



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

*Sezione Procedure Concorsuali – Giudice Delegato dott. Francesco Bartolotti*

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 109/2024 L.G.

*Curatore avv. Luca Gioia – tel. 045 8036667*

*Professionista Delegato avv. Piergiorgio Bonini -*

*e-mail: p.bonini@studiolegalebonini.it – tel 045 595159*

### AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA/MISTA

Il sottoscritto Avv. Piergiorgio Bonini, delegato alle operazioni di vendita nella procedura indicata in epigrafe,

#### AVVISA CHE

l'Avv. Luca Gioia, nella sua qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 109/2024 L.G., invita a formulare

#### OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

aventi ad oggetto i seguenti beni immobili:

#### LOTTO 2

**In Comune di Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1, intera piena proprietà (1/1) di appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra** inserito in edificio condominiale, identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR), Fg 51:

- mapp. 972 sub 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 322,79, via San Giovanni Bosco n. 1 Piano 1.
- mapp. 972 sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 30, rendita € 60,43, via San Giovanni Bosco n. 3 Piano T.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art.1117 c.c., ivi compresa l'area di pertinenza e di sedime del fabbricato.

**Prezzo base: Euro 95.000,00** (novantacinquemila/00)

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00** (mille/00)

#### ***Situazione urbanistico edilizia – Difformità riscontrate:***

In base agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- Concessione Edilizia n. 4754/1994 del 16/06/1994 per “costruzione di un complesso residenziale”;
- DIA prot. 631 del 19/01/1996 per “la costruzione della recinzione del lotto, tombinatura della scolina parallela a Via Pozze, tombinatura di un fossato privato”;

- Concessione Edilizia n. 5312/1996 del 18/07/1996 per “variante in corso d’opera a concessione edilizia n. 4754/1994 consistente in modifiche interne e prospettiche”;
- Permesso di abitabilità n 29/96 del 29/08/1996 per complesso residenziale – 6 appartamenti.

L’esperto stimatore ha indicato che rispetto all’ultima pratica rilasciata sono state rilevate lievi difformità nell’appartamento al piano primo (sub 9) che riguardano l’avvenuta formazione di spallette per posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte realizzata con serramento in legno e vetro: tuttavia l’art. 34-bis comma 2 DPR 380/01 individua detta difformità in “tolleranze costruttive”, per cui non si rende necessaria alcuna regolarizzazione.

L’autorimessa al piano terra sub 6 è invece indicativamente conforme all’ultimo stato autorizzato.

***Situazione catastale:***

L’esperto stimatore ha rilevato lievi difformità catastali nell’appartamento al piano primo (sub 9) consistenti nell’avvenuto posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte realizzata con serramento in legno e vetro.

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

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni sussistono le seguenti formalità che non verranno cancellate:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso (a favore) del 13/02/1996 (trascritta a Verona il 28/02/1996, RG 5892, RP 4542) nella quale si costituisce:  
*“servitù di passo pedonale su una fascia di terreno di a. 4.36 di proprietà della società venditrice individuata con il mappale 974 (ex 950/c): tale servitù potrà trasformarsi in servitù di passo carrabile ove a tale scopo venisse a concorrere analoga fascia di terreno larga metri quattro da scorporare dalla confinante proprietà Malachini.”;*
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso (contro) del 13/02/1996 (trascritta a Verona il 28/02/1996, RG 5893, RP 4543) nella quale si costituisce:  
*“servitù di passo pedonale su una fascia di terreno della larghezza di metri 2,60 fiancheggiante il m.n. 973 e avente inizio dalla fascia di terreno assoggettato a servitù di passo pedonale (mapp 974) e fine alla rampa di scale che porta all’appartamento mappale 972 sub 11 nonché sulla rampa stessa onde consentire l’accesso ad altre abitazioni che venissero ad essere realizzate sul mappale 273 di proprietà della società venditrice.”;*

***Stato di occupazione - liberazione***

L’immobile risulta occupato da una delle persone assoggettate a liquidazione giudiziale.

L’immobile, su richiesta dell’aggiudicatario, verrà liberato a cura e spese della procedura.

***Precisazioni - segnalazioni***

L’autorimessa identificata al sub 6 presenta delle infiltrazioni dal piede muratura che sono state descritte in perizia.

\*

**LOTTO 3**

**In Comune di Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1, intera piena proprietà (1/1) di appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra** inserito in edificio condominiale, così identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR), Fg 51:

- mapp. 972 sub 11, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 322,79, via San Giovanni Bosco n. 1 Piano 2.
- mapp. 972 sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita € 54,38, via San Giovanni Bosco n. 3 Piano T.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell’art.1117 c.c., ivi compresa l’area di pertinenza e di sedime del fabbricato.

<b>Prezzo base: Euro 90.000,00</b> (novantamila/00)
---

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille/00)**

***Situazione urbanistico edilizia – Difformità riscontrate:***

In base agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- Concessione Edilizia n. 4754/1994 del 16/06/1994 per “costruzione di un complesso residenziale”;
- DIA prot. 631 del 19/01/1996 per “la costruzione della recinzione del lotto, tombinatura della scolina parallela a Via Pozze, tombinatura di un fossato privato”;
- Concessione Edilizia n. 5312/1996 del 18/07/1996 per “variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 4754/1994 consistente in modifiche interne e prospettiche”;
- Permesso di abitabilità n 29/96 del 29/08/1996 per complesso residenziale – 6 appartamenti.

L'esperto stimatore ha indicato che rispetto all'ultima pratica rilasciata sono state rilevate lievi difformità nell'appartamento al piano primo (sub 11) che riguardano l'avvenuta formazione di spallette per posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte realizzata con serramento in legno e vetro: tuttavia l'art. 34-bis comma 2 DPR 380/01 individua detta difformità in “tolleranze costruttive”, per cui non si rende necessaria alcuna regolarizzazione.

L'autorimessa al piano terra (sub 5) è invece indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato.

***Situazione catastale:***

L'esperto stimatore ha rilevato lievi difformità catastali consistenti, quanto all'appartamento al piano primo (sub 11) nell'avvenuta formazione di spallette per posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte con serramento in legno e vetro, mentre quanto all'autorimessa al piano terra (sub 5) nella presenza di n. 2 finestre lato nord a fronte di 2 porte da planimetria catastale.

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

Nessuna.

***Stato di occupazione - liberazione***

L'immobile risulta occupato da una delle persone assoggettate a liquidazione giudiziale.

L'immobile, su richiesta dell'aggiudicatario, verrà liberato a cura e spese della procedura.

***Precisazioni - segnalazioni***

L'autorimessa identificata al sub 5 presenta delle infiltrazioni dal piede muratura che sono state descritte in perizia.

Inoltre è stata segnalata dall'esperto la presenza di un'infiltrazione nel vano scala condominiale presumibilmente derivante da un impianto tecnologico a servizio del bagno cieco dell'appartamento (sub 11).

**ED AVVISA CHE**

il giorno

**23 luglio 2026 alle ore 15.15**

(con apertura delle buste alle ore 14.30)

**presso**

**Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10, e  
contemporaneamente sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it),**

avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura competitiva per l'individuazione del miglior offerente.

\* \* \* \* \*

**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. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

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;

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. E' 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. E' 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. La presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce attestazione di preventiva e integrale conoscenza del presente avviso di vendita.

Ai fini della partecipazione alla procedura competitiva disciplinata dal presente avviso, la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto determina l'automatica integrazione nel contenuto negoziale della medesima di tutti i termini, le clausole e le condizioni ivi previsti, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Tali previsioni si intendono, pertanto, integralmente trasfuse nell'offerta ed incondizionatamente accettate dall'offerente.

Conseguentemente, la formulazione dell'offerta vincola l'offerente e, in caso di aggiudicazione, determina l'assunzione, tra le altre, delle seguenti obbligazioni:

- versamento degli oneri di gara nella misura prestabilita dal presente avviso, oltre IVA come per legge;

- assunzione esclusiva a proprio carico di ogni spesa, onere fiscale e tributario inerente e conseguente all'aggiudicazione, all'emissione del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni).

Resta espressamente inteso che l'omesso, inesatto o ritardato adempimento, anche parziale, delle obbligazioni previste dal presente avviso (ivi comprese quelle testé richiamate) entro i termini perentori ivi fissati o stabiliti dal Professionista Delegato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario. In tale evenienza, la Procedura procederà all'immediato incameramento della cauzione prestata, da intendersi a titolo di penale per l'inadempimento, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

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

10. 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.

#### ***Modalità di svolgimento della gara telematica sincrona/mista***

Gli offerenti in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara [www.doauction.it](http://www.doauction.it) del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a., utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Si precisa che l'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'ammissione degli offerenti in via telematica alle operazioni di vendita sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

Gli offerenti in via analogica (che hanno presentato offerte cartacee) dovranno presentarsi nel luogo e all'ora indicate nel presente avviso per l'inizio della procedura competitiva.

Il Professionista delegato all'inizio della procedura competitiva: verifica la correttezza e l'ammissibilità delle offerte; ammette alla gara i soggetti che hanno presentato offerte valide.

La gara verrà svolta in modalità sincrona attraverso la connessione al portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) per gli offerenti telematici e in presenza presso la sede indicata nel presente avviso per gli offerenti in forma analogica.

Si precisa che anche in assenza di connessione dell'offerente in via telematica o di mancata presenza dell'offerente in via analogica, ricorrendone i presupposti, si procederà comunque all'aggiudicazione.

L'orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle offerte potrebbe subire ritardi.

#### ***Spese***

Sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario acquirente:

- a) Le spese di gara saranno calcolate applicando le seguenti percentuali a scaglioni progressivi sul prezzo di aggiudicazione dei singoli lotti<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Il sistema di calcolo a "scaglioni progressivi" prevede che il prezzo finale di aggiudicazione non sia assoggettato a un'unica percentuale globale. Al contrario, l'ammontare complessivo viene ripartito in diverse quote di valore (gli scaglioni). A ciascuna di queste quote viene applicata esclusivamente la percentuale (o l'importo fisso) prevista per quello specifico scaglione. Il compenso totale è determinato dalla somma degli importi maturati su ogni singola quota.

fino a € 50.000,00	compenso fisso di	€ 2.500,00
da € 50.000,01 a € 100.000,00	compenso pari al	5,00%
da € 100.000,01 a € 250.000,00	compenso pari al	4,00%
da € 250.000,01 a € 500.000,00	compenso pari al	3,00%
da € 500.000,01 a € 1.000.000,00	compenso pari al	2,50%
da € 1.000.000,01 a € 2.000.000,00	compenso pari al	1,50%
oltre € 2.000.000,00	compenso pari al	1,00%

L'importo complessivo così calcolato andrà maggiorato dell'IVA di legge.

- b) I compensi notarili e tutti gli oneri anche fiscali per l'atto di trasferimento della proprietà, comprese le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
- c) 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 sopra indicata, oltre IVA di legge, e gli oneri fiscali per l'atto di trasferimento e la cancellazione delle ipoteche, dovranno essere versati entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) mediante assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale), intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MICHELETTI EMILIANO E PAOLO S.A.S", 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 alla procedura avente il seguente IBAN: IT 47 S 03268 11702 052898056711 (Banca Sella S.p.A.), intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MICHELETTI EMILIANO E PAOLO S.A.S". 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 045/595159 o scrivendo all'indirizzo mail: p.bonini@studiolegalebonini.it.

---

Pertanto, la percentuale associata allo scaglione di arrivo non deve essere calcolata sull'intero prezzo di aggiudicazione, ma unicamente sulla quota parte del prezzo che eccede il limite dello scaglione precedente.

### ***Gestore della Vendita Telematica***

Il gestore dell'asta telematica nominato è **Gruppo Edicom S.p.A.** tramite il portale **www.doauction.it**.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare Gruppo Edicom S.p.A. attraverso: la Chat online disponibile sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

### ***Visite agli immobili***

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 del bene, rivolgersi al Professionista delegato Avv. Piergiorgio Bonini, tel. 045/595159, e-mail [p.bonini@studiolegalebbonini.it](mailto:p.bonini@studiolegalebbonini.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**

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 (2024) e il numero di ruolo del procedimento (109);
- 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 e l'indicazione del lotto (**lotto 2 o lotto 3**);
- 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 “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MICHELETTI EMILIANO E PAOLO S.A.S” 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 minorenni, 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 a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MICHELETTI EMILIANO E PAOLO S.A.S”.

### **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. Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) nonché sul PVP <https://pvp.giustizia.it> ([https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf)) al fine di formulare correttamente la propria offerta.

Per partecipare alle aste telematiche, il Presentatore dell'offerta, come meglio sotto identificato, deve essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o 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 [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e procedere come descritto nel “Manuale utente”, pubblicato, altresì, sul sito di Gruppo Edicom S.p.a.

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto Unico;
- 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 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 alla procedura avente il seguente **IBAN: IT 47 S 03268 11702 052898056711** (Banca Sella S.p.A.), intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MICHELETTI EMILIANO E PAOLO S.A.S" indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero del lotto).

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, a mezzo e-mail, l'invio di copia del modulo da compilare per formulare la stessa.**

Verona, 14 maggio 2026

Il professionista delegato  
Avv. Piergiorgio Bonini