



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Sezione Seconda Civile – G.I. dott. Francesco Fontana

### GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOSECUTIVO 6516/2024 RG

*Custode Giudiziario e delegato alla vendita avv. Giovanni Merzari*

*mail giovanni.merzari@avvcommvr.it Tel 0458002226*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Giovanni Merzari, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore

#### AVVISA CHE

il giorno 30 gennaio 2026 alle ore 09.30 presso Eden Working – Centro Uffici Verona, Viale delle Nazioni 10 – 37135- Verona avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

#### BENI IMMOBILI

##### LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'intero (1/1) di immobile residenziale sito in Cavaion Veronese (Vr), via Marconi, 47, disposto su un piano fuori terra con un magazzino seminterrato.

Il tutto così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Cavaion Veronese (Vr), foglio 14 particella 536 sub. 1 cat A/3 classe 3 vani 6 mq 110 r.c. € 291,28 via Guglielmo Marconi 47

Catasto Fabbricati del Comune di Cavaion Veronese (Vr), foglio 14 particella 536 sub. 2 cat C/6 classe U, mq 39 r.c. € 52,37 via Guglielmo Marconi 47

Catasto terreni del Comune di Cavaion Veronese (Vr), foglio 14, particella 536, ente urbano, mq 381 nonché ogni eventuale quota proporzionale di comproprietà sugli enti e parti comuni e pertinenze.

Il tutto come descritto nella perizia e nei relativi allegati, ai quali si rinvia per una migliore identificazione e che si intendono qui richiamati a formare parte integrante del presente avviso.

**al valore d'asta di euro 100.700,00 (centosettantamila,00)**

**offerta minima euro 75.525,00 (settantacinquemilacinquecentoventicinque,00)**

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

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
euro 1.000,00 (mille)

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

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.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Acquisito in data 20/11/2025 certificato di destinazione urbanistica che attesta che l'area distinta in Catasto Terreni del Comune di Cavaion Veronese al foglio 14 mappale n. 536 è classificata come segue: mappale n. 536

- parte Z.T.O. B – zona residenziale di attuale urbanizzazione o di completamento
- parte Zone di degrado (P.d.R.)

L'intera area è soggetta a Idrografia / Zona di tutela fluviale. L'intera area è soggetta a P.T.R.C. – Ambiti di ricarica degli acque sotterranee. L'intera area è interessata da pozzi di prelievo per uso potabile / Fasce di rispetto. L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi del O.P.C.M. 3519/2006 ed è compreso all'interno del piano d'Area Garda Baldo (art. 2-3-4 N.t Piano d'Area).

### **Titolo di provenienza**

Successione ereditaria apertasi in data 03/02/1983; parte attrice ha prodotto in atti la trascrizione, avvenuta con formalità 34158/25084 del 08/08/2025 dell'accettazione tacita dell'eredità a favore di tutti i comproprietari.

### **Situazione catastale**

Il perito alle pagine 27 e 28 riporta: “*La rappresentazione grafica delle planimetrie catastali coincide con lo stato dei luoghi. Si specifica però che vi è un errore nel cartiglio d'intestazione delle due planimetrie castali in quanto è riportato il mappale 500 invece che il mappale 536. Trattasi di un mero errore grafico del tecnico che ha redatto le ultime planimetrie in atti che in ogni caso risultano agganciate correttamente alla particella 536. Tale svista può essere attribuita alla variazione per modifica identificativo del 21/11/2014 che ha modificato la particella 500 sub. 1 e 2 in particella 536 sub. 1 e 2. Si fa inoltre presente che il locale al piano primo sottostrada è stato accatastato come autorimessa, quando invece sul piano urbanistico-edilizio è dichiarato come magazzino. Si rimanda al capitolo “Situazione edilizia dell'immobile”.*

### **Situazione edilizia**

Il perito alle pagine 28 e 29 scrive: “*A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi abilitativi:- Licenza di costruzione n. 19 del*

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

*30/06/1956 avente per oggetto "costruire un nuovo edificio ad uso casa di abitazione civile";-  
Certificato di agibilità del 01/04/1957. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la licenza di  
costruzione n. 19 del 30/06/1956 è stata rilevata una maggior dimensione dell'immobile che però  
rientra nella tolleranza costruttiva del 5% così come previsto dall'art. 34-bis c.1-bis lettera d) del  
DPR 380/01. Vi sono poi delle difformità interne e prospettiche che si possono così brevemente  
riassumere.*

*Abitazione sub I - Realizzazione in cucina di una portafinestra al posto della finestra e di un poggiolo con scala di collegamento alla corte esclusiva di proprietà. La portafinestra è sanabile, mentre il poggiolo e la scala dovranno essere demoliti poiché non regolarizzabili. - Diverso sviluppo della scala esterna di accesso all'abitazione che risulta sanabile. - Diversa distribuzione di alcuni locali interni con la creazione di una terza camera da letto e il conseguente ridimensionamento del bagno. Tale incongruenza grafica è riscontrabile nella sola tavola edilizia di progetto, poiché, a seguito del sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario del 28/03/1957 al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, nel verbale venivano inserite al piano terra n. 5 stanze di abitazione (cucina, soggiorno e n. 3 camere da letto), una latrina ed un passaggio. Tale difformità è regolarizzabile con la cosiddetta "agibilità sanante" (art. 34-ter c. 4 del DPR 380/01).*

*Autorimessa sub. 2 Nel progetto edilizio è stato rappresentato un solo locale quando invece, al suo interno è stata ricavata una centrale termica per l'alloggio della caldaia a servizio del sub.1. Sono state anche modificate le forometrie sia per numero che per posizionamento.*

Nel progetto inoltre non è stata indicata la destinazione d'uso dei locali e pertanto fa fede ciò che è stato dichiarato nell'agibilità a seguito del sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario. Nel documento è specificato che al piano terra (urbanisticamente piano seminterrato) sono presenti un magazzino ed una cantina. Tali difformità sono regolarizzabili con la cosiddetta "agibilità sanante" (art. 34-ter c. 4 del DPR 380/01). Si precisa quindi che i locali al piano seminterrato sono stati erroneamente accatastati come garage quando in realtà hanno una destinazione differente. Per la regolarizzazione di tali difformità si dovrà presentare una pratica di variazione catastale per cambio di categoria da C/6 a C/2. È stato inoltre riscontrato che a fianco dell'autorimessa è stato ricavato un locale abusivo con pavimento in terra battuta ed un'altezza che varia da m 1,66 a m 1,80. Tale locale non è sanabile e quindi dovrà essere regolarizzato con la costruzione di un muro che ne interdica l'accesso e il tamponamento delle finestre in esso realizzate. I costi di massima di regolarizzazione si possono così riassumere:- Demolizione del poggiolo e scala al piano terra con posizionamento di nuova ringhiera, chiusura del passaggio e delle finestre al piano seminterrato € 3.000,00 - Progetto in sanatoria (portafinestra e scala esterna accesso sub.1) € 2.800,00 - Pratica catastale € 800,00 Sommano € 6.600,00"

Nessuna.

La trascrizione della domanda di introduzione del giudizio di divisione **non** sarà cancellata.

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**

L'unità è occupata da uno dei comproprietari; per una situazione aggiornata sarà onere dell'interessato contattare il Custode giudiziario.

#### **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. Giovanni Merzari con studio in Verona Corso Cavour 39, pec [gmerzari@pec.it](mailto:gmerzari@pec.it) mail [giovanni.merzari@avvcommvr.it](mailto:giovanni.merzari@avvcommvr.it) tel. 0458002226

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 3 giorni prima della data fissata per la vendita.

#### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore, o dai comproprietari o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

#### **Precisazioni**

#### **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 (o in alternativa vaglia o assegno postale), **intestato al Professionista delegato e con l'indicazione della causa: giudizio di divisione 6516/2024 Trib.Verona**, 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 in Verona, Corso Cavour, 39.

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 cauzione 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 non sarà assoggettato all'imposta di registro/I.V.A./opzione I.V.A.

### **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 profitare 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 sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"). La pubblicità di



un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche 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, www.casa.it, www.subito.it e 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 il proprio Studio in Verona Corso Cavour, 39, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458002226, o inviando una mail all'indirizzo [giovanni.merzari@avvcommvr.it](mailto:giovanni.merzari@avvcommvr.it)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel: +39.02.86882269 - email: [info@gobid.it](mailto:info@gobid.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 lo studio del delegato alla vendita in Verona, Corso Cavour, 39.

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 comunque massimo 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) **al Professionista delegato e con l'indicazione della causa: giudizio di divisione 6516/2024 Trib.Verona**
- 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 (*o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega*) 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**

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare o in alternativa vaglia postale non trasferibile intestato al Professionista delegato



## 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". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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 deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende 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 dal D.M. 32/2015.

**Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara 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 pec 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**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) 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;
- 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;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 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 (Professionalista 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 comunque massimo 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 (Transation 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 "GIUDIZIO DI DIVISIONE 6516 2024 RG TRIBUNALE VERONA" alle seguenti coordinate: IT28S0344011701000000447800 indicando come causale "Cauzione giudizio di divisione endoesecutivo 6516/2024 RG".

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 dal D.M. 32/2015.

#### **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.**

#### **INFORMA**

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, 22 novembre 2025



Il professionista delegato  
Avv. Giovanni Merzari



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009