

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 273/2019 R.E. cui è riunita la n. 270/2021 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Papoff, Notaio in Sommacampagna (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 192/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1A (Perizia Arch. Marconato)

In **Comune di Pescantina (VR)**, Via Tremolé n. 6/L, **piena proprietà di villa indipendente** costituita da **appartamento ai piani terra e primo, cantine, vani accessori ed un'autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina (VR) Fg. 23:

mapp. 1434 sub 1, Via Tremole' n. 6L, P. S1-T-1, cat. A/7 - cl. 2 - vani 12,5 sup.cat. mq. 306 - R.C. Euro 968,36

mapp. 1434 sub 2, Via Tremole' P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 208 - mq. 193 - R.C. Euro 508,35

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e l'area a giardino pertinenziale individuata al C.F. del Comune di Pescantina (VR), con Fg. 23 m.n. 1434 sub 3 - B.C.N.C. ai subalterni 1 e 2 (corte).

Prezzo base: Euro 210.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 157.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato ospitante l'abitazione e le pertinenze è stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pescantina (VR):

- **Convenzione Urbanistica per atto del 26.06.2007 n. 27755 rep. Notaio Florianza Zago, trascritta a Verona in data 09.07.2007** ai nn. 33402/19296.

- Permesso di Costruire n. 8/2007 rilasciato dal Comune di Pescantina in data 19.09.2007.

- DIA in variante al PDC prot. n. 163/2007 depositata presso il Comune di Pescantina in data 18.12.2007.

- DIA in variante al PDC prot. n. 32/2009 depositata presso il Comune di Pescantina in data 11.03.2009.

- Certificato di Agibilità n. 25/2009 rilasciato dal Comune di Pescantina in data 28.05.2009.

In perizia è stato evidenziato che gli immobili risultano non del tutto conformi a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie innanzi citate e così pure alle planimetrie catastali.

Al completamento delle opere denunciate mancano soltanto la realizzazione della pavimentazione e del parapetto della terrazza coperta. Con riferimento al parapetto, affinché la terrazza possa considerarsi utilizzabile in sicurezza, è stato fatto presente che questo dovrà essere posto in opera.

Internamente all'abitazione sono stati realizzati dei tramezzi per delimitare parzialmente la zona dell'angolo cottura dal resto del soggiorno, pur rimanendo il tutto un vano unico.

Al piano primo, in luogo dei parapetti che delimitavano lo spazio destinato a studio sulla doppia altezza prospiciente il soggiorno, sono state realizzate delle pareti in cartongesso, con porta d'ingresso, in modo tale che lo studio risulti completamente separato dalle altre stanze. Tale difformità è stata verificata nell'ambito del secondo sopralluogo del

21.03.2023 e non era presente al primo sopralluogo.

Tutte le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione al Comune di Pescantina di una CILA in sanatoria, che prevede corresponsione di una sanzione amministrativa.

Tra i titoli abilitativi riguardanti l'immobile è stata citata anche **la Convenzione Urbanistica datata 26.06.2007 trascritta a Verona in data 09.07.2007**, alla cui attenta lettura del documento si rimanda per un'esauritiva comprensione del fatto che la costruzione dell'edificio oggetto di stima è strettamente regolamentata dalla convenzione stessa, che **prevede un perpetuo vincolo d'uso dell'immobile**. All'art. 2 della Convenzione infatti si dice: "Il Comune di Pescantina (...) riconosce nell'area di progetto le caratteristiche della struttura di pubblico e generale interesse e per l'effetto si impegna ad autorizzare il Sig. (n.d.s. esecutato) alla realizzazione dell'immobile insistente sull'area medesima. Tale impegno è vincolato e condizionato al positivo espletamento dei procedimenti autorizzativi di carattere urbanistico- edilizio previsti per legge, nonché alla costituzione, registrazione e trascrizione, a cura e spese del Sig. (n.d.s. esecutato), sul costruendo immobile, del vincolo di destinazione d'uso (alloggio del custode) relativamente all'attività di allevamento cavalli".

Il perito ha quindi evidenziato che: "Ciò rilevato, dal momento in cui l'immobile, allo stato attuale, anziché essere utilizzato come "alloggio del custode" dell'attività di maneggio convenzionata, non è altro che la dimora del Sig. (n.d.s. esecutato) e del suo nucleo familiare, e che questi nulla abbia a che vedere con l'attività di maneggio che si dovrebbe svolgere all'interno dei beni confinanti ed oggetto della procedura esecutiva riunita n. 273/2019, si deduce che del bene venga fatto un uso improprio e non conforme a quanto stabilito dalla summenzionata Convenzione Urbanistica."

Verificate queste condizioni, il perito, con l'ausilio del Custode Giudiziario, ha stimolato il Comune di Pescantina, che aveva aperto nel 2016 (prot. n. 9557/16) una procedura di accertamento ai sensi dell'Art. 7 L. n. 241/1990, a definire tale procedimento, esprimendosi sulla questione del rispetto della Convenzione Urbanistica.

Con nota del 27.07.2022 gli Uffici Tecnici del Comune di Pescantina chiudevano il procedimento di accertamento affermando che sull'area oggetto dell'esecuzione immobiliare collegata, in gestione all'Associazione Sportiva Dilettantistica (omissis), si "conduce attività di maneggio e allevamento cavalli, con possibilità per gli alunni delle scuole d'infanzia e primarie di Pescantina di usufruire gratuitamente dell'area per effettuare visite guidate e le attività ippoterapiche previste in convenzione ". Inoltre gli Uffici rilevavano che i beni oggetto della presente stima "(...) risultano abitati dal Sig. (n.d.s. esecutato), e concludevano dunque come segue "(...) a seguito della verifica effettuata, ritenendo che permangono le condizioni e gli impegni a beneficio pubblico previsti in convenzione, si chiude il procedimento avviato con nota prot. n. 9557/2016. Si ribadisce infine che l'edificio autorizzato come casa del custode non può avere una destinazione d'uso autonoma, ma rimane vincolato al permanere dell'attività di allevamento cavalli e alla relativa funzione di interesse collettivo".

In sintesi dunque, oltre ad aver accertato l'uso improprio che viene fatto tuttora dell'immobile ed a ribadire che l'abitazione e le sue pertinenze insistenti sul Mapp. 1434 posso essere utilizzate esclusivamente come abitazione del custode, si conferma che abitazione e maneggio sono funzionalmente collegati in maniera inscindibile.

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) Il compendio descritto come 1A è parte integrata ai beni oggetto della procedura esecutiva riunita E.I. n. 273/2019 R.E., rispetto ai quali possono dirsi funzionalmente dipendenti. **Tale abitazione, regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio, ha però un vincolo perpetuo che ne definisce l'uso quale abitazione del custode dell'attività di maneggio convenzionata insediata sul terreno distinto al ex Fg. 23 Mapp. 1259 C.T. Di qui la necessità che l'abitazione ed i terreni su cui insistono la stessa, oltre che il manufatto accessori all'attività di maneggio, vengano considerati come beni funzionalmente congiunti.**

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione dell'**atto di convenzione urbanistica ai sensi della L.R. n. 61 del 27.06.1985 e L. n. 241 del 07.08.1990 stipulata dall'esecutato con il Comune di Pescantina, giusta atto in data 26.06.2007 n. 27755 Rep. notaio Floriana Zago, trascritto a Verona in data 09.07.2007 ai nn. 33402/19296. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

2) Per quanto riguarda **la situazione catastale**, sono state rilevate due tipologie di anomalie: una riguarda sostanzialmente le piccole opere interne realizzate in difformità al progetto autorizzato innanzi richiamate, che non sono rappresentate nella planimetria del sub 1 (appartamento), l'altra riguarda la corretta rappresentazione dei beni nelle planimetrie. Circa questo secondo punto è stato rilevato che, come richiesto dalle circolari AdE riguardanti la corretta compilazione della documentazione catastale al C.F., l'area di pertinenza dell'abitazione, ovvero il sub 3 (b.c.n.c.), dovrebbe comparire assieme alla planimetria del sub 1 (appartamento), mentre nel nostro caso costituisce un sub indipendente, nemmeno ritratto nell'elaborato planimetrico del mappale 1434, poiché mai depositato.

Le difformità catastali innanzi rilevate possono essere appianate mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale Docfa, che, vista la notevole particolarità della procedura esecutiva riunita, potrà essere effettuata dal perito in una seconda fase-

3) L'ingresso dalla pubblica via al terreno su cui sorge (Mapp. 1434), avviene direttamente dalla via comunale via Tremolè, su cui si aprono un cancello pedonale ed uno carraio automatizzati. L'autorimessa è accessibile invece da viabilità interna al lotto, tramite una porta basculante automatizzata.

4) Nell'area esterna scoperta vi è **una piccola porzione di terreno fronte strada, di accesso libero, quindi esterna alla recinzione del lotto**, pavimentato con graniglia di scheggioni di marmo ed utilizzato come posteggio esterno per le auto. Il giardino distinto dal Mapp. 1434 confina per intero sul lato ovest con il Mapp. 1433, che fa parte dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare 273/2019 sui quali è insediata l'attività di maneggio cui è legato l'uso dell'immobile.

5) Tutti gli immobili afferenti al compendio 1A, siti nel Comune di Pescantina (VR), via Tremolè n. 6/L, risultano nella piena disponibilità del proprietario esecutato, qui residente, assieme alla moglie e ai figli.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 24.10.2016 n. 7066 Rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 15.11.2016 ai nn. 44489/29053 i beni censiti al C.F. Fg. 23 mm.n. 1434 subb. 1 e 2 sono stati assegnati alla moglie dell'esecutato. Tale formalità, trascritta successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 27.11.2007 ai nn. 55406/13952, a favore del creditore procedente nella presente esecuzione, non sarà in ogni caso cancellata dal decreto di trasferimento. Come innanzi esposto nel capitolo dedicato alla conformità edilizia e urbanistica, non essendo il Sig. (n.d.s. esecutato) nè tantomeno la Sig.ra (omissis), il custode dell'attività di maneggio esercitata da (omissis) sul terreno adiacente in proprietà di (...) s.r.l., oggetto dell'E.I. n. 273/2019, l'uso che viene fatto da costoro dell'edificio di

abitazione risulta illegittimo.

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 Barbara Draghi**, Via Dante n. 3, Cologna Veneta, tel. 0442423601, fax 0442600300, email barbara.draghi@libero.it **Avvocato Nicola Ottaviani** tel. 045594642,, email nicola.ottaviani@studioottaviani.eu. 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 22 maggio 2024 alle ore 15:30
(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 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. La pubblicità dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook, Instagram)".

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 "**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.

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 (**o in alternativa vaglia posta**) 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 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 "<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),

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>

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 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. 273/2019 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 62 Q 03268 11702 052101092560" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera 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** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere**

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

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, 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 Valentina Papoff