



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 274/2024 R.E.

Custode giudiziario: Avv. Francesca Ferretto

Tel.: 045.8347388– E-mail: f.ferretto@libero.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Giorgia Lapolla, delegato *ex art. 591-bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Verona, Dott. Francesco Fontana,

AVVISA CHE

il giorno 26 maggio 2026 alle ore 9.00 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 9.00), presso Eden-Working Centro Uffici Verona, in Verona, Viale delle Nazioni n. 10, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'abitazione con corti esclusive, cantina e autorimessa pertinenziali, sito in piccolo edificio condominiale in Comune di Sona (VR) – Località Bosco di Sona, Via Cavour n. 3, interno 2.

Il tutto risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sona (VR):

- Foglio 12, m. n. 1352, sub. 1, Cat. A/2, Classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 113, piano S1-T, RC euro 387,34;
- Foglio 12, m.n. 1352 sub. 10, Cat. C/6, Classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, piano S1, RC euro 55,52

L'immobile viene posto in vendita con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Al valore d'asta di: Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zerozero)

Offerta minima: Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zerozero)

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

Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero)

Situazione catastale: si segnala che l'esperto stimatore (geom. Mario Luise) nella perizia depositata in atti ha dato atto che sussiste:

- conformità soggettiva, ovvero la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili oggetto di pignoramento e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate, nonché
- conformità oggettiva, ovvero la conformità tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali.

L'esperto stimatore ha, inoltre, riferito che, pur avendo riscontrato che nella cantina non è presente la piccola parete interna che, in progetto, è posta di fronte alla zona di arrivo della scala proveniente dal piano terra,

nonché la presenza di un "bagno" nel locale destinato a "lavanderia", ai sensi della vigente normativa catastale non sussiste l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale dell'immobile, considerata l'irrilevanza delle difformità riscontrate in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D). Riferisce, altresì, che le unità immobiliari in oggetto presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali.

Situazione urbanistica della zona: si segnala che l'esperto stimatore (geom. Mario Luise) nella perizia depositata in atti ha rilevato che lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi e l'area su cui sorge il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto della vendita di cui al presente avviso è classificata come segue

- nel Sistema Insediativo del vigente Piano degli Interventi - Piano di Assetto del Territorio:

PAT - A.T.O. 1/A Palazzolo/Sona (art. 13 N.T. - Tavola della Trasformabilità);

PAT - Ambiti di urb. consol. a prev. dest. Residenziale (art. 9.1 N.T. - Tavola della Trasformabilità);

PI - P. di L. Convenzionato (art. 97 N.T.O.);

PI - Zona C1/61 - Completamento edilizio - Sottozona n. 5 (art. 69 N.T.O.);

PI/PAQE - Ambiti di interesse paesistico-ambientale Parco delle colline moreniche (N.T.O. TITOLO VII).

- l'area risulta inoltre assoggettata, in tutto o in parte, ai seguenti principali vincoli:

PAT - Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto (art. 6.14 N.T. - Tavola dei Vincoli);

PAT - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 6.1 N.T. - Tavola dei Vincoli);

PI - Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto (art. 41 N.T.O.);

PI - Area di connessione naturalistica - rete ecologica - adeguamento PTCP (art. 53 N.T.O.);

PI - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 25 N.T.O.).

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989 e s.m.i., riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30.06.1993, n. 27 e 22.10.1999, n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Situazione edilizia dell'immobile: si segnala che l'esperto stimatore (geom. Mario Luise) nella perizia depositata in atti ha rilevato che le porzioni immobiliari oggetto del presente avviso di vendita fanno parte di un fabbricato costruito nel 2007 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie:

- Permesso di Costruire n. 35/2006, P.E. n. 2005/058, domanda presentata in data 10/02/2005 con prot. n. 2969 e Permesso di Costruire rilasciato in data 20/02/2006;

- Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.) prot. n. 15148 per variante al Permesso di Costruire, presentata in data 30/07/2007.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 20/12/2007 col n. 144/2007.

Le porzioni immobiliari oggetto del presente avviso di vendita è stata rilevata una modesta "difformità" urbanistico-edilizia rispetto alla tavola progettuale allegata alla D.I.A. in variante prot. n. 15148 del 30/07/2007, ovvero:

- all'interno della cantina non è presente la piccola parete che, in progetto, è posta di fronte alla zona di arrivo della scala di accesso proveniente dal piano terra;
- si rileva, inoltre, che il locale al piano scantinato indicato, in progetto, come "lavanderia" è di fatto attrezzato a "bagno" con tutti i relativi sanitari (tazza w.c., bidet, lavabo e piatto doccia);

relativamente alle quali, ad avviso dell'esperto stimatore, sussiste la possibilità di regolarizzazione, salva l'effettiva valutazione - da parte dell'Ufficio - della concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Per la regolarizzazione del bagno al piano scantinato si dovrà prevedere - se non già presente - un idoneo sistema di ventilazione forzata per il ricambio dell'aria.

Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia stimati in circa 3.500,00 euro.

Titolo di provenienza: atto di compravendita del 17.10.2007 per Notaio Luca Paolucci, Rep. n. 17253, Racc. n. 12399

Stato di occupazione – locazioni

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con le figlie.

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 dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, Avv. Francesca Ferretto, con studio in Piazza Renato Simoni n. 6, 37122 Verona (Tel.: 045.83.47.388– e-mail: f.ferretto@libero.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 fare pervenire al custode giudiziario. **Si segnala che le richieste di visita non potranno pervenire nei tre giorni antecedenti la data dell'asta.**

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espressa esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Le parti comuni del fabbricato condominiale sono rappresentate dallo scivolo e corsia di manovra (bene comune con censibile) e dall'ingresso e passaggio pedonale (bene comune non censibile).

Nel giorno fissato si procederà, ai sensi degli artt. 571, 572 e 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.

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 e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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, per 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 perizia di stima, non potranno dare 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'I.V.A.;

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 indicato 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 a offrire e a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto all'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 (redatta 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 dinanzi 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 (cosiddetta 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 (per esempio: nuda proprietà e usufrutto, nel caso in cui 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 professionista 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 professionista 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

Gli immobili vengono venduti liberi 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 professionista 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 (o, in alternativa, vaglia postale), intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali)**, presso lo studio del professionista delegato sito in Verona, Vicolo San Domenico n. 16. In caso di inadempimento nel versamento delle somme sopra indicate l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire a 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, delle imposte e dei compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine e 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.

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 professionista 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

Fermo restando l'onere per l'offerente/aggiudicatario di verificare il regime fiscale applicabile alla vendita, si segnala che, sulla base dei dati e delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento verrà assoggettato a 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, comma 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 eseguita, purché nei 15 giorni dall'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 artt.* 571 e 572 c.p.c., 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 della data fissata per l'esame delle offerte *ex artt.* 571 e 572 c.p.c. sui siti www.asteanunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it (oltre che, su espressa istanza del creditore procedente, sul quotidiano "*L'Arena*" e/o "*Il Corriere della Sera* – *Il Corriere di Verona*"); la pubblicità di un estratto dell'avviso di vendita verrà effettuata anche sulle piattaforme social Facebook e Instagram, nonché sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. davanti al giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Verona, Vicolo San Domenico n. 16, con la precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al n. 045.800683, o inviando una *e-mail* all'indirizzo giorgialapolla@legalivr.it.

Gestore della vendita telematica

Il gestore dell'asta telematica nominato dal giudice dell'esecuzione è Astalegale.net S.p.a., il cui portale è <https://www.astalegale.net>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel.: 02.80030011; *e-mail*: procedure.verona@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Verona, Vicolo San Domenico n. 16.

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'art. 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, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), lo stato civile, un recapito telefonico;
- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica o ente, la denominazione/ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, nonché il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e un 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 al quale pende la procedura esecutiva, 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 versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica (cartacea)

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e intestato al professionista delegato, con l'indicazione della procedura esecutiva ("*AVV. GIORGIA LAPOLLA – ES. IMM. N. 274/2024 TRIB. VR*");
- copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- 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 soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica (cartacea)

La cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva ("*AVV. GIORGIA LAPOLLA – ES. IMM. N. 274/2024 TRIB. VR*"). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

B) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "*Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica*", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo <https://www.fallcoaste.it>, utilizzando l'apposito comando "*Fai un'offerta*". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo. Il professionista delegato è autorizzato, 120 minuti prima l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata.

Al termine della compilazione, il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il *file* criptato in formato "*p7m*", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale *file* non dev'essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche o sul sito del gestore dell'asta telematica, unitamente alla ricevuta in formato "*xml*" attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del d.P.R. 47/2000).

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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 dal d.m. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara di soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all'offerente

e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "*Pagamento di bolli digitali*" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata), lo stato civile, un recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura esecutiva;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- 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 versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dalla data dell'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 cosiddetto codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo 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 avere preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge, nonché copia 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 effettuato 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 "*Esecuzione immobiliare n. 274/2024 - Tribunale di Verona*", alle seguenti coordinate: IT94 Z060 8511 7000 0000 0021 512, indicando come causale "*Cauzione lotto unico*".

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita 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 di posta elettronica certificata 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 dal D.m. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

Non è ammesso a offrire il coniuge del debitore esecutato, qualora il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi a 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, comma 2, 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.

SI INFORMANO

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

Verona, 16 marzo 2026

Il professionista delegato

avv. Giorgia Lapolla