



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice Tutelare dott.ssa Veronica Zanin

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE DI EREDITA' BENEFICIATA
A SEGUITO DI RILASCIO DEI BENI N.11260/2021 V.G.**

Curatore avv. Guido Cinalli tel. 045/8032745 email guido.cinalli@studiocinalli.it

Professionista Delegato Avv. Matteo Gervasini

e-mail:matteogervasini@studiolegalegervasinisaretto.it

Gestore dell'Asta Telematica Abilio spa tramite portale www.quimmo.it

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avv. Matteo Gervasini, delegato alle operazioni di vendita nella procedura indicata in epigrafe

AVVISA CHE

l'avv. Guido Cinalli, nella sua qualità di **curatore di eredità' beneficiata** nella procedura di liquidazione n.11260/2021 V.G. Tribunale di Verona, autorizzato ex art 747 c.p.c. dal collegio alla vendita dei beni ereditari con provvedimento del 9/7/2024, che ha anche nominato delegato alla vendita il sottoscritto avv. Matteo Gervasini, **invita a formulare**

OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

aventi ad oggetto i seguenti beni immobili

LOTTO UNICO - ASTA 21003

In comune di **Bosco Chiesanuova (VR)**, intera piena proprietà di unità immobiliare sita in **Via Roma 22** costituita da fabbricato di ampie dimensioni ammobiliato, sviluppato su quattro piani fuori terra e tre piani interrati terra cielo ad uso abitativo, sette particelle catastali formanti appezzamento agricolo adiacente al fabbricato, e di due terreni agricoli, così identificati

Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova (VR)

Fg. 25, mapp. 626, categoria A/3, cl.3, 10,5 vani, rendita €813,42, Via Roma n. 16, piano S1-T-1-2-3

Catasto Terreni del Comune di Bosco Chiesanuova (VR)

Fg. 25, mapp. 116, Bosco Ceduo, cl.02, 41 centiare, R.D. €0,04, R.A. €0,01

Fg. 25, mapp. 1367, Prato, cl.03, 11 centiare, R.D. €0,03, R.A. €0,02

Fg. 25, mapp. 1369, Prato, cl.03, 62 centiare, R.D. €0,18, R.A. €0,10

Fg. 25, mapp. 1056, Prato, cl.03, 1 are 66 centiare, R.D. €0,47, R.A. €0,26

Fg. 25, mapp. 1057, Prato, cl.03, 83 centiare, R.D. €0,24, R.A. €0,13

Fg. 25, mapp. 1058, Prato, cl.03, 91 centiare, R.D. €0,26, R.A. €0,14

Fg. 25, mapp. 1059, Prato, cl.03, 74 centiare, R.D. €0,21, R.A. €0,11

Fg. 12, mapp. 26, Bosco Alto, cl.02, 1 ha 50 are 78 centiare, R.D. €35,04, R.A. €4,67

Fg. 25, mapp. 715, Prato, cl.02, 20 centiare, R.D. €0,07, R.A. €0,04

E CHE

il giorno **14 luglio 2026 alle ore 15.00** presso la sede di **Adiutores Società tra Avvocati in Verona, Via Luigi Settembrini n. 8** avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura competitiva per l'individuazione del miglior offerente per i beni sopra indicati con

Prezzo base ed offerta minima per partecipare: Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila/00)

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**

Cauzione: importo minimo pari al 10% del prezzo offerto

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla perizia di stima asseverata redatta dal geom. Gianluca Bastianello risulta che il fabbricato, costruito prima del 1967 e presumibilmente anche prima del 1939, è stato interessato dalle seguenti pratiche/provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n 159/1987 del 04/02/1988 per sostituzione solai di divisione dei piani, diversa distribuzione interna e costruzione di poggiatesta al primo piano posto sul retro del fabbricato;
- concessione edilizia n 63/1993 del 01/10/1993 per la costruzione di impianto GPL per uso proprio;
- pratica B.A. n 156/2010 del 27/12/2010 per la costruzione di muro di contenimento sul retro del fabbricato, nonché sistemazione del terreno per uso proprio (parcheggio automezzi).

Il perito ha rilevato molteplici difformità urbanistiche interne ed esterne, che secondo la valutazione dello stesso, potranno essere sanate per mezzo di idonea progettazione onerosa previo pagamento di sanzione da quantificare con l'ufficio tecnico comunale. Tra le molteplici difformità il perito ha rilevato come, nonostante sia sostanzialmente corretta la rappresentazione complessiva del cespite interna ed esterna, risulti tuttavia errato il numero dei piani interrati, essendo mancante il terzo piano sottotrada. Il perito ritiene sia necessaria la presentazione di concessione in sanatoria per un costo stimato in complessivi euro 5.000,00 oltre accessori e oneri comunali.

Situazione catastale

Il perito ha rilevato molteplici difformità catastali, che secondo la valutazione dello stesso, potranno essere sanate dopo idonea progettazione onerosa, previo pagamento di sanzione da quantificare con l'ufficio tecnico comunale. Il perito ha indicato come sostanzialmente corretta la caratura complessiva del cespite, nonché il numero dei piani interrati e fuori terra, tuttavia errate le disposizioni interne dei locali. La situazione rilevata, a parere del perito, necessita di nuova presentazione di planimetria catastale e modello docfa per un costo stimato in complessivi euro 1.000,00 oltre accessori.

Formalità gravanti sull'immobile

La cancellazione delle ipoteche gravanti sui beni offerti in vendita avverrà con spese a totale carico dell'aggiudicatario e sarà disposta, ai sensi dell'art.499 c.c., solo dopo il pagamento del saldo del prezzo offerto, la corresponsione delle spese di gara, nella misura del 5% del prezzo offerto oltre iva di legge, ed il versamento delle spese e degli oneri tributari di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità che non verranno cancellate:

- trascrizione n. 16350 rg e 12064 rp del 26/5/1992 atto di costituzione di servitù di installazione di serbatoio per gas liquido e relativa conduttura del 7/5/1992 a rogito del notaio Lino Girardi rep. 18476
- trascrizione n. 35458 rg e 23925 rp del 27/11/1998 atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio del 23/10/1998 a rogito del notaio Ciro Raiola rep. 19527

Stato di occupazione

L'immobile è libero da persone

Visite all'immobile

Per visionare l'immobile, e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza ed alle caratteristiche del bene, rivolgersi a Abilio s.p.a., tramite i recapiti indicati sul portale www.quimmo.it o al curatore avv. Guido Cinalli tel. 045/8032745 email guido.cinalli@studiocinalli.it. Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire come indicato anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Precisazioni

I beni, che nell'ambito della presente vendita competitiva sono indicati come lotto unico, comprendono tutti gli immobili che nella perizia di stima sono identificati come lotto 1 e lotto 2.

La vendita ha per oggetto l'abitazione arredata con il mobilio usato di remota provenienza, specificamente indicato nella perizia di stima, che viene venduto nello stato di fatto in cui si trova senza alcuna garanzia di

integrità e funzionalità, stante la vetustà dello stesso. Il valore del mobilio è stato stimato dal perito in complessivi €1.420,00.

Il terreno censito al CT foglio 25 mappale 715 non presenta delimitazioni, è attualmente intercluso, perché accessibile solo con passaggio attraverso porzioni di proprietà di terzi, e, dal punto di vista funzionale, appare ora, per quanto riportato dal perito, come una porzione di un più ampio terreno di proprietà di terzi, utilizzato come giardino condominiale. **Non essendo possibile accertare la sussistenza di una servitù di passaggio a favore del mappale 715, tale bene viene venduto come intercluso.**

I terreni censiti al CT fg. 25 part. 1057 e part. 1058 risultano gravati da servitù per installazione di un serbatoio per il gas liquido della capacità di circa cinquemila litri nonché dalla relativa servitù per l'installazione della condotta ai fini del collegamento con il fondo dominante a favore del terreno censito al CT fg. 25 part. 812. Servitù trascritta in data 26/5/1992 ai numeri 16350 rg e 12064 rp del 26/5/1992 in forza di atto di costituzione di servitù del 7/5/1992 a rogito del notaio Lino Girardi rep. 18476.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avverrà 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 liquidativa 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. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica e l'immobile verrà 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; Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.
3. 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.
4. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire e a partecipare alla gara per la vendita competitiva.
5. 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;
6. 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 atto notarile di vendita (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.

7. 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.

8. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al delegato in sede di versamento del saldo prezzo; dopo di che il coniuge dovrà prestare la relativa dichiarazione avanti al notaio in sede di stipula dell'atto di vendita.

9 Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che avrà presentato la migliore offerta valida. Dalla data dell'aggiudicazione decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione. Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria.

Spese

Sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario acquirente:

Le spese di gara nella misura del 5% del prezzo offerto, oltre IVA di legge;

I compensi notarili e gli oneri fiscali per l'atto di trasferimento della proprietà;

I compensi notarili e gli oneri fiscali per la cancellazione delle ipoteche e di altri eventuali pregiudizievoli cancellabili.

Come previsto dall'art 499 c.c., l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, le spese di gara nella misura del 5% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA di legge, e gli oneri fiscali per l'atto di trasferimento e la cancellazione delle ipoteche dovrà essere versato entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) mediante assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale), intestato " *Tribunale di Verona Proc. 11260/2021 VG Melotti Flavio* ", presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 o, in alternativa, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*Tribunale di Verona Proc. 11260/2021 VG Melotti Flavio*", alle seguenti coordinate: **IT98V088071170100000858663**. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria.

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 email all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Trasferimento della proprietà degli immobili

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di un notaio, designato dal curatore, solo dopo l'integrale pagamento da parte dell'aggiudicatario del prezzo di aggiudicazione, delle spese di gara, degli oneri e delle spese per il trasferimento della proprietà e della cancellazione delle ipoteche.

La cancellazione delle ipoteche gravanti sui beni offerti in vendita sarà disposta ai sensi dell'art 499 c.c. solo dopo il versamento integrale del saldo prezzo e degli oneri indicati al paragrafo precedente.

Regime fiscale

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

Ufficio competente

Le attività inerenti alla ricezione delle offerte e quelle successive all'aggiudicazione sono svolte dal professionista delegato presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 (orari di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione relativa alla ricezione delle offerte può essere acquisita telefonando allo 045/995348 o scrivendo all'indirizzo mail matteogervasini@studiolegalegervasinisaretto.it

Gestore della Vendita Telematica

Il gestore dell'asta telematica nominato è Abilio s.p.a., il cui portale è www.quimmo.it. Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale www.quimmo.it.

CONTENUTO, MODALITÀ E TERMINE 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 l'esame delle offerte, **PRESSO LA SEDE DI ADIUTORES SOCIETÀ TRA AVVOCATI S.R.L. IN VERONA, VIA L. SETTEMBRINI N. 8** (orari di apertura al pubblico per deposito buste: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00)

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 (Tribunale di Verona), l'anno (2021) e il numero di ruolo del procedimento (11260);
- 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 per il lotto unico, da quantificare in misura non inferiore ad €175.000,00 (centosettantacinquemila/00);
- ***L'impegno a versare le spese di gara, nella misura del 5% del prezzo offerto, oltre iva di legge;***
- ***l'impegno all'assunzione a proprio carico di tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'aggiudicazione, al trasferimento ed alla cancellazione delle ipoteche***
- ***la dichiarazione di aver preso attenta visione e/o comunque di ben conoscere il contenuto del presente avviso, e di accettarne integralmente ed incondizionatamente le disposizioni;***
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine 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 vaglia postale) intestato a "Tribunale di Verona Proc. 11260/2021 VG Melotti Flavio" di importo minimo complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**
- 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;
- 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

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 con l'indicazione del numero della procedura.

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 www.quimmo.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. Per partecipare alle aste telematiche, il presentatore dell'offerta deve essere dotato di una casella PEC e della firma digitale o di una PEC per la vendita telematica a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e deve preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, www.quimmo.it.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perverrà oltre il termine stabilito dal presente avviso di vendita e/o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nella predetta sezione (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione.

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 riassume 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@giustiziacert.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 speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), 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 (Professionista delegato);

- **l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto Unico che non potrà essere inferiore ad Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila/00), al netto di spese e imposte di trasferimento;**

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia per immagine (scansione) di dichiarazione firmata dall'offerente, contenente:

• **l'impegno a versare le spese di gara, nella misura del 5% del prezzo offerto, oltre iva di legge;**

• **l'impegno all'assunzione a proprio carico di tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'aggiudicazione, al trasferimento ed alla cancellazione delle ipoteche**

• **la dichiarazione di aver preso attenta visione e/o comunque di ben conoscere il contenuto del presente avviso, e di accettarne integralmente ed incondizionatamente le disposizioni;**

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Verona Proc. 11260/2021 VG Melotti Flavio", alle seguenti coordinate: IT98V0880711701000000858663

indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto o con la dicitura "Unico").

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

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore 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.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato o al curatore, a mezzo e-mail, l'invio di copia del modulo da compilare per formulare la stessa.

Verona, 13 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Matteo Gervasini