TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA N. 196/2022 R.E.

(ALLA QUALE È STATA RIUNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA N. 105/2025 R.E.)

Custode giudiziario: avv. Francesca Piazza

Tel.: 348 8551038 – E-mail: studiofrancescapiazza@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Paolo Cagliari, delegato *ex* art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Verona, dott. Attilio Burti,

AVVISA CHE

il giorno 18 novembre 2025, alle ore 10:00 (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

In Comune di Bovolone (VR), Via Giacomo Matteotti n. 16, intera piena proprietà di fabbricato residenziale unifamiliare di due piani fuori terra (il cui piano terra è composto da ingresso, ampio soggiorno-cucina con camino funzionante, breve rampa di scale che conduce alla zona notte composta da disimpegno, bagno, due camere da letto singole che affacciano su un balcone, camera matrimoniale con bagno interno e vano destinato a cabina armadio, soppalco cui si accede attraverso una seconda rampa di scale), con autorimessa al piano interrato e area esterna di pertinenza adibita a giardino (su cui insiste una piscina), con accesso pedonale e carrabile dalla Via Giacomo Matteotti.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:
Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (VR)

- foglio 24, part. 3068, sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 191 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita Euro 348,61;
- foglio 24, part. 3068, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 81 mq, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 83,67;
- foglio 24, part. 3068, sub. 3, bene comune non censibile.

L'immobile viene posto in vendita con le proporzionali quote delle parti comuni.

Al valore d'asta di: Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zerozero)

Offerta minima: Euro 187.500,00 (centoottantasettemilacinquecento virgola zerozero)

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

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

Euro 2.000,00 (duemila virgola zerozero)

Situazione catastale

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia di stima depositata in atti, ha rilevato che la mancata rappresentazione del camino è stata reputata trascurabile ai fini della conformità catastale.

Situazione urbanistico-edilizia

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia di stima depositata in atti, ha rilevato che, all'esito delle ricerche documentali condotte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 1152 (pratica n. 119/88 R.E.) del 3 agosto 1990, avente per oggetto la costruzione di quattro case a schiera;
- concessione edilizia – variante in corso d'opera n. 1152/a (pratica n. 119/88 R.E.) del 28 ottobre 1991;
- concessione edilizia – variante definitiva n. 1152/b del 27 gennaio 1994;
- certificato di abitabilità n. 6422 prot. del 24 ottobre 1994;
- denuncia di inizio attività n. 8848 prot. del 23 aprile 2002, avente per oggetto la realizzazione di un soppalco e di una piscina a uso privato.

Dalla perizia depositata in atti risulta, altresì, che sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di un camino nel soggiorno;
- realizzazione di una parete al piano interrato;
- rimozione della basculante esterna dell'autorimessa e sostituzione con un portoncino blindato e con porzione di muratura in vetrocemento;
- realizzazione di una copertura in legno in aderenza al fabbricato di altrui proprietà sul lato ovest del lotto (che andrà demolita, in quanto costruita in aderenza ad altrui proprietà e in assenza di autorizzazione da parte del vicino);
- realizzazione di un manufatto in legno posto di lato dell'accesso carrabile e utilizzato come vano tecnico per gli impianti della piscina.

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 2.600,00.

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.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito notaio Elia Zocca stipulato il 9 ottobre 2018 (n. 423 Rep. e n. 373 Racc.) e trascritto il 16 ottobre 2018 al n. 41901 Reg. gen. e al n. 28127 Reg. part.

Sugli immobili oggetto di esecuzione non gravano formalità e gravami che non verranno cancellati con il decreto di trasferimento.

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

Si precisa, tuttavia, che:

- nell'atto di provenienza è riportato che "*Le parti si danno reciprocamente atto che attuale m.n. 3068 sub 3, B.C.N.C., è adibito a strada di accesso ed è pertanto gravato da servitù di passaggio in favore di tutti gli altri proprietari delle abitazioni limitrofe facenti parte della medesima lottizzazione*";
- sulla base degli accertamenti condotti, è verosimile ritenere che il bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (VR) al foglio 24, part. 3068, sub. 3, bene comune non censibile, sia gravato da servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., il cui acquisto non è soggetto a trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi.

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

Alla data del 2 marzo 2025, sulla base di quanto risulta in atti, l'immobile era occupato dalla parte esecutata ivi residente con il proprio nucleo familiare.

Custodia

Per visionare gli immobili, consultare la perizia di stima, 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 Piazza, con studio in Verona, Piazza Renato Simoni n. 38 (tel.: 348 8551038; *e-mail*: studiofrancescapiazza@gmail.com).

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 non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

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

Precisazioni

Dalla perizia di stima e dalla documentazione in atti risulta che:

- il fabbricato è inserito nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolone (VR) all'interno della Z.T.O. B1 – Spazi consolidati della residenza;
- sul lotto insistono una piscina regolarmente autorizzata, un manufatto in legno tra la piscina e il cancello carrabile non autorizzato (attualmente utilizzato come vano tecnico della piscina) e un ulteriore manufatto in legno con copertura in coppi addossato alla proprietà confinante a ovest utilizzato come deposito/ripostiglio privo di autorizzazione edilizia;
- nel locale destinato ad autorimessa situato al piano interrato, è stato ricavato un piccolo appartamento composto da soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, in cui è presente una

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

parete non autorizzata e la basculante è stata sostituita con un tamponamento in vetrocemento e un portoncino d'ingresso (anch'essi non autorizzati);

- è raccomandata la sostituzione della porta in legno tamburato che dall'abitazione posta al piano terra consente l'accesso, tramite una scala interna, all'autorimessa con un portoncino in metallo almeno REI60, onde conformarsi alla normativa vigente.

Si sottolinea che, a differenza di quanto riportato nella perizia di stima, anche il bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (VR) al foglio 24, part. 3068, sub. 3, bene comune non censibile, è ricompreso tra i beni oggetto della vendita.

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 di stima 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;

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

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 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 (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),

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

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, Lungadige Campagnola n. 13. 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 comunicare al professionista delegato 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 esecutata, 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://portalevenditepubbilche.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.asteannunci.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 – Edizione Corriere Veneto*"); la pubblicità dell'avviso di

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

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, Lungadige Campagnola n. 13, con la precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al n. 045 8343204, o inviando una *e-mail* all'indirizzo paolo.cagliari@cfcavvocati.it.

Gestore della vendita telematica

Il gestore dell'asta telematica nominato dal giudice dell'esecuzione è Abilio S.p.a., il cui portale è www.venditegiudiziarieitalia.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel.: 0546 1915197; *e-mail*: info@abilio.com.

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 precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Verona, Lungadige Campagnola n. 13.

L'offerta dev'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, dev'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

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

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 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;
- **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. PAOLO CAGLIARI – ES. IMM. N. 196/2022 R.E. TRIB. VERONA*");
- copia del documento d'identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di comunione legale 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 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. PAOLO CAGLIARI – ES. IMM. N. 196/2022 R.E. TRIB. VERONA*"). 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 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

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

all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo www.venditegiudiziarieitalia.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.

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@giustiziacert.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 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

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

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 e dell'eventuale coniuge in comunione legale 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 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. 196/2022 R.E. Tribunale di Verona*", alle seguenti coordinate: IT09D0569611700000005159X59, indicando come causale "*Cauzione lotto unico*".

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno 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

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

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 dei beni; 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, 28 agosto 2025.

Il professionista delegato

avv. Paolo Cagliari

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