



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Sezione Procedure Concorsuali – Giudice Delegato dott. Cristiana Bottazzi

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 115/25 L.G.

Curatore Dott. Gina Maddalena Schiff

mail ginamaddalena.schiff@gmail.com

Commissionario Delegato alla vendita VG Soluzione Aste Srl

Tel. 045/9782475 - mail info@vgaste.it

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta VG SOLUZIONE ASTE SRL delegata nelle operazioni di vendita nella procedura indicata in epigrafe,

AVVISA CHE

la Dott. Gina Maddalena Schiff nella sua qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale n.115/25 L.G., invita a formulare

OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

aventi ad oggetto i seguenti beni immobili:

LOTTO 1 – Proprietà pari a 1000/1000

- **Unità immobiliare sita in Comune di Affi - Catasto Fabbricati – Foglio 9**
map. 1656, sub 7, cat. C/6, classe 1, cons. 47 mq, sup. cat. 53 mq; Rendita € 60,68
map. 1656, sub 14, cat. A/2, classe 2, cons. 5,0 vani, sup. cat. 114 mq; Rendita € 593,93

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 464.000,00 (quattrocentosessantaquattromila/00)

offerta minima: euro 348.000,00 (trecentoquarantottomila/00)

rilancio minimo in caso di gara : euro 2.000,00 (duemila/00)

Situazione catastale: l'Esperto Stimatore Arch.Nicola Tracanzan segnala che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nella planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 11/05/2026 e presentata in data 13/03/2024. In particolare, si evidenziano al piano secondo delle altezze diverse e una diversa conformazione della scala.;

Situazione edilizia: l'Esperto Stimatore Arch.Nicola Tracanzan segnala che alla data del 29/04/26 presso il Comune di Affi, erano presenti le seguenti pratiche che hanno autorizzato la costruzione dell'immobile oggetto di vendita:

- **PdC 02/22 del 08/02/22** per la costruzione di 4 unità abitative. Viene prescritta la piantumazione di filari di alberature autoctone ad alto fusto lungo i confini e la pertinenzialità dei posti auto coperti.
- **PdC 25/22 del 15/12/22** in variante al PdC 02/22
- **SCIA** pratica n° 04737070237-27122023-0932 del 30/12/2023 in variante al PdC 02/22
- **PdC 06/24 del 01/03/24** per la tinteggiatura del fabbricato

Lo stato dei luoghi è risultato CONFORME ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati salvo piccole differenze di alcune dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze ammesse dalla legge.

Destinazione Urbanistica:

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in “zona C2 Espansione Residenziale” dal vigente strumento urbanistico del Comune di Affi ed è normata, oltre che dalle N.T.O., dal PUA “Campagna” e dalla convenzione urbanistica trascritta a Verona il 28/06/2018 ai nn RG 25989 e RP 17834

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano i seguenti vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA “Campagna”.
- Completamento delle opere.
- Eventuali oneri edilizi e urbanistici ancora dovuti al Comune. Sarà onere dell'Aggiudicatario verificarne la sussistenza.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche, si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Arch. Nicola Tracanzan del 06.08.2026.

A tale elaborato peritale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica. Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento. Si segnala che l'eventuale non corrispondenza fra atti catastali e condizione reale non impedisce la stipula dell'atto notarile di vendita. Infatti, la normativa di riferimento nazionale, permette di sanare gli abusi edilizi anche dopo l'atto di vendita, purché l'immobile derivi da Procedura Concorsuale. L'acquirente può dunque acquistare l'immobile, purché avvii l'eventuale procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

Stato di occupazione – liberazione dell'immobile

L'immobile è libero

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta I.V.A

LOTTO 2

•compendio immobiliare sito in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

prezzo base: euro 184.000,00 (centottantaquattromila/00)

offerta minima: euro 138.000,00 (centotrentottomila/00)

rilancio minimo in caso di gara : euro 1.000,00 (mille/00)

➤ **Fabbricato residenziale con garage in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) per l'intera piena proprietà**

Catasto Fabbricati – Foglio 18

map. 81, sub 3, cat. A/3, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 136 mq; Rendita € 537,12 per l'intera piena proprietà

map. 81, sub 11, cat. C/2, classe 5, cons. 19 m², sup. cat. 21 mq; Rendita € 37,29 per l'intera piena proprietà. Anche se accatastato come magazzino (C/2) si tratta di un posto auto coperto

Stato di occupazione: occupato dal debitore

➤ **Area urbana in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) per l'intera piena proprietà**

Catasto Terreni – Foglio 18

map. 228, qualità SEM IRR ARB, classe 2, sup. 646 mq; R.D. € 6,34; R.A. € 3,84

map. 231, qualità AREA RURALE, sup. 2 mq; R.D. 0; R.A. 0 per la quota di 4/24

map. 641, qualità SEM IRR ARB, classe 2, sup. 720 mq; R.D. € 7,07; R.A. € 4,28

➤ **Magazzino in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) per l'intera piena proprietà**

Catasto Fabbricati – Foglio 18

map. 81, sub 7, cat. C/2, classe 4, cons. 171 m², sup. cat. 214 mq; Rendita € 282,60

➤ **Pioppeto in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) per 1/3 di piena proprietà**

Catasto Terreni – Foglio 18

map. 101, seminativo irriguo, classe 2, sup. 3.100 mq, deduz. I11A, red. dom.26,42 €, red agr. 17,61 €

Accesso al pioppeto : Il lotto è intercluso. Nella valutazione del bene è stata applicata una decurtazione di 4.000,00 euro pari al costo stimato delle spese legali necessarie per ottenere il diritto di accesso.

Per quanto riguarda la situazione catastale e la situazione urbanistico edilizia e una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche, si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Arch. Nicola Tracanzan del 05.08.2026.

A tale elaborato peritale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica. Eventuali

lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento. Si segnala che l'eventuale non corrispondenza fra atti catastali e condizione reale non impedisce la stipula dell'atto notarile di vendita. Infatti, la normativa di riferimento nazionale, permette di sanare gli abusi edilizi anche dopo l'atto di vendita, purché l'immobile derivi da Procedura Concorsuale. L'acquirente può dunque acquistare l'immobile, purché avvii l'eventuale procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

Stato di occupazione – liberazione dell'immobile

l'unità abitativa è occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare e costituisce l'abitazione principale di residenza.

Regime fiscale

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

ED AVVISA CHE

Il giorno

30 novembre 2026 alle ore 16,00

(con apertura delle buste alle ore 16,00)

presso

VG SOLUZIONE ASTE in Verona Piazza Zara n.7/c, e

contemporaneamente su portale www.fallcoaste.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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine

inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

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 ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.

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 decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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 dalla gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al curatore dott. Gina Maddalena Schiff in sede di versamento del saldo prezzo; il coniuge dovrà presentare 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 di 120 giorni 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 multa.

La formulazione dell'offerta vincola l'offerente e, in caso di aggiudicazione, sarà obbligato a provvedere:

- al versamento degli oneri di gara nella misura prestabilita dal presente avviso, oltre IVA come per legge;
- al pagamento di ogni spesa, onere fiscale e tributario inerente e conseguente all'aggiudicazione, alla stipula del rogito notarile, nonché alla cancellazione delle formalità (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni).

Spese

Sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario acquirente:

- a) la spesa di euro 350,00 oltre IVA, quale costo della piattaforma aste telematica
- b) gli oneri di gara dovuti come compenso al commissionario delegato che saranno calcolati applicando le seguenti percentuali a scaglioni progressivi sul prezzo di aggiudicazione dei lotti :

Scaglione di valore		Percentuale applicata
fino a € 100.000,00	compenso pari al	3,00% oltre IVA
da € 100.000,01 a € 300.000,00	compenso pari al	2,00% oltre IVA
da € 300.000,01 a € 700.000,00	compenso pari al	1,50% oltre IVA
oltre € 700.000,00	compenso pari al	0,75% oltre IVA

Il compenso complessivo del commissionario delegato non potrà in ogni caso essere inferiore a € **1.500,00 oltre IVA**, quale minimo garantito per lotto/procedura.

- c) 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;
- d) I compensi notarili e oneri fiscali per la cancellazione delle ipoteche e gli altri eventuali pregiudizievoli cancellabili. L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente.

Resta espressamente inteso che l'omesso, inesatto o ritardato adempimento, anche parziale, delle obbligazioni previste dal presente avviso (ivi comprese quelle testè richiamate) entro i termini perentori ivi fissati, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario. In tale evenienza la Procedura procederà all'incameramento della cauzione prestata, da intendersi a titolo di multa.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la somma già versata a titolo di cauzione), le spese di gara nella misura sopra indicata oltre IVA di legge, e gli oneri fiscali, dovranno essere versati entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura **IBAN : IT67 R051 1611 7030 0000 0004 356** (Banca Valsabbina Fil. Verona P.zza Pradaval) intestato a : **TRIB. VR LIQ. GIUDIZIALE 115/2025**. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al curatore dott. Gina Maddalena Schiff, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art.22 d.lgs 231/200/ secondo il modello che verrà consegnato al momento dell'aggiudicazione che abbia

presentato offerta cartacea o spedito a mezzo mail all'aggiudicatario 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 rogito notarile presso un notaio designato dal curatore, solo dopo il saldo prezzo e l'integrale pagamento degli oneri/spese di gara dovute al Commissionario delegato. La cancellazione delle ipoteche gravanti sui beni offerti in vendita sarà disposta solo dopo il versamento integrale del saldo prezzo e degli oneri/spese di gara e il costo resterà a carico dell'aggiudicatario. Imposte tasse e spese di trasferimento calcolate dal Notaio rogante, resteranno a carico dell'aggiudicatario. Il costo del compenso del notaio rogante resterà a carico dell'aggiudicatario.

Ufficio competente

Le attività inerenti la ricezione delle offerte e quelle successive all'aggiudicazione sono svolte dal Commissionario Delegato VG SOLUZIONE ASTE SRL in Verona P.zza Zara 7/C orari di apertura (dalle ore 09:00 alle ore 17:00 previo appuntamento telefonico ai numeri 045/9782475 - 328-4090769 – 348-8890571), con precisazione che ogni ulteriore informazione relativa alla ricezione delle offerte può essere acquisita telefonando al seguente numero tel. 045/9782475 oppure scrivendo all'indirizzo mail : info@vgaste.it

Gestore della vendita telematica

Il gestore dell'asta telematica è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444/346211 – e-mail: help@fallco.it

Visite agli immobili

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al Commissionario delegato alla vendita VG SOLUZIONE ASTE SRL con ufficio in Verona P.zza Zara 7/c Tel. 045/9782475 mail info@vgaste.it

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire a VG SOLUZIONE ASTE SRL non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso VG SOLUZIONE ASTE in Verona Piazza Zara n.7/c.

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 Commissionario delegato alla vendita ,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;
Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.
- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Commissionario Delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione e l'indicazione del lotto (**lotto 1** oppure **lotto 2**);
- 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
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato a **TRIB. VR LIQ. GIUDIZIALE 115/2025** di importo minimo 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 legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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 **TRIB. VR LIQ. GIUDIZIALE 115/2025**

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 all'indirizzo "www.fallcoaste.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non 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 (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge 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 a " **TRIB. VR LIQ. GIUDIZIALE 115/2025** alle seguenti coordinate IBAN: **IT67 R051 1611 7030 0000 0004 356** indicando come causale "Cauzione (**lotto 1** oppure **lotto 2**).".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 22 Settembre 2026

Il Commissionario delegato

VG SOLUZIONE ASPIE S.r.l.s.

