

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti***PROCEDURA ESECUTIVA N. 242/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Celentano Stefano Tel 0458031737**mail: s.celentano@studiolegalecaldana.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantin, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 59/2025) Dott. Attilio Burti

**AVVISA CHE****il giorno 6 novembre 2025 alle ore 14.00**

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO**

In Comune di **Zevio (VR)**, frazione di Santa Maria di Zevio, Via Gino Fontana, poco distante dal centro del paese, **piena proprietà di lotto di terreno della superficie di mq. 828 catastali**, in un solo corpo di forma regolare rettangolare, a potenzialità edificatoria C1 – C2 – edilizia residenziale, che oggi si presenta come una cava di profondità stimata di 3 m, incolto da almeno 10/12 anni.

Catasto terreni del Comune di Zevio (VR), Fg. 30:

m.n. 1006 – PRATO IR AR – cl. U – ha 00.06.59 – R.D. Euro 5,08 – R.A. Euro 2,72

m.n. 1010 – PRATO IR AR – cl. U – ha 00.00.15 – R.D. Euro 0,12 – R.A. Euro 0,06

m.n. 1011 – PRATO IR AR – cl. U – ha 00.01.43 – R.D. Euro 1,10 – R.A. Euro 0,59

m.n. 1014 – PRATO IR AR – cl. U – ha 00.00.11 – R.D. Euro 0,08 – R.A. Euro 0,05

**al valore d'asta di euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento,00)**

**offerta minima euro 16.875,00 (sedecimilaottocentosettantacinque,00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

**euro 1.000,00 (mille,00)**

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (dott. Agr. Bertoldo Maurizio) nell'elaborato peritale in atti attesta la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica e censimento.

**Destinazione Urbanistica e situazione urbanistico edilizia:**

L'esperto stimatore riferisce che:

- il suolo edificatorio in zona C/1 – residenziale con PUA approvato art. 5.7 N.T.O.;
- l'immobile è ricompreso nel P.U.A. n. 09 denominato "La Quercia";

- per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 89/92 in data 30.12.2005 e il Permesso di Costruire n. 28/23 del 14.06.2010 di cui alla Variante n. 1 al P.I.R.U.E.A. È seguita la Variante n. 2 al Piano di Riqualficazione Urbanistica Edilizia e Ambientale denominato "La Quercia" approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 22.02.2011.

Quindi la Pratica edilizia n. 46 bis/2018 Rep. 4901 – Permesso di costruire n. prot. 11726 del 3 maggio 2012 cui è seguito la Dichiarazione d'inizio Lavori protocollato in data 4 maggio 2012 n. prot. 9201: con detto iter amministrativo sono concretamente iniziati i lavori edili consistiti nello scavo di fondazione per i due piani interrati ove dovevano trovar posto due livelli di autorimesse;

- lo scavo ha riguardato una profondità che nel progetto era di circa 6 m, nel concreto stimati mediamente in metri 3:

- detto Permesso di costruire 46bis riguardava la realizzazione di quattro palazzine insistenti sui lotti identificati come 31, 32, 33 e 34 di cui solo la costruzione n. 34 avrebbe riguardato il lotto de quo seppur ricompresa in un intervento edilizio più ampio;

- nel 2012, i lavori si sono interrotti e nulla più è stato realizzato;

- il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio in data 5 dicembre 2024 ed in atti certifica che le particelle al Fg. 30 di detto Comune n. 1006, 1010, 1011, 1014 per 828 mq. sono così tipizzate in PRG:

nel Piano degli interventi – 5° fase, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023 in vigore dal 6.09.2023 gli immobili sono ricompresi in **zona C1** – residenziale con PUA è il n. 09 denominato "La Quercia" approvato con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2597 del 13.09.2005 e convenzionato giusto atto Notaio Paladini di VR1 in data 25.11.2005 al n. 17147, Serie IT

nella Variante al Piano di Riqualficazione Urbanistica Edilizia e Ambientale denominato "La Quercia" approvato con Deliberazione Comunale n. 40 del 24.03.2009 convenzionato giusto atto Notaio Paladini in data 23.07.2009 al n. 8864 registrato a VR1 il 27.07.2009 n. 16435

nella Variante n. 2 al Piano di Riqualficazione Urbanistica Edilizia e Ambientale denominato "La Quercia" approvato con Deliberazione data 23.07.2009 al n. 8864 registrato a VR1 il 27.07.2009 n. 16435.

Ai sensi dell'art. 20, comma 9, della Legge Regionale n. 11/2004, e art. 30, comma 3 bis, della Legge n. 98/2013, il P.I.R.U.E.A. è decaduto a far data dal 26.09.2018.

Si dà atto che il P.I.R.U.E.A. non risulta dotato delle opere di urbanizzazione necessarie ai fini dell'art. 20, comma 9, secondo capoverso della citata Legge Regionale n. 11/2004;

- in sostanza si tratta di una "zona edificabile di Tipo residenziale C" con P.U.A. e P.I.R.U.E.A. approvati e poi decaduti a causa della mancanza delle necessarie opere di urbanizzazione";

- **in sostanza ad oggi l'area è definibile come "Residenziale con P.U.A. decaduto"** in quanto - pur inserita nei centri urbani - non essendo dotata di opere di urbanizzazione (strade, fognature, sottoservizi, marciapiedi ecc.) non può essere di fatto edificata direttamente ma, ma non può considerarsi neppure agricola, perché concretamente alterata nella sua consistenza e non ripristinabile alle colture; inoltre risulta urbanisticamente inserita nel consolidato abitativo. Pertanto, si è reso necessario istituire una nuova ideale categoria (*Residenziale con P.U.A. decaduto*) al fine di identificarne la condizione urbanistica, e da lì ripartire ex novo con l'iter amministrativo per poter nuovamente costruire;

- *sarà necessario ripartire con l'iter urbanistico / costruttivo per portare a termine una trasformazione edilizia iniziata e mai conclusa ma che per essere ripresa dovrà passare da un nuovo iter autorizzativo coordinato con il Comune di Zevio, probabilmente comprendente l'intero comparto urbanistico e cioè il LOTTO STAGGITO + quelli limitrofi.*

\*\*\*

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

### **Titolo di provenienza**

I beni sono pervenuti a parte eseguita con l'atto di compravendita in data 25 luglio 2011 n. 13518/8369 di rep. Notaio Granese Generoso, trascritto a Verona in data 16 agosto 2011 al n. 33026 R.G. e n. 20515 R.P.

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che sul terreno oggetto di vendita sono state trascritte:

- in data 28.11. 2005 ai nn. 51573/31640 Convenzione Edilizia rep. 3186/803 notaio Art Paladini il 23 novembre 2005
- in data 30 luglio 2009 ai nn. 29862/17985 - Convenzione Edilizia rep. 8864/4490 notaio Art Paladini del 23 luglio 2009

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla certificazione notarile in atti risulta a favore di terzo: atto di **Locazione Ultrannovennale**, trascritto in data 9 giugno 2016 ai nn.21776 e 14052 e di **Liberazione di Fitti**, trascritto in data 9 giugno 2016 ai nn.21777 e 14053, entrambi a rogito Dott. Magnano San Lio Emanuele, Notaio in Peschiera Del Garda, del 09/06/2016 rep. 385/320.

### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Celentano Stefano** con studio in Verona (VR) Via San Mamaso, 4 Tel. 0458031737 mail: s.celentano@studiolegalealdana.it

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

### **Liberazione dell'immobile**

Il bene risulta locato con atto di Locazione Ultrannovennale n. 14052 del 09/06/2016 trascritto in data 9 giugno 2016 ai nn.21776 e 14052 e di Liberazione di Fitti n. 14053 del 09/06/2016 trascritto in data 9 giugno 2016 ai nn.21777 e 14053 a rogito Dott. Magnano San Lio Emanuele, Notaio in Peschiera Del Garda, del 09/06/2016 rep.385/320. Durata della locazione dal 1.06.2016 e fino al 30 maggio 2026.

### **Precisazioni**

Dalla documentazione in atti risulta che:

- il terreno, rivolto a mezzogiorno, è di fatto una cava difficilmente accessibile; lo si vede bene solo dalla via laterale asfaltata posta a levante; i confini sono materializzati verso Via Fontana per la presenza di una “specie di recinzione in lamiera” mentre sul lato ad est ove c'è una muretta in cemento con sovrastante rete metallica; il lato sud non è materializzato perché l'immobile si confonde con

altre particelle ancora a cava mentre il lato a ponete dove dovrebbe esserci la via di penetrazione alla lottizzazione non è accessibile;

- l'accesso / recesso al fondo avverrebbe direttamente da via Fontana attraverso una via di penetrazione al comparto lottizzato; oggi la via è di fatto inaccessibile con mezzi ordinari.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. 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 sicché 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. la gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da

dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

### **Spese**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.it)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.asteubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: [gestorenortartel@notariato.it](mailto:gestorenortartel@notariato.it)

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

#### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

## **2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;
- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.
- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

## **3) Documenti da allegare all'offerta analogica**

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Andrea Fantin n. 242/2024 R.E.**)
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del



- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### 3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 242/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT25I0880711701000000884940** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto

## IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

**N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.**

### I N F O R M A

**gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.**

Verona, 20 giugno 2025

Il professionista delegato

Dott. Andrea Fantin