TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 372/2024 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

esperimento senza incanto

Il sottoscritto Avv. Saverio Gigliotti, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 13.05.2025 e con provvedimento del 15.12.2025,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno edificabile ubicato a Orgiano (VI) in Via Papa Giovanni Paolo II.

Trattasi di terreno edificabile pianeggiante avente superficie fondiaria di mq. 1.052,00, permettendo una volumetria realizzabile di circa mc. 1.683,20 fuori terra, per una superficie residenziale realizzabile pari a mq. 542,97.

Identificazione Catastale:

Comune di Orgiano (VI) – C.T. – Fg. 20 Mapp. 701 di mq. 1.052, RD euro 5,70, RA euro 4,07.

Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.: "*in senso orario con i mm. nn. 702, 755, 700 e 749. Salvi i più precisi*".

Nota dal perito: In generale, il perito ha specificato che il terreno si trova in "*zona semicentrale confinante con la via pubblica e con una recente lottizzazione. […] in base al piano di lottizzazione, presenta un indice fondiario di 1,60 mc/mq, con un rapporto di copertura max del 30% e una altezza max sul fronte dell'edificio di h=7,50 mt. Il numero di piani ammesso è pari a n. 2 fuori terra ed uno interamente o parzialmente interrato per BIFAMILIARI o TRIFAMILIARI*"

L'esperto ha ipotizzato la possibilità di costruzione di "*una quadrifamiliare con le seguenti caratteristiche medie: al piano terra giardino esclusivo, ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio e un bagno; al piano primo disimpegno, due/tre camere, un bagno, un ripostiglio e due poggioli; al piano seminterrato cantina, lavanderia, centrale termica e autorimessa*".

Giudizio di conformità catastale: Il perito ha precisato che "*trattasi di terreno edificabile*".

Pratiche edilizie: L'esperto non ha evidenziato pratiche edilizie, specificando che "*trattasi di terreno edificabile*".

Destinazione urbanistica: Il C.D.U. rilasciato al perito in data 19.12.2024 certifica "*che il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 701 oggetto della presente ricade in zona ZTO C2 – Art. 41*

Si precisa che l'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 3 (art. 9) e che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10)". Si rimanda, in ogni caso, alla lettura del C.D.U. pubblicato, specificando che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

Vincoli ed oneri giuridici: Come sopra già evidenziato, si rimanda alla lettura del C.D.U. pubblicato, per quanto riguarda eventuali vincoli esistenti, specificando che il Certificato ha validità di un anno dal suo rilascio.

Stato di occupazione: Il terreno risulta libero, nella disponibilità e possesso di parte esecutata.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Giampietro Falulera in data 12.04.2025.

PREZZO BASE: euro 17.403,00 (diciassettemilaquattrocentotre/00).

OFFERTA MINIMA: euro 13.053,00 (tredicimilacinquantatre/00).

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo *ex* art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad euro 50.000,00.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/00).

Regime del trasferimento: Il trasferimento sarà soggetto ad IVA con aliquota del 22%, essendo parte esecutata soggetto giuridico ed oggetto della cessione terreno edificabile.

* * *

LOTTO n. 6:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su tre appezzamenti di terreni edificabili ubicati a Orgiano (VI) in Via Papa Giovanni Paolo II.

Trattasi di tre appezzamenti di terreni edificabili pianeggianti aventi superficie fondiaria complessiva utile di mq. 806,00, permettendo una volumetria realizzabile di circa mc. 1.289,60 fuori terra, per una superficie lorda residenziale realizzabile pari a mq. 416,00.

Identificazione Catastale:

Comune di Orgiano (VI) – C.T. – Fg. 20

Mapp. 714 di mq. 785, RD euro 4,26, RA euro 3,04;

Mapp. 718 di mq. 21, RD euro 0,07, RA euro 0,08;

Mapp. 719 di mq. 48, RD euro 0,17, RA euro 0,17.

Confini individuati dal perito dei Mappali 714, 718 e 719 considerati in un unico corpo, in senso N.E.S.O.: "*in senso orario con i mm. nn. 715, 720, 721, 426, 425, 717, 716, 713 e 749. Salvi i più precisi*".

Nota dal perito: In generale, il perito ha specificato che il terreno si trova in "*zona semicentrale confinante con la via pubblica e con una recente lottizzazione. […] in base al piano di lottizzazione, presenta un indice fondiario di 1,60 mc/mq, con un rapporto di copertura max del 30% e una altezza max sul fronte dell'edificio di h=7,50 mt. Il numero di piani ammesso è pari a n. 2 fuori terra ed uno interamente o parzialmente interrato per BIFAMILIARI o TRIFAMILIARI*"

L'esperto ha ipotizzato la possibilità di costruzione di "*una trifamiliare con le seguenti caratteristiche medie: al piano terra giardino esclusivo, ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio e un bagno; al piano primo disimpegno, due/tre camere, un bagno, un ripostiglio e due poggioli; al piano seminterrato cantina, lavanderia, centrale termica e autorimessa*".

Giudizio di conformità catastale: Il perito ha precisato che "*trattasi di terreno edificabile*".

Pratiche edilizie: L'esperto non ha evidenziato pratiche edilizie, specificando che "*trattasi di terreno edificabile*".

Destinazione urbanistica: Il C.D.U. rilasciato al perito in data 19.12.2024 certifica "*che:*

- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 714 ricade in zona ZTO C2 – Art. 41 Area soggetta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2024, art. 41, comma bis) – art. 19

- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 718 ricade in zona ZTO C2 – Art. 41 Area soggetta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2024, art. 41, comma bis) – art. 19

- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 719 ricade in zona ZTO C1 – Art. 39 Area soggetta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2024, art. 41, comma bis) – art. 19

Si precisa che l'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 3 (art. 9) e che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10)". Si rimanda, in ogni caso, alla lettura del C.D.U. pubblicato, specificando che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

Vincoli ed oneri giuridici: Come sopra già evidenziato, si rimanda alla lettura del C.D.U. pubblicato, per quanto riguarda eventuali vincoli esistenti, specificando che il Certificato ha validità di un anno dal suo rilascio.

Stato di occupazione: Il terreno risulta libero, nella disponibilità e possesso di parte esecutata.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Giampietro Falulera in data 12.04.2025.

PREZZO BASE: euro 13.448,00 (tredicimilaquattrocentoquarantotto/00).
OFFERTA MINIMA: euro 10.086,00 (diecimilaottantasei/00).
Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo *ex* art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad euro 50.000,00.
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/00).
Regime del trasferimento: Il trasferimento sarà soggetto ad IVA con aliquota del 22%, essendo parte esecutata soggetto giuridico ed oggetto della cessione terreno edificabile.

* * *

LOTTO n. 7:
Piena proprietà per la quota di 1/1 su tre appezzamenti di terreni edificabili ubicati a Orgiano (VI) in Via Papa Giovanni Paolo II.

Trattasi di tre appezzamenti di terreni edificabili pianeggianti aventi superficie fondiaria complessiva utile di mq. 842,00, permettendo una volumetria realizzabile di circa mc. 1.347,20 fuori terra, per una superficie lorda residenziale realizzabile pari a mq. 434,58.

Identificazione Catastale:

Comune di Orgiano (VI) – C.T. – Fg. 20
Mapp. 713 di mq. 809, RD euro 4,39, RA euro 3,13;
Mapp. 716 di mq. 33, RD euro 0,12, RA euro 0,12;
Mapp. 717 di mq. 49, RD euro 0,17, RA euro 0,18.

Confini individuati dal perito dei Mappali 713, 716 e 717 considerati in un unico corpo, in senso N.E.S.O.: "*in senso orario con i mm. nn. 714, 718, 719, 425, 845, 757, 758, 749, Salvi i più precisi*".

Nota dal perito: In generale, il perito ha specificato che il terreno si trova in "*zona semicentrale confinante con la via pubblica e con una recente lottizzazione. […] in base al piano di lottizzazione, presenta un indice fondiario di 1,60 mc/mq, con un rapporto di copertura max del 30% e una altezza max sul fronte dell'edificio di h=7,50 mt. Il numero di piani ammesso è pari a n. 2 fuori terra ed uno interamente o parzialmente interrato per BIFAMILIARI o TRIFAMILIARI*"
L'esperto ha ipotizzato la possibilità di costruzione di "*una trifamiliare con le seguenti caratteristiche medie: al piano terra giardino esclusivo, ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio e un bagno; al piano primo disimpegno, due/tre camere, un bagno, un ripostiglio e due poggioli; al piano seminterrato cantina, lavanderia, centrale termica e autorimessa*".
Giudizio di conformità catastale: Il perito ha precisato che "*trattasi di terreno edificabile*".
Pratiche edilizie: L'esperto non ha evidenziato pratiche edilizie, specificando che "*trattasi di terreno edificabile*".
Destinazione urbanistica: Il C.D.U. rilasciato al perito in data 19.12.2024 certifica "*che:*
- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 713 ricade in zona ZTO C2 – Art. 41 Area soggetta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2024, art. 41, comma bis) – art. 19
- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 716 ricade in zona ZTO C2 – Art. 41 Area soggetta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2024, art. 41, comma bis) – art. 19
- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 717 ricade in zona ZTO C1 – Art. 39 Area soggetta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2024, art. 41, comma bis) – art. 19

Si precisa che l'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 3 (art. 9) e che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10)". Si rimanda, in ogni caso, alla lettura del C.D.U. pubblicato, specificando che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

Vincoli ed oneri giuridici: Come sopra già evidenziato, si rimanda alla lettura del C.D.U. pubblicato, per quanto riguarda eventuali vincoli esistenti, specificando che il Certificato ha validità di un anno dal suo rilascio.

***Stato di occupazione*:** Il terreno risulta libero, nella disponibilità e possesso di parte esecutata.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Giampietro Falulera in data 12.04.2025.

PREZZO BASE: euro 13.922,00 (tredicimilanovecentoventidue/00).

OFFERTA MINIMA: euro 10.442,00 (diecimilaquattrocentoquarantadue/00).

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo *ex* art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad euro 50.000,00.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/00).

Regime del trasferimento: Il trasferimento sarà soggetto ad IVA con aliquota del 22%, essendo parte esecutata soggetto giuridico ed oggetto della cessione terreno edificabile.

* * *

LOTTO n. 8:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno agricolo ubicato ad Orgiano (VI) in Via Papa Giovanni Paolo II.

Trattasi di terreno agricolo avente superficie fondiaria di mq. 5.787,00, che forma un unico appezzamento di forma regolare, pianeggiante coltivato, alla data di redazione della perizia, a seminativo in rotazione prevalentemente a cereali estivi. Il terreno è accessibile direttamente dalla strada comunale oppure da cavedagne interne.

Identificazione Catastale:

Comune di Orgiano (VI) – C.T. – Fg. 20 Mapp. 697 di mq. 5.787, RD euro 31,38, RA euro 22,42.

Il perito ha precisato che il Mapp. 697 confina "*in senso orario con i mm. nn. 352, 373, 267, 684, 710, 709, 708, 820 e 749. Salvi i più precisi*".

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che "*la particella è ubicata fuori dal centro abitato, […] Il suolo agrario presenta una tessitura di medio impasto tendente all'argilloso, quasi completamente privo di scheletro e con una discreta dotazione di sostanza organica*".

Giudizio di conformità catastale: Il perito ha precisato che "*trattasi di terreno agricolo*".

Destinazione urbanistica: Il C.D.U. rilasciato al perito in data 19.12.2024 certifica "*che il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. 697 oggetto della presente ricade parte in:*

- Zona E – Art. 50

- Zona ZTO C2 – Art. 41 - Area soggetta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2024, art. 41, comma bis) – art. 19

Si precisa che l'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 3 (art. 9) e che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10)". Si rimanda, in ogni caso, alla lettura del C.D.U. pubblicato, specificando che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

Pratiche edilizie: L'esperto non ha evidenziato pratiche edilizie, specificando che "*trattasi di terreno agricolo*".

Vincoli ed oneri giuridici: Si segnala che tra gli atti di provenienza risulta un atto di donazione del 06.07.1960 al n. 8.815 Rep. Notaio Italo Dianese, con la quale parte debitrice diventò proprietario per la quota di 1/5 del terreno.

Inoltre, l'esperto ha rilevato quanto segue: "- *Convenzione edilizia registrata in data 11/02/2004 R.G. 3470, R.P. 2242 – Ufficio Provinciale di Vicenza, a favore del Comune di Orgiano (VI), cf: 00453590242, per la quota di 1/1, contro […], per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 4: Comune di Orgiano – Catasto Terreni – Foglio 20 – m.n. 613 (tutt'ora soppresso con frazionamento n. 471.1/2004 del 21/01/2004 Pratica n. VI0475632 e tutt'ora mappale n. 697) Atto pubblico Rep. n. 26480 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) in data 16/01/2004. - Convenzione edilizia registrata in data 23/05/2005 R.G. 12479, R.P. 7867 – Ufficio Provinciale di Vicenza, a favore del Comune di Orgiano (VI), cf: 00453590242, per la quota di 1/1, contro […], per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1: Comune di Orgiano – Catasto Terreni – Foglio 20 – m.n. 697. Atto pubblico Rep. n. 35748 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) in data 07/04/2005*".
***Stato di occupazione*:** Il terreno risulta libero.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Giampietro Falulera in data 12.04.2025.

PREZZO BASE: euro 15.525,00 (quindicimilacinquecentoventicinque/00).
OFFERTA MINIMA: euro 11.644,00 (undicimilaseicentoquarantaquattro/00).
Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad euro 50.000,00.
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/00).
Regime del trasferimento: Trattandosi di terreno agricolo, il trasferimento deve ritenersi fuori campo IVA. L'imposta di registro verrà calcolata con aliquota ordinaria del 15%, salvo requisiti per richiedere agevolazioni, che dovrà fornire parte aggiudicataria.

N.B.: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. **L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate)**.
Inoltre, con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori approfondimenti, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 13.05.2025.
Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano alle pagine 10 e 11 del presente avviso.

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno 26.10.2026

alle ore 09:30 per il Lotto n. 2	**alle ore 10:30 per il Lotto n. 6**

alle ore 11:30 per il Lotto n. 7	alle ore 12:30 per il Lotto n. 8

innanzi al sottoscritto professionista delegato, Avv. Saverio Gigliotti,

in Strada di Casale n. 98, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
   L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.), e dovrà essere inserita all'interno della busta.
3. **Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Saverio Gigliotti in Strada di Casale n. 98 - Vicenza** (*aperto dal lunedì al giovedì: ore 09.30 – 12.30; ore 15.00 - 18.00 o previo appuntamento telefonico allo 0444.1497676*). Il **ricevente** dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare" e presso lo studio dell'Avv. Saverio Gigliotti in Strada di Casale n. 98 - Vicenza, tel. 0444.1497676, mail studiolegale@saveriogigliotti.it) e contenere le seguenti informazioni:
   - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
   - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
   - l'indicazione del Professionista delegato alle operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;
   - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolati di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
   - l'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
   - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
   - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);

- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, *ex* artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE;
- **l'offerente dovrà indicare nell'offerta se intende chiedere a cura del Custode la liberazione dell'immobile da persone e cose**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**PROC. ESEC. N. 372/2024 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.

5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare

alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
   - in caso di unica offerta valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
   - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

     Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
   - nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, *ex* art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
   - non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
   - all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
   - nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
   - quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. *ex* art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (precisando che tale termine **non** è soggetto alla sospensione feriale – 1 agosto/31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

   È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, nonché per l'intero le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

   Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

   Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;

4) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.
5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- pubblicazione nel sito internet www.asteannunci.it, gestito dal Gruppo Edicom S.p.A.;
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
  - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;

- inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/.

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.

Si richiama la Circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 dell'1.06.2021) e la "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.01.2017, quali parti integranti del presente avviso.

Vicenza, lì 6/7/2026

Il delegato alla vendita
Avv. Saverio Gigliotti

GIGLIOTTI
SAVERIO
06.07.2026
10:59:32
GMT+02:00