TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 27/2026 RGE



ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico

Giudice:	**Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente:	**BCMGLOBAL ITALY S.R.L.**
Esecutato:	**********
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**21/07/2026**
Identificazione beni:	Beni in Marano Vicentino (VI), Via Capitello di Sotto, 19 Dati Catastali: NCEU, foglio 11, • p.lla 109, sub 127 (cat. A/2); per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Arch. Domenico Gasparotto** - Via Panica, 79 - Marostica (VI) Mail PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it Tel: 0424 470313
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - srl - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **27/2026**, promossa da: **BCMGLOBAL ITALY S.R.L. SPV S.R.L.** contro **********

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/07/2026.

Esperto stimatore: Arch. Domenico Gasparotto.

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 5): appartamento, al piano secondo di un condominio, senza garage.

Ubicazione (pag. 5): Marano Vicentino (VI), Via Capitello di Sotto, 19.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU di Marano Vicentino , foglio 11, p.lla 109, sub 127 (cat. A/2) (appartamento).

Metri quadri (pag. 5): sup. lorda principale (SU) mq. 51,33.

Stato di manutenzione (pag. 5): lo stato di manutenzione dei beni è buono.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): sono state riscontrate lievi difformità edilizie.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 19): il valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro, ammonta a **€ 71.467,00.**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 21/05/2019, € 150.000,00; comparabile B: 22/02/2022, € 139.000,00; comparabile C: 09/06/2021, € 94.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 20): **€ 59.000,00.**

Valore debito: € € 74.446,57, oltre agli interessi ulteriori successivi sino al saldo e alle spese e competenze tutte occorrenti..

Occupazione (pag. 11): l'appartamento risulta libero.

Titolo di occupazione (pag. 11): libero in proprietà

Oneri (pag. 17): nessuno, oltre alle spese condominiali arretrate che ammontano a € 2.402,50, più € 329,68 di nuove spese previste per l'ultimo anno in bilancio, più un importo di € 474,85 accantonati per spese legali.

APE (pag. 11): classe energetica "E"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 22): nessuno.

Lotti (pag. 22): 1 (unico).

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE....2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI....7
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....8
3.5 Certificazione energetica....9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE....9
4.1 Possesso....9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione....9
5. ASPETTI CATASTALE....9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni....9
5.2 Intestatari catastali storici....9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento....10
5.4 Giudizio di conformità catastale....10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA....10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli....11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI....11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità....11
7.2 Abusi/difformità riscontrati....12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi....12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE....12
8.1 Oneri e vincoli....13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/02/2024)....13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....14
9. SUOLO DEMANIALE....14
10. USO CIVICO O LIVELLO....14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....14

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....14

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....15

12.1 Metodo di valutazione.....15

12.2 Stima del valore di mercato.....15

12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....16

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....17

12.5 Giudizio di vendibilità'.....17

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....17

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....18

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....18

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....18

15. LOTTI.....18

16. OSSERVAZIONI FINALI.....18

17. ELENCO ALLEGATI.....19

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

11/03/2026: nomina Esperto nella presente Procedura.

14/03/2026: giuramento in forma telematica.

14/04/2026: 1° accesso, 05/05/2026 2° accesso ai beni pignorati.

26/05/2026: deposito tramite PTC della Check List.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici e le conseguenti operazioni peritali:

- l'atto di provenienza è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria - tramite accesso informatico agli archivi cartacei, in data 23/03/2026;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Marano Vicentino – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con email in data 23/05/2026;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile in data 20/03/2026;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei ed informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza.
- ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S..
- invio della relazione di stima all'esecutata.
- deposito della relazione finale con gli allegati in data 19/06/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1. Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento di piccole dimensioni situato al piano secondo di un condominio ubicato in Via Capitello di Sotto n. 19, nel Comune di Marano Vicentino. L'immobile si trova in una zona urbanizzata prossima al centro della cittadina, in un'area caratterizzata da edilizia storica del primo nucleo del centro abitato. Il fabbricato, edificato nel 2001, fa parte di un complesso immobiliare molto esteso denominato "Ca' Nogara", composto da tre blocchi edilizi, uno dei quali originato dalla ristrutturazione di un edificio storico. Il complesso ospita circa cinquanta appartamenti oltre ad altre tipologie di immobili, mentre il singolo blocco dove è situato l'appartamento oggetto di perizia conta tredici appartamenti disposti su tre piani fuori terra. Il fabbricato condominiale in questione si presenta come un blocco compatto, servito da una scala centrale e dotato di impianto di ascensore. Le autorimesse sono collocate al vasto piano interrato che collega tutti i blocchi del complesso residenziale; l'unità in oggetto, tuttavia, è priva di autorimessa riservata. Il complesso è comunque dotato di un'ampia area comune esterna, all'interno della quale si trovano diversi posti auto scoperti a disposizione dei condomini. L'accesso all'unità immobiliare sottoposta a esecuzione avviene tramite la scala condominiale collegata allo spazio comune esterno che, a sua volta, immette sul marciapiede della pubblica via. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali di diversa tipologia e periodo di costruzione. L'abitazione dista circa 450 metri dal centro del Comune di Marano Vicentino, in una zona relativamente ben servita da scuole e uffici pubblici localizzati nel nucleo centrale, anche se la maggior parte dei servizi commerciali si concentra nell'area a nord del centro cittadino. Per quanto riguarda le più importanti

infrastrutture viarie, il casello autostradale di Thiene dell'A31 è situato a circa 4,3 km, mentre la stazione ferroviaria di Marano Vicentino, posta lungo la linea Vicenza–Schio, si trova a circa 2,5 km dall'edificio.

3.2. Diritto pignorato e identificazione catastale beni (vedi Allegato 3)

Catasto Fabbricati del Comune di Marano Vicentino (VI) in Via Capitello di Sotto, 19, Foglio 11:

- mapp. 109, Sub. 127, Rendita €. 200,13, Cat. A/2, Classe 2, vani 2,5, piano 2° (abitazione civile).

Diritti: i beni sono in proprietà esclusiva del debitore:

- **********, nata a Camaguey (Cuba) il 14.3.1987, cittadina italiana, iscritta all'AIRE e residente in 289 E 52ND ST Hialeah, FL, 33013, Miami, USA, con diritti di proprietà per 1/1 dell'intera proprietà (vedi Allegato 9).

3.3. Confini N-E-S-O

La particella 109, che corrisponde al fabbricato condominiale, confina: a est con gli altri fabbricati condominiali facenti parte dello stesso mappale, a sud con i mapp. 720 e 127 (terreni agricoli), a ovest con i mapp. 328, 187, 107 e 366, che si riferiscono a lotti edificati; a nord, invece, il condominio confina con Via Capitello di Sotto (strada pubblica). L'appartamento esecutato sub. 127 confina: a est con il sub 128 (appartamento di altra proprietà), a sud con la scala condominiale, a ovest e a nord con la muratura perimetrale del condominio; sopra confina con il tetto condominiale; mentre sotto confina con il sub 122 (appartamento di altra proprietà).

3.4. Descrizione dettagliata dei beni

Come già indicato, l'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento di piccole dimensioni, facente parte di un condominio composto da tredici unità abitative inserito in un complesso residenziale di più ampie dimensioni. L'edificio sorge in una zona pianeggiante ed urbanizzata, in posizione centrale rispetto al nucleo urbano. L'unità immobiliare, caratterizzata da una conformazione planimetrica regolare, è collocata al piano secondo ed è collegata, tramite il vano scala comune dotato di ascensore, al piano terra, da cui si accede all'ingresso condominiale e al vialetto di collegamento con la pubblica via.

L'abitazione si suddivide internamente in due zone funzionali, di cui la prima è la zona giorno, costituita da un unico locale adibito a ingresso, soggiorno e cucina, mentre la seconda è la zona notte, composta da un disimpegno che distribuisce una camera da letto e un bagno. L'appartamento, risulta completamente ammobiliato con arredi funzionali e in buono stato, come si evince dalla documentazione fotografica. L'abitazione non è dotata di autorimessa esclusiva e, ai fini del parcheggio, può usufruire degli spazi scoperti condominiali esterni a ciò dedicati.

Ai fini della stima, la superficie del fabbricato è stata calcolata considerando la Superficie Esterna Lorda, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali liberi, della metà dei muri in aderenza con altre unità immobiliari o parti comuni e della totalità della superficie interna. La superficie commerciale è stata successivamente determinata applicando alle superfici dei diversi ambienti i coefficienti correttivi, ovvero i rapporti mercantili, individuati in base alla specifica destinazione d'uso e alle caratteristiche intrinseche dei locali, assumendo come base di calcolo le misurazioni rilevate dalle planimetrie edilizie.

A seguire, è riportata la tabella riepilogativa del calcolo, con indicazione delle superfici lorde e dei coefficienti applicati.

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	51,33	100,00%	51,33
Sup. balconi/terrazze scoperte	1,44	30,00%	0,43
Totale superficie commerciale convenzionale			**51,76**

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica, l'edificio è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia rilasciata nell'anno 2000 ed è stato successivamente oggetto di varianti approvate nel 2001. L'immobile risulta altresì munito di regolare Certificato di Agibilità rilasciato nel corso del medesimo anno.

In merito allo stato di conservazione e manutenzione, l'appartamento, che risulta attualmente libero da persone, è di costruzione relativamente recente. Al momento del sopralluogo del perito l'unità si presentava in buone condizioni generali, non evidenziando la necessità di interventi manutentivi rilevanti, fatte salve le ordinarie opere di tinteggiatura interna dei locali.

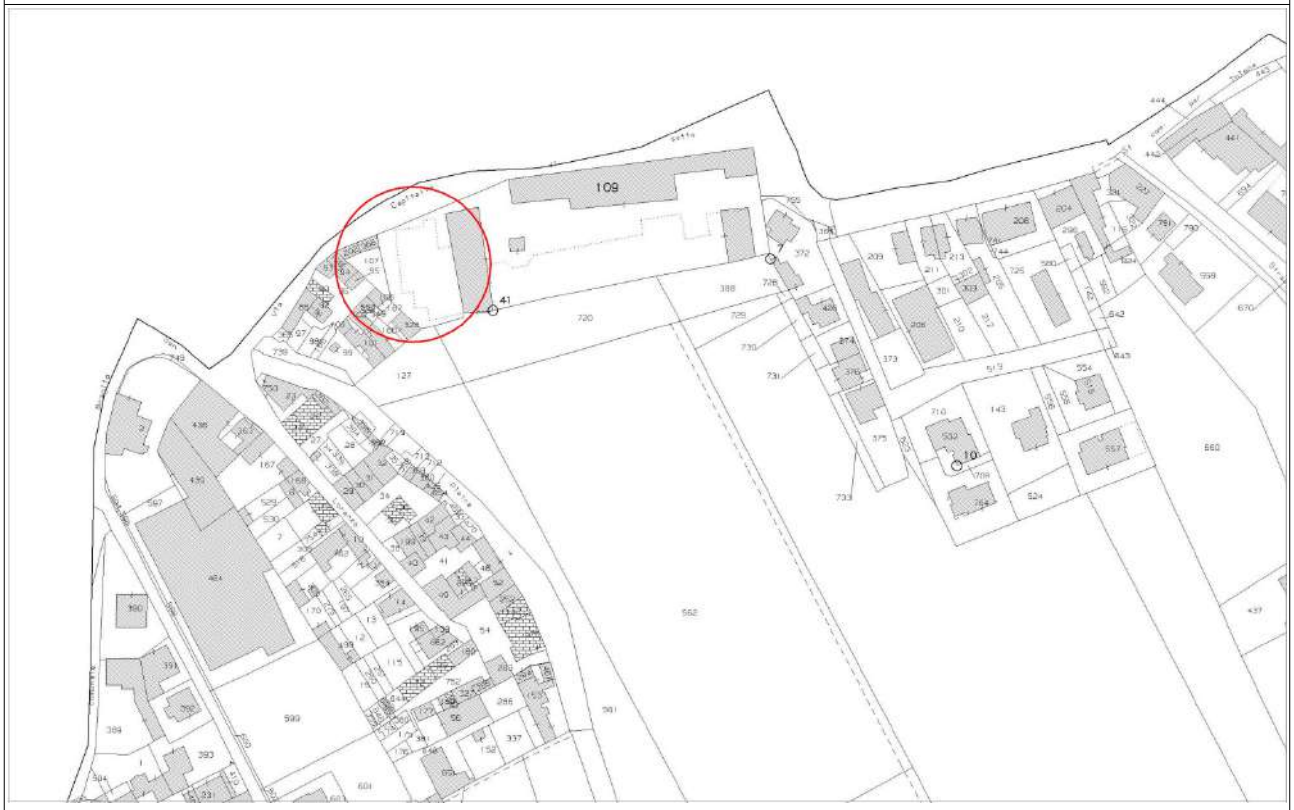
Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

fondazioni: continue in calcestruzzo armato;
strutture verticali: murature portanti in laterizio e malta e pilastri in c.a., rivestiti, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;
strutture orizzontali: solaio misto in latero-cemento;
scale interne (condominiali): in calcestruzzo armato rivestite in marmo;
architravi e piattabande: in calcestruzzo armato;
strutture di copertura: tetto a falde con struttura in legno a vista e manto in coppi;
infissi esterni: in legno con vetrocamera e scuri in legno;
infissi interni: porte ad anta singola, a battente, in legno tamburato;
portoncino d'ingresso: blindato in metallo rivestito in legno;
pavimentazione interna: in piastrelle in gres ceramico la zona giorno, in parquet di legno la camera;
rivestimento esterno: con intonaco civile, davanzali in marmo;
rivestimento interno: idropittura murale a base di calce, integrata nei bagni e nella cucina da un rivestimento in ceramica;
impianto elettrico: cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia;
impianto citofonico: presente;
impianto del gas: con alimentazione a gas metano di rete;
impianto idrosanitario: impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
impianto termico e ACS: autonomo con caldaia a gas (in cucina) e diffusione del calore con radiatori;

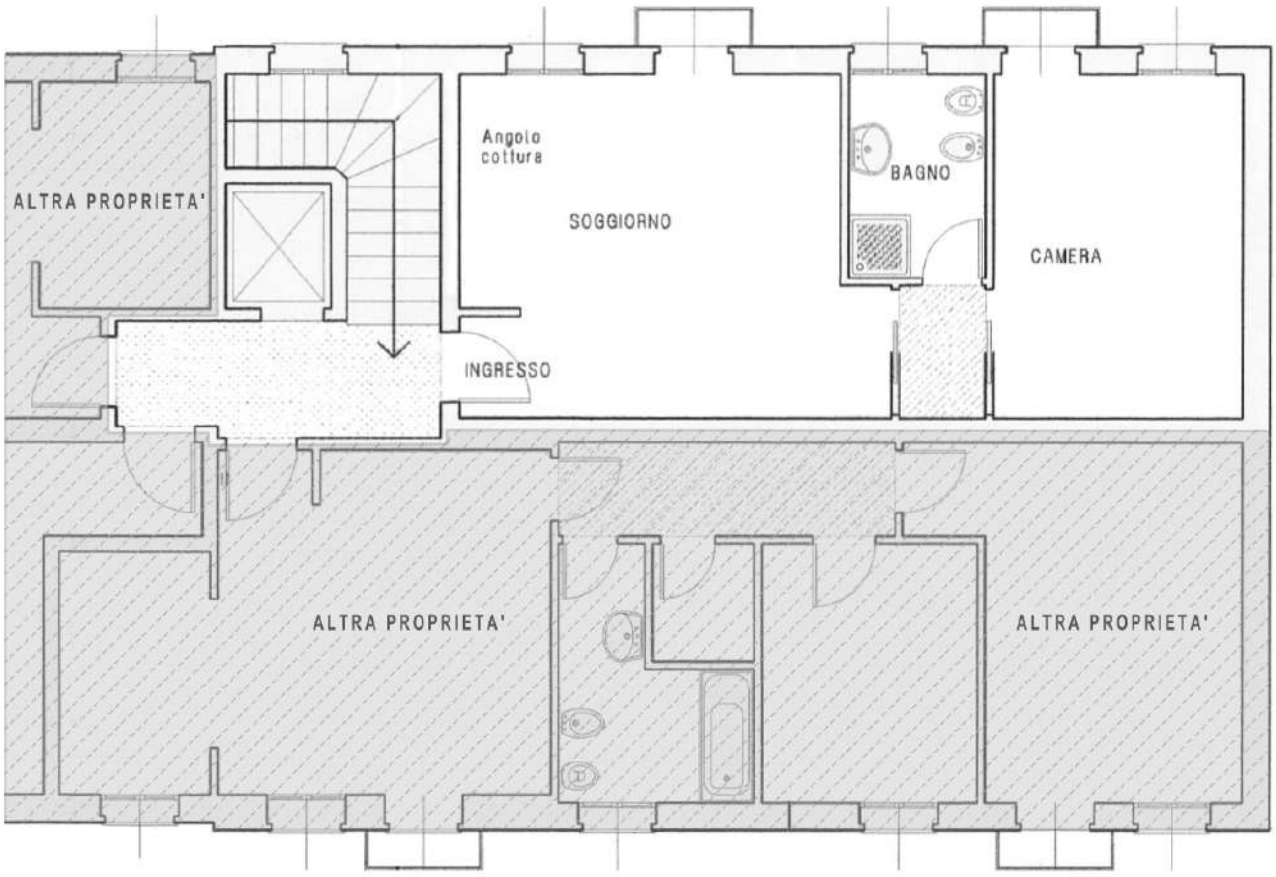
N.B.: la conformità degli impianti è riferita all'anno di costruzione.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale

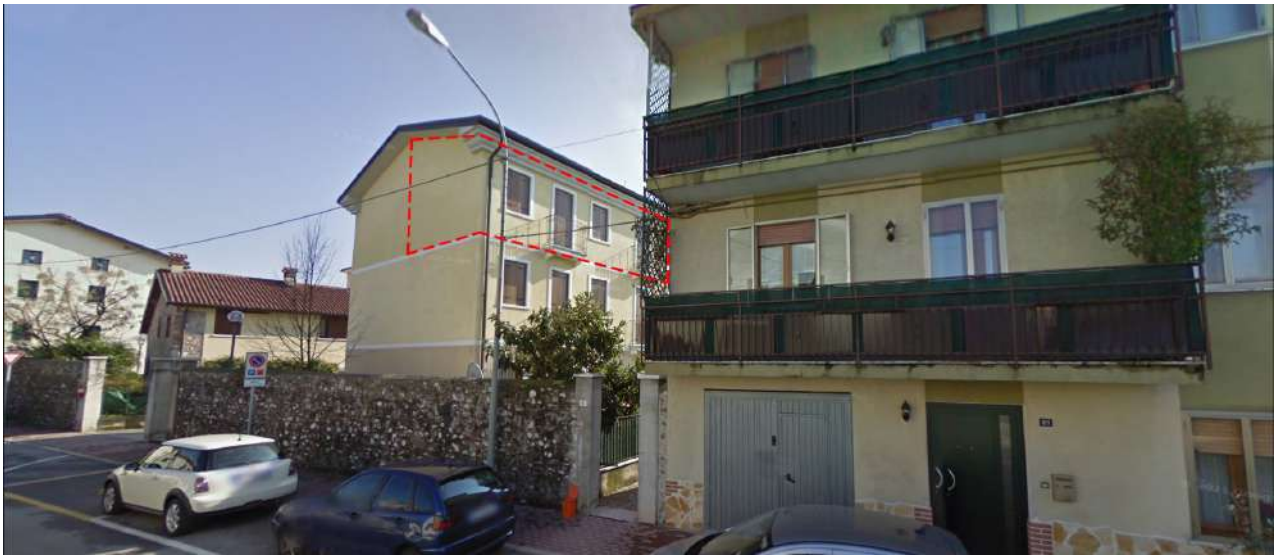


Pianta piano secondo - stato di fatto appartamento

Di seguito: documentazione fotografica dell'immobile



Vista d'insieme dalla strada, angolo nord-est, con accesso carraio alle autorimesse interrate



Vista dalla strada: accesso pedonale e posizione appartamento



Accesso pedonale



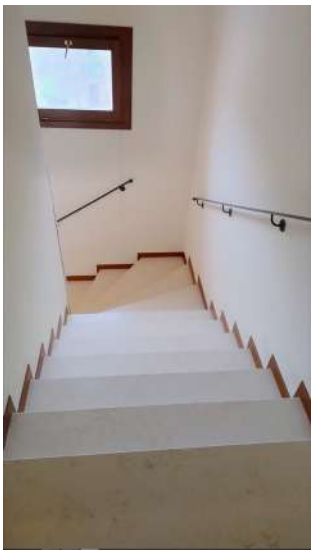
Entrata condominiale



Appartamento visto dal vialetto d'accesso a ovest



Ingresso condominiale



Scale di accesso



Arrivo ascensore



Entrata appartamento



Zona giorno – ingresso e angolo cucina



Zona giorno – angolo soggiorno



Camera



Disimpegno



Bagno

3.5. Certificazione energetica

Classe energetica: E (vedasi A.P.E. - Allegato 1). L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori e caldaia a gas metano.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1. Possesso

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto stimatore, l'appartamento si presentava libero e non occupato. L'immobile risulta in disuso da diverso tempo da parte del soggetto esecutato, cittadina italiana iscritta all'AIRE, ora residente in 289 E 52nd St, Hialeah, FL 33013, MIAMI (USA), la quale non si è costituita nella procedura in corso.

La piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla parte esecutata deriva dall'accettazione dell'eredità del signor ********** (originario debitore), deceduto in data 21 aprile 2016. Dall'esame della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c. risulta che l'esecutata ha proceduto all'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario in data 18 ottobre 2021, atto successivamente trascritto in data 23 dicembre 2021 ai numeri 14720 di Registro Generale e 11010 di Registro Particolare. La denuncia di successione è stata invece trascritta in data 3 aprile 2025 ai numeri 3407 di Registro Generale e 2659 di Registro Particolare.

In precedenza, il diritto di proprietà sul bene era pervenuto al signor ********** in forza di atto di compravendita stipulato in data 25 giugno 2007 (repertorio n. 12535) a rogito del Notaio Renato Facchin di Schio, registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11 luglio 2007 ai numeri 8609 di Registro Generale e 5619 di Registro Particolare. Con il medesimo atto, il dante causa signor Fabio Ponzio trasferiva la proprietà dell'immobile sito nel Comune di Marano Vicentino, identificato catastalmente al Foglio 11, Particella 109, Subalterno 127.

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

L'immobile pignorato non è occupato.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1. Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 109, Sub. 127:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 109, Sub. 127:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002, Pratica n. 116793 in atti dal 17/04/2002 Variazione di Classamento (n. 3115.1/2002).

Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 109, Sub. 127:

- VARIAZIONE del 16/03/2001 Pratica n. 90840 in atti dal16/03/2001 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 2248.1/2001).

5.2. Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 109, Sub. 127 - dalla Successione ex Lege di del 21/04/2016:

- ********** nata in CUBA (EE) il 14/03/1987, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 109, Sub. 127 - dalla Compravendita del 25/06/2007 - in atti dal 16/07/2007, fino al 21/04/2016:

- ********** nato in ARGENTINA (EE) il 18/01/1981, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 109, Sub. 127 - dalla Compravendita del 09/08/2001 - in atti dal 12/09/2001, fino 25/06/2007:

- PONZIO Fabio nato a THIENE (VI) il 09/04/1968, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 109, Sub. 127 – dalla Variazione del 16/03/2001 - in atti dal 16/03/2001 (Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione n. 2248.1/2001):

- DICON S.R.L.sede in VICENZA (VI), per la quota di 1/1 della piena proprietà fino al 09/08/2001.

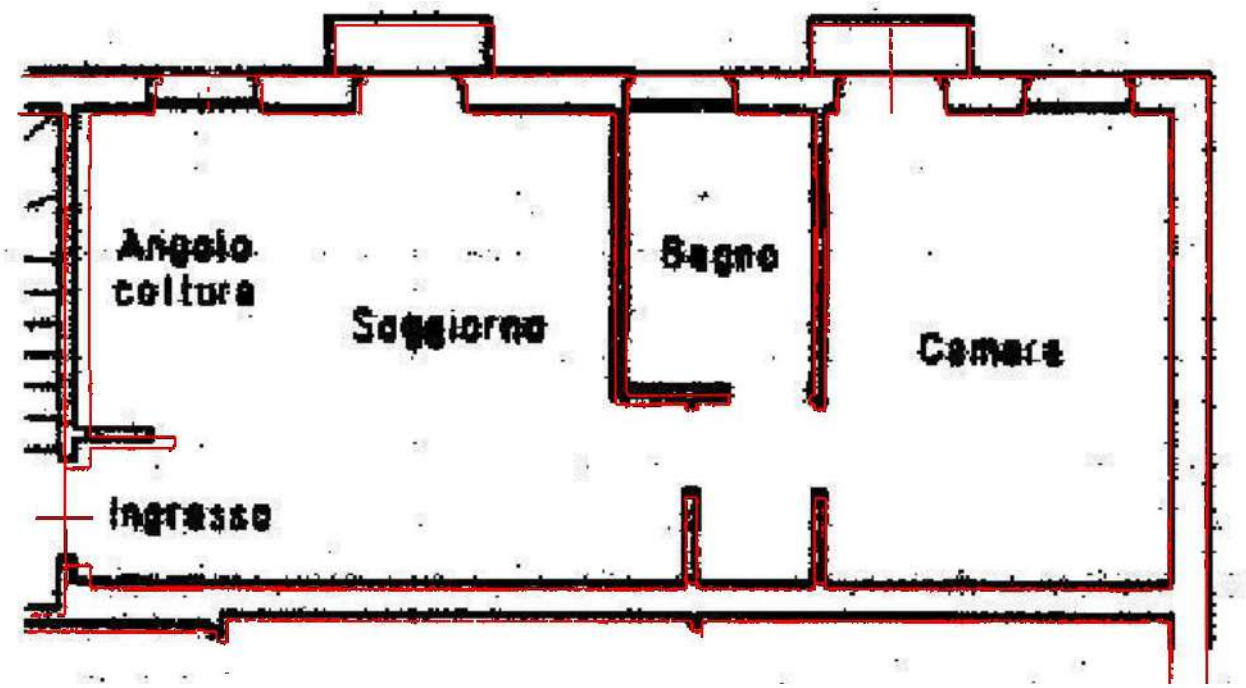
5.3. Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (vedi Allegato 5).

5.4 Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate particolari difformità tra la planimetria catastale della particella n. 109, Sub. 127 e lo stato effettivo dell'immobile. Infatti esse coincidono sostanzialmente con lo stato di fatto e con gli elaborati grafici di progetto della Concessione Edilizia n. 289 del 27/02/2001.

Planimetrie catastali delle due unità esecutate: particella n. 109, Sub. 127



PIANTA PIANO SECONDO

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1. Elenco proprietari nel ventennio e titoli (vedi Allegato 4)

- All'esecutata ********** la piena proprietà dell'immobile in oggetto (mappale 109 subalterno 127) è pervenuta per successione legittima a seguito del decesso del coniuge **********, avvenuto a Camagüey (Cuba) il 21 aprile 2016. La relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 1 aprile 2025 (annotata al n. 121621, vol. 88888) e trascritta a Schio il 3 aprile 2025 ai numeri 3407 R.G. e 2659 R.P. Il passaggio di proprietà è stato perfezionato tramite atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario stipulato il 18 ottobre 2021 (repertorio n. 129.305) a rogito del notaio Paolo Dianese di Vicenza, registrato il 2 novembre 2021 al n. 38196 serie 1T e trascritto a Schio il 23 dicembre 2021 ai numeri 14720 R.G. e 11010 R.P.

- In precedenza, il signor ********** aveva acquistato la piena proprietà del medesimo bene dal signor Fabio Ponzio, in forza di un atto di compravendita stipulato in data 25 giugno 2007 (repertorio n. 12.535) a rogito del notaio Renato Facchin di Schio, regolarmente registrato e trascritto a Schio il 11 luglio 2007 ai numeri 8609 R.G. e 5619 R.P.
- Andando oltre il ventennio, lo stesso signor Fabio Ponzio (nato a Thiene il 9 aprile 1968, c.f. PNZFBA68D09L157Y) era divenuto proprietario dell'immobile acquistandolo dalla società "Dicon S.r.l." (con sede a Vicenza, c.f. 02447550241). L'acquisto era avvenuto tramite atto di compravendita del 9 agosto 2001 (repertorio n. 10.509) a rogito del notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno, registrato e trascritto a Schio in data 5 settembre 2001 ai numeri 9482 R.G. e 7205 R.P. (vedi Allegato 4).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1. Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Vicentino, è risultato che, a partire dalla costruzione, gli immobili esecutati facenti parte del complesso residenziale condominiale, sono stati oggetto del rilascio di vari titoli autorizzativi, in particolare:

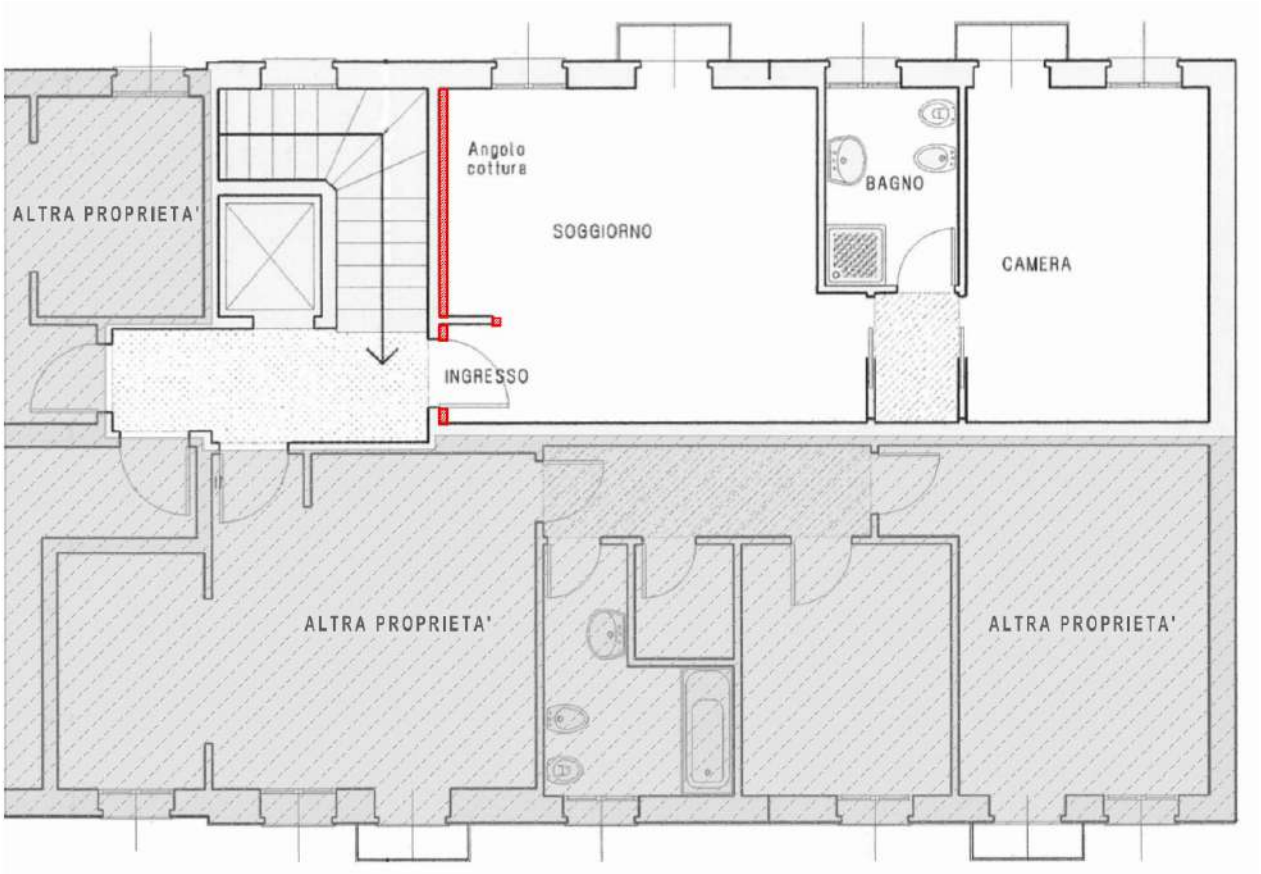
- Concessione edilizia numero 76 rilasciata in data 11/04/2000, per costruzione di fabbricati residenziali (Comparti 7 e 8), nell'ambito di un Piano di recupero urbanistico/edilizio precedentemente autorizzato.
- Concessione edilizia numero 289 rilasciata in data 27/02/2001, in Variante alla pratica precedente.
- Abitabilità/Agibilità, relativa alle pratiche precedenti (Comparti 7 e 8), Prot. n. 8854 del 30/07/2001.

Successivamente non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Alle pratiche edilizie citate sono allegati elaborati grafici di progetto (vedi anche Allegato 6).

7.2. Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante il sopralluogo all'immobile, è stata riscontrata una lieve difformità; in particolare, si tratta di una piccola riduzione di dimensioni nella zona giorno dell'appartamento. Si tratta di abusi edilizi che non vanno a incidere sulla superficie complessiva e il volume dell'edificio condominiale, ma per i quali si ritiene necessario procedere a regolarizzare il tutto mediante una sanatoria edilizia (vedi anche Allegato 2).

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria edilizia autorizzata



PIANTA PIANO SECONDO

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo alle difformità riscontrate, non essendo stati modificanti gli indici urbanistici, si ritiene che possano essere sanate secondo la normativa vigente.

Per regolarizzare l'immobile, sarà necessario presentare una pratica di Sanatoria Edilizia, con rilievo dello stato di fatto reale e l'asseverazione/certificazione di un tecnico qualificato. La spesa complessiva, tra spese tecniche e sanzione, è quantificabile in **€ 1.500,00**.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione della sanatoria edilizia vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: i costi stimati sono intesi in via preventiva di massima e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Marano Vicentino è lo strumento urbanistico che, in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando anche le relative modalità di attuazione. L'Amministrazione comunale ha recentemente adottato la Variante 9 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/04/2026.

L'area in cui ricade il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è classificata, nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi – Variante n. 9), come Zona Territoriale Omogenea

(Z.T.O.) "A" – Centro Storico, disciplinata dall'art. 12 delle Norme Tecniche e del Repertorio Operativo, che così recita:

1. Comprende le parti del territorio comunale interessate dall'agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché` le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.
3. Gli interventi ammessi tramite I.E.D., nelle zone A e all'interno del perimetro dell'ambito del Centro storico rappresentato negli elaborati di PI, sono precisati negli elaborati allegati nn. 1.2 e 1.3 come disciplinati nell'allegato "A" alle NTO.

4. Sono confermati piani di recupero esistenti ed ancora efficaci: decorso il termine stabilito per l'esecuzione di ciascun piano urbanistico attuativo, si applica la disciplina di cui al precedente comma.

5. Parametri urbanistici:

In caso di redazione di PUA trovano applicazione i seguenti parametri:

a) indice di densità fondiaria massimo (I.F.): 3,0 mc/mq;

b) altezza massima del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse ambientale e comunque mai superiore a 10.50 ml; è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;

c) le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

6. Standards Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A" relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art. 9.

La porzione di territorio in cui insiste il condominio risulta altresì inserita all'interno di un'area di rispetto soggetta a tutela monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in quanto limitrofa a un fabbricato sottoposto a vincolo storico-artistico. Come previsto dalla specifica disciplina di settore, gli interventi edilizi ammessi nella zona in esame restano subordinati al preventivo parere favorevole da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela del vincolo.

Il condominio in oggetto è stato edificato nell'ambito di un esteso Piano di Recupero denominato "Ca' Nogara", finalizzato anche alla valorizzazione e al recupero del sopracitato bene monumentale. Trovandosi in Z.T.O. di tipo "A" e in area di rispetto monumentale, ogni eventuale intervento edilizio diretto sulle unità immobiliari deve fare riferimento alle prescrizioni dell'Allegato 1.2 – Zona A, nel quale sono censiti e catalogati i singoli manufatti del centro storico. All'interno di tale pianificazione, in considerazione della sua recente edificazione (anno 2001), il fabbricato condominiale è stato classificato con un "Grado di protezione 5", idoneo a garantire interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamento funzionale e che corrisponde alle seguenti caratteristiche: *Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.*
Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- procedimenti giudiziali, di sequestro o altre trascrizioni pregiudizievoli: NO;
- procedure espropriative per pubblica utilità: NO;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO;
- oneri condominiali e regolamento condominiale:
  - Spese ordinarie annue di gestione condominio: € 330,00 circa.
  - Spese condominiali scadute ed insolute € 2.732,18, come da ultimo bilancio condominiale, più € 160,00 circa di ulteriori spese preventivate (vedi comunicazione dell'Amministratore Condominiale); per spese condominiali non corrisposte ed oneri legali, relativi all'unità immobiliare, di proprietà della signora **********; come da ultima assemblea condominiale;
- servitù risultanti dai registri immobiliari: NO (a parte quelle esistenti per essere parte di un fabbricato condominiale);
- atti di asservimento convenzioni urbanistiche e cessioni di cubatura: NO;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO;
- provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO;
- contratti di locazione in essere con canone non giudicato vile: NO;
- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI, già evidenziati e il cui costo stimato viene detratto dal valore a base d'asta del bene;
- vizi di carattere edilizio per stato di manutenzione e vetustà di strutture, finiture ed impianti: NO;
- Altri vincoli, oneri o limitazioni d'uso: NO.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/02/2026)

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Schio in data 11 luglio 2007 ai nn. 8610 R.G. e 1826 R.P., per la somma di euro 140.000,00, a favore di "HYPO ALPE - ADRIA BANK S.P.A." con sede in Udine (UD), codice fiscale: 01452770306, ed a carico di **********, nato a Buenos Aires (Argentina) il giorno 18 gennaio 1981, codice fiscale: **********, per l'intera proprietà, a seguito di mutuo fondiario in data 25 giugno 2007 n. 12.536 rep. notaio Renato Facchin di Schio, ivi registrato in data 10 luglio 2007 al n. 3554 serie IT esente, garante **********, nato a Rio Cuarto (Argentina) il giorno 3 settembre 1953, codice fiscale: **********. Bene colpito: In comune di MARANO VICENTINO (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 11 mapp. 109 sub. 127, Via Capitello di sotto n. 19, Sc. E, Piano 2, Edif. 7, categ. A/2, vani 2,5.
- **Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale giudiziario c/o Tribunale di Vicenza in data 24 dicembre 2025 n. 6.530 di rep., trascritto a Schio in data 3 febbraio 2026 ai nn. 953 R.G. e 760 R.P., a favore di "BCMGLOBAL ITALY S.R.L.", con sede in Milano (VI), codice fiscale: 12215780151, ed a carico di ********** (in realtà **********), nata a Cuba (EE) il giorno 14 marzo 1987, codice fiscale: LPZYDR87C54Z504A, per l'intera proprietà.

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

- **Ipoteca volontaria** del 11/07/2007 (nn. 8610 R.G. e 1826 R.P.) a favore di Hypo Alpe - Adria Bank S.p.A., a

garanzia del mutuo fondiario di cui sopra.

- **Pignoramento immobiliare** del 03/02/2026 (nn. 953 R.G. e 760 R.P.) a favore di Bcmglobal Italy S.r.l., di cui sopra.

9. SUOLO DEMANIALE

Non ricadente.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non ricadente.

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

11.1. Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Per quanto riguarda il pagamento degli oneri condominiali, dalle informazioni fornite dall'amministratore del condominio, Vezù Lorenzo, risulta la presenza di spese condominiali pregresse non corrisposte. Per il recupero di tali somme è stato incaricato un legale che sta valutando l'opportunità di presentare un "atto di intervento" nell'ambito della procedura esecutiva.

Sulla base della documentazione acquisita, si desume che:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a circa € 330,00;
b. sono presenti spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, che ammontano a **€ 2.732,18** oltre interessi successivi e ulteriori spese maturate;
c. non essendosi ancora riunita l'assemblea condominiale, l'amministratore calcola preventivamente che il debito complessivo debba essere aumentato di ulteriori **€ 160,00**;
d. non sono ancora stati assunti provvedimenti relativamente ai debiti del cespite pignorato;
e. è presente un regolamento di condomino, regolarmente trascritto (vedi allegato);
f. dalle tabelle e dalla relazione dell'amministrazione condominiale, si desume che e l'appartamento pignorato rappresenta 9,046 millesimi di proprietà generale (complesso Ca' Nogara) e 64,049 millesimi di proprietà relativamente alle spese del Blocco 7;
g. non sono presenti certificati di conformità aggiornati degli impianti condominiali.

In relazione a quanto sopra, si precisa che le spese condominiali insolute, se saranno oggetto di intervento nella procedura da parte dell'avvocato del condominio, sia i debiti pregressi e sia quelli che si saranno maturati fino all'alienazione del bene pignorato, saranno pagati con gli importi recuperati dalla vendita del bene. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'acquirente dell'immobile è obbligato in solido con il venditore al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso al momento della vendita e a quello precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

L'amministrazione condominiale è attualmente affidata a Vezù Lorenzo, dello Studio Vezù S.r.l.s. in Schio (VI).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1. Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle

condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Nel caso in esame, è stato constatato che le vendite utili per l'acquisizione di comparabili associabili con l'immobile da periziare non sono numerose nell'area presa in esame e perciò è stato necessario ricorrere ad atti stipulati qualche anno addietro e in zone similari per caratteristiche ma poste a una certa distanza dall'immobile oggetto di perizia. E' vero comunque che il valore degli immobili non ha subito grosse oscillazioni nell'ultimo periodo e nella zona presa in considerazione; i valori dei comparabili considerati (debitamente attualizzati) risultano quindi utili e compatibili per il metodo del confronto di mercato (MCA) e per definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento.

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 conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del **16/06/2026** risulta essere pari a:

€ 71.467,00 (Euro Settantunomilaquattrocentosessantasette/00), pari a 1.380,68 €/mq.

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la eventuale regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia (se presenti).

Di seguito la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata *(vedi anche l'Allegato 8)*

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	**u.m.**	**UNITA' A**	**UNITA' B**	**UNITA' C**
Prezzo di mercato	€	150.000,00	139.000,00	94.000,00
Mesi	€	3.070,69	1.735,06	1.365,56
Sup. lorda principale (SU)	€	-42.439,03	-37.898,06	-24.145,14
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	0,00	0,00
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	-3.858,82	432,09	-3.168,67
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	-2.874,61	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	0,00
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	0,00	-7.210,53	0,00
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	-30.041,39	-7.961,69	-15.213,24
Livello di piano	€	750,00	1.390,00	470,00
Servizi igienici	€	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00
Stato di manutenzione	€	0,00	0,00	16.000,00
Funzionalità distributiva	€	0,00	-4.000,00	4.000,00
Classe di prestazione energetica	€	5.000,00	-5.000,00	5.000,00
Prezzi aggiustati	**€**	**71.606,83**	**72.486,86**	**70.308,51**

Tabella di Verifica			
Divergenza	-	3,10%	verificato: < 5%
Valore reconciliation	€	71.467,40	
valore stimato (arrotondato)	**€**	**71.467,00**	

valore stimato al mq.	**€**	**1.380,68**

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: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 1.500,00
- spese per la demolizione di eventuali abusi edilizi e il ripristino dello stato autorizzato € 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

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 delle 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: € 59.246,95, che si arrotonda a

€ 59.000,00 (euro Cinquantanovemila/00).

12.4. Confronto con trasferimenti pregressi

Le unità comparabili, come indicato nell'allegato 8 (calcolo MCA), sono le seguenti:

- unità A – prezzo di vendita € 150.000,00, in data 21/05/2019;
- unità B – prezzo di vendita € 139.000,00, in data 22/02/2022;
- unità C – prezzo di vendita € 94.000,00, in data 09/06/2021;

I dati di vendita sono stati portati all'attualità moltiplicando gli importo per il saggio di svalutazione opportunamente determinato per l'area presa in esame. Si segnala che l'andamento dei prezzi di vendita non ha avuto significative oscillazioni.

12.5. Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere buona: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e lo stato dei beni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il bene oggetto di pignoramento è in proprietà per intero dell'esecutato, che ne detiene la proprietà per la quota di 1/1 dell'intero. Non esistono comproprietari non esecutati.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, per le sue caratteristiche, non è divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1. Dati e residenza del debitore esecutato

L'ultima residenza anagrafica di ******************,** cittadina italiana iscritta all'AIRE, alla data del pignoramento, è: 289 East 52nd Street Hialeah, FL, 33013, Miami, USA. In data 19/01/2026 è stata cancellata

dalla popolazione residente per irreperibilità. I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

14.2. Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dall'esame dei documenti acquisiti dello stato civile dell'esecutata, **********(cittadina italiana) risulta essere stata:

- **coniugata** con ********** dal 16/01/2010 a Vicenza (senza annotazioni);
- residente a Marano Vicentino con il marito e due figli tra il 21/08/2012 e il 02/01/2019;
- vedova dal 21/04/2016;
- emigrata negli Stati Uniti d'America il 02/01/2019 e perciò iscritta all' Aire del Comune di Marano Vicentino;
- cancellata per irreperibilità ad accertamento dal 19/01/2026

  I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

15. LOTTI

Il lotto oggetto di esecuzione è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione.

Marostica, lì 19/06/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Gasparotto Domenico



. ELENCO ALLEGATI

1) Attestato di Prestazione Energetica (APE).
2) Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale.
3) Planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale.
4) Titolo a favore del soggetto esecutato e di provenienza.
5) Visure ipotecarie e catastali.
6) Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici.
7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa.
8) Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e schede dei comparabili selezionati.
9) Certificato di residenza, stato civile, eventuale estratto atto matrimonio del soggetto esecutato.
10) Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile (locazione).
11) Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio.
12) Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.