*
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:* *€ 2.700,00*
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* *///*
- *altri consti/oneri:* *///*

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

a) *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
b) *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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** è pari a: **€ 328.021,83 (eurotrecentoventottomilaventuno/83).**"*

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esperto indica il prezzo e la data delle precedenti compravendite dei beni in esame:

- comparabile A: 14/04/2025 300.000,00 € (eurotrecentomila/00)
- comparabile B: 30/05/2025 720.000,00 € (eurosettecentoventimila/00)
- comparabile C: 04/06/2025 460.000,00 € (euroquattrocentosessantamila/00)

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f786131961 0fd8ca

12.5 Giudizio di vendibilità'

Giudizio di vendibilità dell'immobile: **buona**

Pregi dell'immobile: ubicazione, disposizione interna dei locali e presenza di pertinenze ad uso esclusivo.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' ///

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Trattasi di società come sopra rappresentata

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Trattasi di società come sopra rappresentata

15. LOTTI

2/4

16. OSSERVAZIONI FINALI

///

THIENE, 27/02/2026

Geom. Martina Roncaglia
(firmato digitalmente)

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

Firmato Da: MARTINA RONCAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63f5bb30b91dbbd5f7861319610fd8ca