**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Fontana*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 312/2024 R.E.**

*Custode giudiziario: avv. Paolo Cagliari*

*Tel.: 045 8343204 – E-mail: paolo.cagliari@cfcavvocati.it*

# 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. Francesco Fontana,

**AVVISA CHE**

**il giorno 28 gennaio 2027, alle ore 11:00 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 10:00),** 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 Costermano sul Garda (VR), frazione Castion, fabbricato orticolo costituito da padiglioni adibiti a serra con locali tecnici e zona uffici integrata, inserito in una vasta area agricola di pertinenza esclusiva con accesso da Via XXIV Maggio.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:
Catasto Fabbricati del Comune di Costermano sul Garda (VR):
- foglio 9, part. 675, sub. 1, categoria D/10, rendita Euro 14.936,30;

Catasto Terreni del Comune di Costermano sul Garda (VR), Sezione Castion Veronese:
- foglio 9, part. 675, ente urbano, superficie ettari 2 are 41 centiare 93.

**Al valore d'asta di: Euro 2.190.000,00 (duemilionicentonovantamila virgola zerozero)**

**Offerta minima: Euro 1.642.500,00 (unmilioneseicentoquarantaduemilacinquecento virgola zerozero)**

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

**Euro 10.000,00 (diecimila virgola zerozero)**

**Situazione catastale**: si segnala che l'esperto stimatore (arch. Claudio Forcato), nella perizia depositata in atti, ha rilevato che:

- vi è corrispondenza quanto all'intestazione catastale dei beni;

- lo stato di fatto risulta fondamentalmente conforme alle planimetrie catastali, fatta eccezione per il locale deposito presente nella centrale orticola (che non è stato realizzato);
- per la regolarizzazione della difformità si renderà necessaria la presentazione di una pratica Docfa che riporti l'esatta conformazione planimetrica.

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 1.000,00 (oltre a I.V.A. e oneri di legge).

**Situazione urbanistico-edilizia**: si segnala che l'esperto stimatore (arch. Claudio Forcato), nella perizia depositata in atti, ha rilevato che, all'esito delle ricerche documentali condotte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 11474/2016 rilasciato il 15 luglio 2016;
- dichiarazione di inizio lavori previsto in data 11 luglio 2017;
- permesso di costruire in variante n. 12461 (n. 11467 prot.) del 18 settembre 2019;
- S.C.I.A. per l'agibilità parziale n. 11474 (n. 15069 prot.) del 5 dicembre 2019;
- richiesta di proroga ultimazione lavori presentata in data 28 giugno 2022;
- richiesta di proroga ultimazione lavori presentata in data 24 giugno 2025 (con ultimazione prevista entro il 30 giugno 2028);
- attualmente l'insediamento vede la realizzazione parziale dei padiglioni a serra rispetto all'ultimo stato autorizzato;
- è stata rilasciata un'agibilità parziale (n. 15069 del 5 dicembre 2019), relativamente all'area realizzata a serra, rispetto a quanto previsto dal permesso di costruire in variante n. 12461.

Dalla perizia depositata in atti risulta che:

- lo stato attuale dell'immobile non rispecchia quanto previsto dal permesso di costruire in variante n. 12461, essendo la superficie coperta delle serre autorizzata decisamente superiore a quanto a oggi realizzato (con conseguente possibilità di ampliare tale area);
- rimane aperta la procedura urbanistica per quanto attiene al fabbricato orticolo (privo di fine lavori e agibilità), mentre per la parte produttiva destinata a serre rimane la possibilità di ampliare la loro superficie secondo quanto autorizzato con il permesso di costruire in variante n. 12461;
- l'insediamento autorizzato è stato condizionato alla preventiva approvazione da parte dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA), sulla scorta del piano aziendale presentato;
- il fabbricato orticolo destinato alla raccolta e alla lavorazione, confezionamento e stoccaggio prodotto, presenta una lieve difformità, costituita dalla mancata realizzazione di una compartimentazione interna che individuava un locale deposito;
- nel permesso di costruire n. 11474 del 15 luglio 2016 è previsto anche il livellamento del terreno e la piantumazione di siepe di chamaecyparis sui lati nord e sud della proprietà, attualmente non realizzati.

Costi indicativi per la regolarizzazione delle difformità interne: Euro 3.000,00 (oltre a I.V.A. e oneri di legge).

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

**Con il presente avviso di vendita viene pubblicato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Costermano sul Garda (VR) in data 17 novembre 2026, dal quale risulta che l'area ha la seguente destinazione urbanistica:**

**P.I. vigente:**

**- zona agricola – art. 45 N.T.O.;**

**- Matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico – artt. 28-32 N.T.O.;**

**- P.T.R.C., Piano d'Area Garda Baldo, P.T.C. – art. 19 N.T.O.;**

**- vincolo sismico "Zona 2" – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e D.G.R. 244/2021 – art. 17 N.T.O.**

**Titolo di provenienza**: compravendita e costituzione di servitù per atto a rogito notaio Emanuele De Micheli del 6 dicembre 2018 (n. 28675 Rep. e n. 21447 Racc.), trascritta il 13 dicembre 2018 al n. 51044 Reg. gen. e al n. 34430 Reg. part.

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

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

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'immobile viene messo in vendita occupato dal debitore esecutato.

**Custodia**

Per visionare gli immobili, 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. Paolo Cagliari, con studio in Verona, Lungadige Campagnola n. 13 (tel.: 045 8343204; *e-mail*: paolo.cagliari@cfcavvocati.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 non oltre 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita.

**Liberazione dell'immobile**

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

**Precisazioni**

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

- l'accesso al lotto avviene da Via XXIV Maggio, dalla quale si dirama una strada sterrata privata

(identificata dalle partt. 335, 473 e 475 del foglio 9), di proprietà di terzi;

- per permettere l'accesso al lotto oggetto di vendita, è stata trascritta, in data 13 dicembre 2018 (al n. 51045 Reg. gen. e al n. 34431 Reg. part.), servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicoli, a qualsiasi ora del giorno e della notte, a favore delle partt. 472 e 474 (ora part. 675) del foglio 9 e a carico delle partt. 335, 473 e 475 del foglio 9;
- è stata, altresì, trascritta, in data 13 dicembre 2018 (al n. 51046 Reg. gen. e al n. 34432 Reg. part.), servitù perpetua per il passaggio interrato di tubazioni per elettrodotto, gasdotto, acquedotto, linee telefoniche, con diritto per il beneficiario di fare accedere al fondo asservito il personale necessario per la costruzione, manutenzione e l'eventuale riparazione degli impianti, nonché di fare accedere il personale addetto alla lettura dei contatori, a favore delle partt. 472 e 474 (ora part. 675) del foglio 9 e a carico delle partt. 335, 473 e 475 del foglio 9;
- gli impianti asserviti al fabbricato serricolo non sono attualmente funzionanti;
- il film plastico che ricopre il fabbricato serricolo ha subito lacerazioni in alcuni punti.

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 (dieci) 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 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 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 vendita 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, mediante vaglia postale) intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, entro 120 (centoventi) 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 potrebbe essere assoggettato a I.V.A., qualora – ricorrendo le condizioni previste dall'art. 10, comma 1, n. 8-*ter*), d.P.R. 633/1972 – venga esercitata dalla parte esecutata la relativa opzione entro il termine per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

**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 (quindici) 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 (cinquanta) 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 (quarantacinque) 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 "*Il Corriere della Sera – Edizione Corriere Veneto*" e/o "*L'Arena*"); la pubblicità 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, 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 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 (valore d'asta) 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 (centoventi) 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 o assegno 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. 312/2024 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 (novanta) 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 o assegno postale) intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva ("*AVV. PAOLO CAGLIARI – ES. IMM. N. 312/2024 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 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 (centottanta) 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 (valore d'asta) 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 (centoventi) 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 (trenta) caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 (undici) 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 (novanta) 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 "*Es. immob. n. 312/2024 R.E. Trib. Verona*", alle seguenti coordinate: IT87W0503411708000000006446, 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 (centottanta) 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 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, 20 novembre 2026.

Il professionista delegato

avv. Paolo Cagliari