

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 49/2022 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Sergio Macchi, Notaio in Legnago (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 180/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Verona**, Località Novaglie, Via Della Chiesa n. 5, **piena proprietà di casa in linea, terra/cielo**, elevata su tre piani fuori terra e formata di fatto da un unico alloggio suddiviso in due zone (piano primo e secondo) ed un garage con magazzino al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 87:

mapp. 95 sub 1, Via Della Chiesa n. 5, z.c. 3, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4,5 sup.cat. mq. 108 - R.C. Euro 360,23

mapp. 95 sub 2, Via Della Chiesa n. 5, z.c. 3, P. 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 92 - R.C. Euro 280,18

mapp. 95 sub 3, Via Della Chiesa n. 5, z.c. 3, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 60 - mq. 60 - R.C. Euro 158,04

mapp. 95 sub 4, Via Della Chiesa n. 5, P. T-1-2, bene comune non censibile bene comune non censibile

Si precisa che il fabbricato si erge su area censita in mappa al C.T. di Verona Nord con Fg. 87 m.n. 95 E.U. di 109 mq..

**Prezzo base: Euro 225.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 168.750,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

La perizia in atti, quanto all'epoca di edificazione dell'immobile, evidenzia che la mappa di impianto catastale (risalente ai primi del '900) raffigura come già esistente in loco parte del fabbricato attuale, risulta quindi dimostrato che l'edificazione dell'originario fabbricato è iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967.

Le caratteristiche costruttive ed i materiali con cui è realizzato l'immobile fanno comunque presupporre una remota edificazione anche per la parte non indicata in mappa d'impianto, probabilmente risalente agli anni '30/'40 del secolo scorso.

Nella perizia è stato evidenziato che la situazione autorizzativa dei beni oggetto di perizia è risultata particolarmente articolata e complessa, ben oltre quella che potrebbe essere definita una situazione di tipo ordinario.

Sono state reperite presso il Comune di Verona numerosissime pratiche edilizie e sono stati riferiti dal Comune ben 4 procedimenti sanzionatori (che sarebbero comunque definiti e conclusi). Parte delle pratiche edilizie esaminate dal perito risulta presentata da terze parti indipendenti dalla proprietà, in esecuzione di sentenze.

Nonostante l'impegno profuso al riguardo, il perito ha evidenziato che non è stato quindi possibile indicare in termini assoluti che le pratiche edilizie indicate costituiscano la totalità di quanto ha interessato gli immobili.

Quanto nel seguito indicato è stato elaborato sulla base dell'analisi di tutto quanto messo a disposizione del perito da parte del Comune, e nello specifico:

- edificazione originaria del fabbricato risalente ai primi decenni del '900, epoca in cui non era necessaria alcuna pratica edilizia;
- Domanda di Concessione n. 3765/89/01 SK del 02.06.1989, prot. gen. 46197 del 06.06.1989, relativa ad opere di recinzione poggio secondo piano (mai rilasciata).

La suddetta è stata sospesa dal 29.08.1990 per necessità di integrazione di pratica di condono inerente i medesimi immobili (probabilmente condono 5260/86).

- Domanda di Concessione n. 7491/91 SK del 04.02.1991, relativa all'apertura di una porta carraia su Via Dalla Chiesa.

La suddetta risulta NON rilasciata e quindi archiviata.

- Domanda di Concessione in Sanatoria di opere abusive n. 3170/93 SK, prot. gen. 64310 del 21.07.1993.

La suddetta risulta negata per eccesso di volume NON assentibile in zona 16.

- Domanda di Concessione per apertura di una porta carraia n. 5559/94 SK del 18.11.1994.

La suddetta risulta negata per intervento su opera condonata non ancora rilasciata.

- Autorizzazione/Concessione edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) del 11.07.1997 rilasciata dal Comune di Verona (domanda n. 5260/02/00 p.g. n. 23011/86), relativa ad opere di restauro per complessivi mq. 158,40 e di ampliamento per mq. 15,28, nonché opere non valutabili in termini di superficie e volume; abusi ultimati entro il 29.01.1977. Contestualmente veniva rilasciato Certificato di Abitabilità relativo alle opere sanate.

- Autorizzazione/Concessione edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) del 24.07.1997 rilasciata dal Comune di Verona (Domanda n.1930/94/00 P.G. n. 25923/95), relativa alla realizzazione al piano terra di opere non valutabili in termini di superficie e volume ed al piano primo di costruzione di un locale ad uso deposito di mq. 26,50 e realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie e volume; abusi ultimati entro il 31.12.1993. Contestualmente veniva rilasciato Certificato di Abitabilità relativo alle opere sanate.

- Autorizzazione/Concessione edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) del 24.07.1997 rilasciata dal Comune di Verona (n.1931/94/00 p.g. 25924/95), relativa alla trasformazione al piano secondo di un pogggiolo in bagno di mq. 5,00 e costruzione di una terrazza per mq. 14,20 e realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie e volume; abusi ultimati entro il 31.12.1993.

Contestualmente veniva rilasciato Certificato di Abitabilità relativo alle opere sanate.

- Autorizzazione/Concessione edilizia del 16.01.1998 rilasciata dal Comune di Verona n. 508/97 SK p.g. 31679, relativa alla modifica prospettica per l'apertura di un portone carraio sulla facciata di Via Dalla Chiesa.

- DIA del 31.03.2000 n. 2895/2000, per opere interne consistenti in: demolizione di una piccola tramezza divisoria e dei rivestimenti, rifacimento pavimento e intonacatura delle pareti senza modifica dei prospetti dell'edificio.

- DIA del 15.09.2000 n. 3838/2000, per opere interne consistenti in piccole modifiche della tramezzatura, tinteggiatura e opera di finitura delle pareti interessate, installazione di una scala a chiocciola per collegare il magazzino al deposito, riapertura porta del sottoscala già esistente di pertinenza della residenza (omissis), trasformazione di n. 3 finestre in n. 3 porte nel cavedio interno al fabbricato. Non vengono modificati i prospetti dell'edificio.

- Autorizzazione edilizia del 06/08/2001 n. 5496/2001 SK rilasciata dal Comune di Verona relativa al completamento delle opere di cui alla C.E. n. 508/97/SK del 16/01/1998 per l'apertura di una porta carraia e parziale intonacatura esterna dell'edificio.

- DIA del 12/06/2002 n. 7691/2002, relativa all'installazione di un lucernario al piano secondo per coprire il cavedio, al piano terra chiusura di una luce senza diritti, intonacatura e tinteggiatura delle parti interessate agli interventi ed altre opere.

- DIA del 17/07/2003 n. 06/03/000258, relativa a opere interne. Tale pratica risulta successivamente gravata di divieto di effettuazione delle opere (comunicazione

Dirigente del centro di responsabilità edilizia privata del Comune di Verona in data 31/05/2004 p.g 70023).

- DIA del 21/03/2003 n. 9332/2003, relativa all'apertura al piano terra di una finestra interna, al piano primo all'apertura di una luce e di due lucernari, al piano secondo all'apertura di tre lucernari, oltre ad altro.

- P.D.C. n. 7523/2003/SK rilasciato in data 01.07.2004 alla ditta (omissis) per la demolizione della terrazza e rifacimento della falda a tetto in coppi relativo all'edificio sito in Via Chiesa, n.c. 5/c, catastalmente distinto in Comune di Verona, fg, 87, mapp. 95.

- DIA del 27/08/2004 n. 06.03/003100, relativo all'intervento di completamento di opere edilizie. Tale pratica risulta successivamente gravata di divieto di effettuazione delle opere (comunicazione Dirigente del centro di responsabilità edilizia privata del Comune di Verona in data 22/09/2004 p.g 010 n. 124407).

- P.D.C. n. 06.03/000387 rilasciato in data 27/06/2005 alla ditta (omissis) in variante al PDC SK 7523/2004, per il completamento delle opere per l'eliminazione della terrazza posizionata in corrispondenza della copertura dell'immobile del Sig. (omissis).

- P.D.C. n. 06.03/006058 rilasciato il 29.12.2009 al geom. Maritati Alessio in qualità di CTU, relativo ad opere esterne di manutenzione straordinaria per la demolizione della terrazza e rifacimento della falda del tetto in coppi come da ordinanza del Tribunale di Verona emessa dal Giudice dott. Peron nella procedura esecutiva n. 879/09 per l'esecuzione della sentenza n. 3202/06 della causa civile RG n. 4254/2002.

- Comunicazione attività edilizia libera n. 06.03/7353 del 02/09/2011 ditta (omissis) per la formazione di botole nel sottotetto, demolizione di due porte/finestre interne al piano primo, formazione di due aperture interne nel vano scala.

Oltre alle sopracitate pratiche edilizie il perito ha rilevato numerosi procedimenti edilizi sanzionatori i quali, da riscontro del Controllo Edilizio del Comune di Verona, risultano archiviati a seguito di presentazione condoni o rimessione in pristino.

Dall'esame delle 19 pratiche edilizie emerse dall'archivio Comunale il perito ha rilevato che parte di queste NON presentano continuità e coerenza, alcune non riportano il corretto stato autorizzato "vigente" al momento della presentazione ma stati "rilevati" di cui non si riscontra progressione temporale.

Stante il fatto che lo stato legittimo dell'immobile deriva dall'insieme dei titoli abilitativi che hanno modificato/integrato lo stesso a partire dalla sua edificazione, il perito NON ha potuto attestare la conformità amministrativa dell'immobile per la mancanza di continuità dei titoli autorizzativi oltre che per i seguenti motivi:

#### **A TUTTI I PIANI:**

- fori porte, porte/finestre e finestre traslati, demoliti o integrati;
- difformità prospettiche e di copertura;
- diversa conformazione di alcuni locali;
- altezze non conformi in alcuni locali/porzioni di immobili.

Il perito ha ritenuto altresì opportuno precisare che l'immobile NON presenta evidenti criticità strutturali (crepe passanti, cedimenti, collassi, ecc.) ma stante i numerosi interventi in parte NON autorizzati ha ritenuto doveroso ribadire che un'eventuale futura pratica di sanatoria dovrà avere quale preludio una accurata ed approfondita indagine anche di tipo strutturale con successiva esecuzione degli eventuali interventi sostitutivi e/o di consolidamento che si rendessero necessari. Andrà rivista anche l'agibilità sulla totalità dell'immobile.

**Il perito non ha quindi potuto attestare la conformità amministrativa del bene.**

**La situazione amministrativa del bene stimato dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.**

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) è stato quantificato in Euro 10.000,00 oltre accessori di legge.

La medesima perizia ha rilevato che dall'esame del "PI Vigente Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione" è emerso che il fabbricato insiste su area che presenta i seguenti vincoli, oltre ad altri:

- art. 27 - Vincolo paesaggistico;
- art. 31 - Vincolo sismico classe 2;
- art. 43 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

Dall'esame del "PAT4 - Carta delle Trasformabilità" è emerso altresì che il fabbricato insiste su area assoggettata, oltre ad altro, a:

- art. 46 - ATO;
- art. 13 - Centri storici minori;
- art. 59E - Ambito delle colline veronesi.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) Gli immobili oggetto di perizia, pur risultando accatastati come 2 distinte unità abitative con locali accessori, sono di fatto privi di quegli ambiti ed accorgimenti tecnici necessari a consentire piena e corretta fruibilità quali due unità immobiliari autonome.
- 2) Gli immobili sono occupati da parte esecutatae presumibilmente ne costituiscono l'abitazione principale.
- 3) Le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita identificati con i subb.1-2-3, non sono conformi allo stato dei luoghi.

Il perito ha evidenziato che la situazione catastale dei beni in oggetto dovrà essere oggetto, da parte dell'aggiudicatario, di variazione e/o ripristino successiva e conseguente però alla conformazione autorizzativa/amministrativa.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativa/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.

4) L'accesso ai beni oggetto di procedura esecutiva avviene direttamente dalla pubblica strada denominata Via Della Chiesa.

**Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita, risultano le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:**

- 1) **Domanda Giudiziale - azione negatoria trascritta in data 16 luglio 1994** n. 21160 RG e n. 13815 RP (**trascrizione non rinnovata**), con la quale è stato chiesto l'accertamento giudiziale della violazione delle distanze di legge da parte dei fabbricati del Sig. (omissis) (n.d.s.: dante causa di parte esecutata) posti in Verona, Via Della Chiesa n. 5 a danno degli immobili confinanti di proprietà Sig. (omissis) (n.d.s.: creditore procedente nella presente esecuzione);
- 2) **Divieto di sopraelevazione a favore degli immobili confinanti** siti in Verona loc. Novaglie, Via Pradelle censiti al NCT sez. Verona Nord fg. 87, m.n. 314, 315, 94/b di proprietà del Sig. (omissis) (n.d.s.: creditore procedente nella presente esecuzione), **costituito con verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali del 21.07.1994 rep. n. 6485 del Tribunale di Verona, trascritto in data 29 ottobre 1994** n. 30101 RG n. 19802 RP..

## **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 **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.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 15 maggio 2024 alle ore 14:30**

**(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30)**

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 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 sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

#### **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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

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

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

### **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 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 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**

**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 bollo<sup>1</sup>) 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 "<https://www.spazioaste.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](mailto: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

<sup>1</sup> 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>

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 CRO<sup>2</sup> del bonifico effettuato per il versamento della 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 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**

**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. 49/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 60 Q 03268 11702 052403918060" (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.

2 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



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, 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 o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 23 gennaio 2024

Il Notaio delegato Sergio Macchi