

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 217/2022 R.E.

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 211/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)** , Via Grola n. 37, **piena proprietà di villa singola** disposta su due piani fuori terra (più torretta) con accessori al piano interrato e **ampia corte esclusiva** sulla quale insiste una piscina.

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Fg. 18:

mapp. 2219 sub 1, Case Sparse Grolette n. SNC, P. S1-T-2, cat. A/7 - cl. 3 - vani 11 sup.cat. mq. 267 - R.C. Euro 852,15

mapp. 2219 sub 2, Case Sparse Grolette n. SNC, P. S1-T-1, cat. A/7 - cl. 3 - vani 7 sup.cat. mq. 159 - R.C. Euro 542,28

mapp. 2219 sub 3, Case Sparse Grolette n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 92 - mq. 87 - R.C. Euro 229,15

mapp. 2219 sub 4, Case Sparse Grolette n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 78 - mq. 71 - R.C. Euro 187,01

mapp. 2219 sub 5, Case Sparse Grolette n. SNC, P. S1-T-1, bene comune non censibile

mapp. 2219 sub 6, Case Sparse Grolette n. SNC, P. T, bene comune non censibile

mapp. 2219 sub 7, Case Sparse Grolette n. SNC, P. S1, bene comune non censibile

Prezzo base: Euro 1.426.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 10.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 1.069.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che presso gli uffici comunali dell'Edilizia Privata, non sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 212 del 02.10.1997 per "Fabbricato ad uso civile abitazione nel capoluogo";
- C.E. n. 153 del 13.10.1998 per "Realizzazione di una recinzione delimitante un lotto di terreno sito nel capoluogo";
- C.E. n. 11 del 22.01.2001 per "Costruzione di un Fabbricato di civile abitazione";
- C.E. n. 34 del 17.01.2003 in variante per "Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso residenziale";
- P.d.C. n. 224 del 28.12.2004 in variante per "2^ variante in C.O. alla C.E. n. 11/2001 e n. 34/2003 per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a uso residenziale";
- Richiesta certificato di agibilità prot. n. 2706 del 03.03.2005.

A seguito di presentazione di richiesta di Agibilità il Comune aveva chiesto integrazione; tale documentazione non è mai stata depositata pertanto la richiesta risulta inefficace.

A seguito di accesso agli atti presso il Genio Civile di Verona il perito ha appurato la presenza di una prima pratica dei Cementi Armati e di una variante ma non è presente il collaudo statico.

E' stato inoltre precisato che con la concessione n. 212/1997 era stato previsto un posizionamento del fabbricato a sud del lotto in quanto unica zona edificabile. La costruzione, tuttavia, era stata iniziata a nord del lotto; a seguito della segnalazione dei vicini alla P.A. la stessa aveva emesso un'ordinanza di sospensione e demolizione dei lavori. Con delibera del consiglio comunale n. 9 del 24.01.2000 è stata approvata la terza variante al P.R.G. per la "Traslazione di un'area edificabile sita nel capoluogo in via Grolette". Con la variante è stata traslata in un'area a nord la potenzialità edificatoria.

Il perito ha precisato che nonostante il progetto prevedesse un'unica abitazione, la stessa è stata predisposta con più contatori dell'acqua, luce e gas. Tali impianti sono a servizio di varie porzioni dell'abitazione secondo l'uso attuale che gli esecutari ne fanno. E' inoltre presente un montepersone che al momento del sopralluogo non era funzionante e quindi inaccessibile; è stata recuperata una pratica presso il Comune per la richiesta di matricola ma poi abbandonata in quanto è stata depositata una dichiarazione dei proprietari ove era stato indicato che l'impianto non era stato installato.

Piano terra - Appartamento. Il perito ha evidenziato che rispetto allo stato concessionato sono state rilevate modifiche alla distribuzione interna e prospettiche.

Piano primo - Appartamento: "Il piano è suddiviso in una camera ad uso salotto, una cabina armadio ad uso camera, un guardaroba ad uso cucina, una soffitta ad uso camera, che da collegamento ad un soppalco non autorizzato, due bagni, un ripostiglio e tre disimpegni. E' presente, inoltre, un'ampia soffitta (nel progetto era prevista inaccessibile) che è stata suddivisa impropriamente in angolo cottura, pranzo/soggiorno, camera, bagno e altri due locali soffitte.

Anche per questo piano vi è la presenza del vano scale comune (sub. 5) con montepersone. Un'ulteriore scala collocata nella soffitta 1 permette di scendere al piano terra. Nel porticato 1 è presente un soppalco chiuso con vetrate ad uso soffitta da demolire completamente. (...) A servizio del guardaroba ad uso cucina e della porzione di soffitta ad uso soggiorno/pranzo sono presenti due balconi pressoché al grezzo dei quali uno con scala di accesso al giardino del piano terra; tali opere non sono legittimate e pertanto opera da demolire."

Il perito ha evidenziato che: "Rispetto allo stato concessionato lo scrivente ha rilevato delle modifiche alla distribuzione interna e prospettiche; come precedentemente riportato una soffitta risulta suddivisa in locali la cui destinazione d'uso attuale non risulta sanabile, pertanto andrà ripristinato l'uso a soffitta e sanate le tramezze, con possibilità di mantenere il bagno laddove l'altezza media sia 2.40 m; inoltre sono da demolire le due terrazze e i due soppalchi precedentemente citati e il tamponamento della porta di collegamento al soppalco interno."

Piano secondo - Torretta (soffitta): L'accesso alla soffitta avviene attraverso una botola. Trattasi di un unico locale adibito a soffitta.

Piano interrato - Accessori e posti auto coperti: Il piano è suddiviso in 6 cantine, una lavanderia, 3 disimpegni, 2 bagni (al grezzo), un antibagno e un ripostiglio. Sono presenti poi due posti auto coperti (sub. 3 e 4) collegati alla corsia di manovra comune (sub. 7) che comprende un tunnel che permette l'accesso al vialetto esterno di accesso comune (sub. 6).

Anche per questo piano vi è la presenza del vano scale con montepersone (sub. 5).

Le superfici murarie risultano in parte intonacate e in parte al grezzo e tinteggiate; attorno al perimetro della zona cantina sono presenti due intercapedini che portano a due centrali termiche (da progetto ne era prevista una).

Rispetto allo stato concessionato il perito ha rilevato delle modifiche alla distribuzione interna.

Corte esterna: Esternamente all'abitazione è presente un'ampia corte che è composta dal giardino e dal vialetto di accesso da via Grole. Il tutto per una superficie di circa 3.700 mq. Il lotto risulta completamente delimitato, il giardino è inerbato e presenta anche alberi. Sul lato Nord/Ovest è presente una piscina parzialmente interrata che risulta non autorizzata e non sanabile; sono presenti altre difformità "estetiche" come la conformazione dei camminamenti e le scale di collegamento tra le diverse quote del lotto.

Il vialetto di accesso da via Grola (sub. 6) risulta cementato. In riferimento a tale stradello il perito ha evidenza che da una verifica sommaria è stato constatato che parte del confine verso il mappale 1005 di proprietà di terzi non risulta coevo con la mappa catastale. Il limite Ovest del sub. 8 non oggetto di pignoramento risulta più attinente allo stato dei luoghi (si veda la porzione di mappa rappresentata a pag. 13 della perizia). Per i tratti evidenziati in giallo nella predetta mappa i confini attuali risultano da verificare con eventuale apposizione di nuovi termini, per confermare questa tesi sarà necessario incaricare un topografo che effettui una verifica dei confini.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato, sono sanabili salvo diverse disposizioni e quantificazioni future della P.A. e di terzi enti, mediante presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria con perizia di idoneità statica e pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere esterne; il tutto previa demolizione della piscina con ripristino del terreno, dei terrazzi al grezzo con scala, della rimozione dei soppalchi (interno con tamponamento accesso) e sotto il portico 1 (compreso di tramezze vetrate). E' stato evidenziato in perizia che il Comune è stato possibilista in merito alla sanabilità anche delle parti esterne soggette a vincolo paesaggistico (non oggetto di demolizione/rimozione); tuttavia, la soprintendenza non esprime pareri se non presentando opportuna pratica.

Il costo relativo alle opere edili per la demolizione della piscina con ripristino dell'andamento del terreno e per la demolizione delle altre superfetazioni (terrazze, soppalchi) e per il tamponamento di una porta di collegamento al soppalco è stato quantificato in 35.000,00 euro ca..

La presentazione in Comune del titolo edilizio per la sanatoria per la diversa distribuzione interna ed esterna, completa di perizia di idoneità statica, accertamento di compatibilità paesaggistica, richiesta di nuovo certificato di agibilità completo di allegati richiesti è stato quantificato in euro 14.000,00 compreso di tributi e di sanzioni amministrative salvo future diverse disposizioni e quantificazione della P.A. e di terzi enti.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (vedasi CDU del 16.12.2022 allegato alla perizia) è stato appurato che il mappale di cui al foglio 18 mappale 2219, ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. come segue: "parte zona B2 - Completamento o riutilizzo del patrimonio residenziale esistente, parte E2 - Zone agricole".

Le suddette aree risultano vincolate come segue: foglio 18 mappale 2219 "vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (D.M. 23/05/1957)".

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) E' esclusa dalla vendita la piccola porzione di stradello individuata con il m.n. 2219 sub. 8 - area urbana di 45 mq.: tale subalterno risulta intestato agli esecutati ed intercluso nel sub. 6 (corte comune), ma non essendo stato pignorato, non sarà oggetto di trasferimento.

2) Nonostante l'immobile sia diviso in subalterni (due abitazioni con relativi posti auto) e vi sia la predisposizione per i doppi allacciamenti, il perito ha ritenuto prudentiale mantenere un lotto unico in funzione sia dei costi per il ripristino delle opere non regolari che sono state sopra elencate, sia riguardo all'incertezza della promiscuità di certi impianti. Lo stesso perito ha evidenziato che la suddivisione catastale degli appartamenti non rispecchia il reale uso dell'immobile e che il progetto approvato in

Comune prevedeva un'unica abitazione.

3) Le planimetrie catastali non sono conformi e non rappresentano l'attuale conformazione/utilizzo dell'immobile. Inoltre, non risultano accatastate la piscina (non sanabile) e la parte del piano primo -soffitta- suddivisa in varie stanze e accessibile dal vano scale comune (sub. 5), non risultano individuati catastalmente inoltre l'androne d'ingresso al piano terra e i cunicoli del piano interrato.

E' stato inoltre precisato che "analizzando la mappa catastale per uscire dalla proprietà e accedere a via Grole si attraversano delle piccole porzioni dei mappali 1002, 2492 e 2493 di proprietà di terzi".

Il costo per la variazione catastale relativa all'aggiornamento della documentazione catastale è stato quantificato in ca. euro 2.000,00.

Per la verifica dei confini da parte di un topografo con eventuale apposizione dei termini è stata quantificata una spesa di ca. euro 2.500,00.

4) Gli immobili sono occupati dagli esecutati che vi risiedono.

Si precisa che tra i titoli di provenienza in capo a taluni degli esecutati, vi è una donazione del 07.07.1997 n. 93617 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 25.07.1997 ai nn. 23522/17060.

Dall'atto di "dazione in pagamento" del 06.03.1980 n. 11643 rep. notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritto a Verona il 19.03.1980 al n. 6655 R.G. e 4998 R.P. (atto allegato alla perizia in atti), risulta: **"servitù di passo pedonale e carroia** a favore del mapp. 1005, (omissis) da esercitarsi sulla strada esistente larga metri tre ad Ovest e Nord dei mappali numeri 1003-1004 sempre di Sant'Ambrogio di Valpolicella, Sezione A, foglio terzo, per collegare il fondo dominante con la strada provinciale". In perizia si precisa che **"I mappali 1003 e 1004 sono stati successivamente frazionati per creare una strada di accesso dalla via principale"**.

Dalla perizia in atti risulta che a carico dei terreni censiti al C.T. con Fig. 18, mm.nn. 1400-1409-1533-1534 e a favore del fabbricato con area di pertinenza, censiti al C.F. con Fig. A/3 m.n. 1005 subb. 1-2-3-4, è stata costituita **servitù**, con atto autenticato il 09.02.2005 n. 4687 Rep. Notaio Alba Buonaiuto di San Pietro in Cariano (VR), **trascritto a Verona in data 11.02.2005** ai nn. 5319/3276 (atto e nota di trascrizione sono allegati alla perizia). In particolare con il predetto atto è stata costituita **"servitù ad edificare** ad una distanza inferiore da quella prevista dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, anche in deroga ai vigenti regolamenti, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza prescritta fra fabbricati. "

Si precisa che tutte le servitù sopra citate non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Enrica Ivaldi**, Vicolo San Domenico n. 16, Verona, tel. 0458000683, fax 0458008484, email ivaldi@studiolegaleivaldi.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

**La vendita degli immobili con la procedura della
VENDITA SENZA INCANTO**

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
avverrà il giorno 8 maggio 2024 alle ore 15:40
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30)

presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

Spese

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari (**o vaglia postali**) non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui siti internet www.asteannunci.it e www.astalegale.net, nonché tramite campagna "Social Media Marketing".

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.**

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- assegno circolare (**o vaglia postale**) non trasferibile intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore

legale;

- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- 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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo¹) 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 "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti (se trattasi di offerta congiunta).

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.

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, 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,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della

1 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 Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo

cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- 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;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- se il soggetto offerente è minorenni, 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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 217/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 73 Z 03268 11702 052337999020" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto 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** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad 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.

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

Ai sensi dell'art. 571, Il 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 o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

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

L'offerta è irrevocabile.
L'eventuale aggiudicazione è definitiva.
Verona, 14 febbraio 2024

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi