

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Giudizio divisionale n. 569/2023 R.G.

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore, Dott. Attilio Burti, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Nogara (VR)**, Via Boschetto nn. 12-13-15, all'interno di una corte comune con altri fabbricati, **piena proprietà di abitazione su due piani con pertinenziale autorimessa** sita al piano terra in corpo staccato **ed area urbana adiacente**.

Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR) Fg. 19:

mapp. 56 sub 1, Via Boschetto n. 5, P. S1-T, cat. A/7 - cl. 3 - vani 8 sup.cat. mq. 191 - R.C. Euro 619,75

mapp. 56 sub 2, Via Boschetto n. 5, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 37,18

mapp. 403, Via Boschetto n. SNC, area urbana - mq. 495

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra i quali in particolare la corte comune individuata con il m.n. 56 sub 7 (B.C.N.C. a tutti i subalterni).

Prezzo base: Euro 95.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 71.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 47/76, prot. 1259 del 03.04.1976 avente ad oggetto "costruire un nuovo edificio in via Boschetto da adibirsi ad uso abitazione civile (demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione in luogo)"; la pratica edilizia è afferente all'abitazione attualmente identificata con la particella 56 sub 1;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 322/2258/1 del 25.02.1991 avente ad oggetto "costruzione di una autorimessa a servizio dell'abitazione"; la pratica è relativa all'autorimessa identificata con la particella 56 sub 2.
- Certificato di agibilità n. 322/1 P.G. n. 2258, anno 1991 del 05.04.1991 relativo alla "costruzione edificio adibito ad uso autorimessa a servizio dell'abitazione esistente (omissis) particella 56 sub 2" e riferito alla concessione edilizia n. 322/2258/1.
- Autorizzazione Edilizia n. 3022 del 05.08.1994 avente ad oggetto "realizzazione tratto di recinzione e passo carraio"; la pratica edilizia è riferita alla recinzione e al passo carraio posti ad est dell'attuale particella 56.
- Permesso di Costruire n. 4489/06/C del 23.06.2006 avente ad oggetto "costruzione di una tettoia e di un pergolato"; la pratica è relativa alla tettoia realizzata in aderenza alla parete sud dell'abitazione identificata con la particella 56 sub 1.
- Certificato di agibilità n. 934, prot. n. 8340, del 18.06.2007 relativo alla "costruzione di una tettoia e di un pergolato"; il certificato è relativo all'abitazione identificata con la particella 56 sub 1 e afferente al Permesso di Costruire n. 4489 del 2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 036/08D, prot. n. 5226 del 05.04.2008 avente ad oggetto "progetto per la sostituzione di vecchia recinzione e la realizzazione di nuovi tratti"; la pratica edilizia è relativa alla recinzione posta sui lati nord, est e sud dell'area urbana identificata con la particella 403.
- CILA per interventi di edilizia libera prot. n. 0006141 del 17.05.2016; l'intervento oggetto di CILA viene descritto come "interventi di manutenzione straordinaria di cui

all'art. 3, comma 1 lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio".

La pratica è relativa solo al piano terra dell'unità abitativa.

Al perito sono state fornite ulteriori pratiche edilizie relative agli altri immobili che insistono sulla particella 56 (NCT) ma che non sono afferenti agli immobili oggetto di valutazione.

Nella richiesta di accesso atti inoltrata dal perito alla P.A. sono state richieste anche le seguenti pratiche:

- pratica 9 del 1969
- pratica 10 del 1969
- pratica 1069 del 1985
- Concessione 5463 del 1999

Dette pratiche non sono state messe a disposizione del perito in quanto il personale dell'ufficio tecnico ha comunicato verbalmente che le stesse non sono state rinvenute nell'archivio comunale; non si è a conoscenza se le pratiche richieste siano, o meno, inerenti alle unità oggetto di valutazione.

Relativamente alla conformità edilizia-urbanistica degli immobili, sulla base della documentazione messa a disposizione dalla PA, è stato possibile al perito indicare quanto segue:

Abitazione identificata con la particella 56 sub 1:

Il fabbricato è stato originariamente edificato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione n. 47/76, del 03.04.1976 al quale sono succedute ulteriori attività edilizie come sopra descritte e l'ultima pratica edilizia relativa all'abitazione è la CILA per interventi di edilizia libera prot. n. 0006141 del 17.05.201 la quale è attinente solo al piano terra dell'abitazione.

Rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata al Licenza di Costruzione 47/76, originaria pratica edilizia con la quale è stato edificato il fabbricato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- gli scalini che consentono l'accesso al portico indicati sulla tavola grafica allegata alla Licenza del 1976 non sono presenti sui luoghi;
- il poggiolo raggiungibile dalla cucina rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Licenza non è presente sui luoghi; sui luoghi in corrispondenza dell'area destinata a poggiolo sulla tavola grafica allegata alla Licenza vi è una pavimentazione senza parapetti;
- anche il poggiolo rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Licenza nella parte sud-ovest dell'edificio non è presente sui luoghi;
- la sala da pranzo/soggiorno come rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Licenza presenta una superficie superiore rispetto a quanto rilevato sui luoghi; in particolare il muro a nord risulta allineato con il muro nord del locale cucina; la conformazione del lato nord dell'edificio rispecchia quanto indicato sulla planimetria catastale della particella 56 sub 1;
- la finestra rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Licenza nella camera da letto a sud-ovest non è presente sui luoghi;
- nella zona di accesso al piano seminterrato viene indicata uno scivolo carraio mentre sui luoghi è stata rilevata la presenza di gradini per accedere al piano seminterrato dall'area comune sub 7;
- la porta tra il soggiorno e l'ingresso presenta una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Licenza di Costruzione.

Il piano seminterrato dell'abitazione è rappresentato sulle tavole grafiche allegate alla

Licenza di Costruzione n. 47/76 del 1976 e lo stesso è raffigurato con una superficie superiore a quanto effettivamente presente sui luoghi; dalla tavola grafica emerge che lo stesso abbia una estensione pari a quella dell'abitazione del piano terra.

Sulla tavola grafica viene inoltre rappresentato uno scivolo carraio, il quale non è stato rilevato sui luoghi.

Rispetto a quanto emerso durante il sopralluogo e dalle misurazioni effettuate è stato riportato dal perito uno schema che rappresenta indicativamente la superficie attualmente presente sui luoghi al piano seminterrato (pag. 18 della perizia).

Si tratta di una ricostruzione da intendersi "indicativa" che consente di meglio comprendere l'estensione attuale del piano seminterrato rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Licenza Edilizia del 1976 che di fatto è l'unica pratica messa a disposizione del perito che rappresenta il piano interrato dell'abitazione.

La distribuzione interna della parte attualmente presente è difforme rispetto a quella riportata sul progetto.

La scala di collegamento tra i due piani invece appare correttamente rappresentata sulla tavola grafica.

La tettoia presente sul lato sud dell'abitazione è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 4489/06C del 2006.

In ordine alla CILA vi sono le seguenti difformità:

- gli scalini che consentono l'accesso al portico indicati sulla tavola grafica allegata alla CILA non sono presenti sui luoghi, gli scalini sono rappresentati anche sulla tavola grafica dell'originaria Licenza del 1976;
- nella zona di accesso al piano seminterrato viene indicata una zona con la dicitura "scivolo" mentre sui luoghi è stata rilevata la presenza di gradini;
- la porta tra il soggiorno e l'ingresso presenta una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla CILA;
- la distribuzione interna dei locali è conforme con a quanto rappresentato sulla tavola grafica allegata alla CILA.

In conclusione sono state rilevate evidenti difformità edilizie sull'intero fabbricato che non risulta conforme, per sagoma e distribuzione interna, a quanto autorizzato con la Licenza Edilizia n. 47/76.

Autorimessa identificata con la particella 56 sub 2:

Il fabbricato è stato originariamente oggetto di Concessione edilizia in sanatoria 322/2258/1 del 25.02.1991 e allo stato non risulta conforme a quanto indicato sulle tavole grafiche allegate alla Sanatoria ed in particolare:

- allo stato attuale l'ingresso all'unità è di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica;
- sui luoghi è presente un servizio igienico all'interno dell'unità che non è indicato sulla tavola grafica;
- l'unità è collegata direttamente con il magazzino attiguo e non è stata rilevata la presenza del divisorio rappresentato tra le due unità sulla tavola grafica della Sanatoria;
- al momento del sopralluogo l'unità non era utilizzata come autorimessa; inoltre la dimensione inferiore della porta non consente l'accesso ad autovetture e automezzi.

La posizione del servizio igienico rilevato all'interno dell'unità è da intendersi indicativa; infatti lo stesso potrebbe occupare anche parte della superficie dell'unità immobiliare adibita a magazzino e situata in aderenza all'unità oggetto di vendita.

Si dovrà procedere ad una sistemazione complessiva della situazione amministrativa dell'edificio adibito ad abitazione con rappresentazione corretta dello stato dei luoghi, soprattutto per quanto riguarda gli spazi posti al piano seminterrato.

La situazione dei luoghi appare consolidata nel tempo e cioè il tutto appare prima facie

così sin dalla realizzazione dell'intero edificio.

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità è stata prevista una spesa di euro 25.000,00 con la precisazione che, se le difformità non verranno sanate, si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato e alla situazione dei luoghi; per tale intervento può essere utilizzato l'importo dell'eventuale sanatoria.

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 certificazione notarile agli atti risultano le seguenti **formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento**:

a) **Convenzione Edilizia**, giusta atto del 05.11.1992 n. 34184 Rep. Notaio Lucio Lombardi, **trascritto a Verona in data 19.11.1992** ai nn. 33248/22470, a favore del Comune di Nogara (Beni oggetto dell'atto: C.T. Sez. D Fg. 2 m.n. 56 di are 26.89);

b) **Costituzione di Vincolo di Destinazione** ai sensi dell'art. 6 Legge Regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24,, giusta atto del 31.05.1994/15.07.1994 n. 19024 Rep. Notaio Mario Sartori, **trascritto a Verona in data 26.07.1994** ai nn. 22088/14471, a favore del Comune di Nogara (Beni oggetto dell'atto: C.T. Fg. 19 m.n. 242 di are 4.75 e m.n. 56 di are 26.89);

c) **Domanda giudiziale di divisione giudiziale, trascritta a Verona in data 09.02.2023** ai nn. 4773/3462. Domanda che ha incardinato il presente giudizio di divisione endoesecutiva.

Si precisa che dal "Verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo, accettazione di eredità e acquiescenza a testamento" stipulato per atto pubblico il 09.02.2018 n. 89589 Rep. Notaio Giuseppe Chiliberti di Cera (VR), trascritto a Verona in data 22.02.2018 ai nn. 6850/4777, risulta che la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili posti in vendita è pervenuta ad uno dei due comproprietari, giusta successione testamentaria apertasi in data 13.08.2017. All'atto di con il quale il comproprietario ha accettato espressamente l'eredità a lui devoluta, hanno partecipato anche le altre legittimarie le quali, per quanto di loro spettanza, hanno rinunciato ad ogni azione, eccezione o riserva, azione di riduzione e hanno prestato piena adesione e acquiescenza riconoscendo quindi l'eredità di cui trattasi devoluta in forza del testamento stesso.

Dalla perizia in atti risulta che:

1) In ordine al numero civico delle unità nel corso del sopralluogo sono stati rilevati i numeri 12-13-15 apposti sugli elementi in cls della recinzione in corrispondenza degli accessi carraio e pedonale che consentono l'accesso all'abitazione e all'autorimessa (particella 56 sub 1 e sub 2) e il numero 11 apposto sul pilastro in cls di un ulteriore accesso carraio; gli accessi sono tutti posti a Nord dell'area comune e consentono di raggiungere anche ulteriori unità presenti sulla particella 56 (NCT) non oggetto del presente giudizio.

2) L'area scoperta della particella 56, al catasto fabbricati, è identificata con la particella 56 sub 7 (B.C.N.C. - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB - CORTE). L'area scoperta (sub 7) è pertanto bene comune sia all'abitazione che all'autorimessa, nonché ad altri immobili non oggetto della presente vendita (particella 56 sub 3-4-5-6).

Attraverso la corte identificata con la particella 56 sub 7 (B.C.N.C.) è possibile accedere all'area urbana identificata con la particella 403 in quanto tra le due aree non sono presenti elementi fisici di divisione, ma non è collegata catastalmente a detta area.

3) L'acqua è fornita per mezzo di un pozzo, comune con l'unità identificata con il sub 4

(non oggetto della presente procedura) situato sulla corte esterna (particella 56 sub. 7); la fognatura è dotata di fossa perdente sempre all'interno del sub. 7.

4) L'abitazione è dotata anche di un sottotetto, il quale è raggiungibile per mezzo di una scala amovibile e attraverso una finestra posta sulla facciata sud del fabbricato (si tratta di una intercapedine d'aria che non ha planimetria catastale).

5) L'unità destinata catastalmente ad autorimessa si sviluppa ad un piano fuori terra all'interno di un corpo di fabbrica realizzato con murature in portanti in blocchi di laterizio e copertura ad una falda con manto realizzato in eternit.

All'unità si accede per mezzo di una porta che affaccia sulla corte comune particella 56 sub 7.

L'unità non è utilizzata come autorimessa e sono state rilevate difformità di distribuzione interna rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale e la stessa è di fatto collegata internamente all'unità identificata con la particella 56 sub 3 non oggetto del presente giudizio.

6) In ordine alla **situazione catastale** sono state rilevate le seguenti **difformità** che non comportano aumento di volume di distribuzione interna dei due immobili:

abitazione particella 56 sub 1 - piano terra:

- nella zona di accesso al piano seminterrato, sotto la tettoia presente sulla facciata sud dell'edificio, sui luoghi è stata rilevata la presenza di gradini non indicati sulla planimetria catastale;

- la porta tra il soggiorno e l'ingresso presenta una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale;

- la parete divisoria tra il locale "cucinotto" e il locale "pranzo" non è presente sui luoghi;

- la finestra presente nella camera da letto a sud-ovest non è presente sui luoghi.

abitazione particella 56 sub 1 - piano seminterrato:

- la porta di accesso al piano seminterrato attraverso i gradini presenti sotto la tettoia è di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale;

- nella del locale "rustico-sgombero" sono presenti dei divisori non indicati sulla planimetria catastale con i quali sono stati ricavati due locali distinti tra cui un servizio igienico/lavanderia;

autorimessa particella 56 sub 2:

- allo stato attuale l'ingresso all'unità è di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale;

- sui luoghi è presente un servizio igienico all'interno dell'unità non indicato sulla planimetria catastale;

- l'unità è collegata direttamente con l'unità attigua e non è stata rilevata la presenza del divisorio rappresentato tra le due unità sulla planimetria catastale;

- al momento del sopralluogo l'unità non era utilizzata come autorimessa.

Per la regolarizzazione catastale, visto quanto sopra indicato, appare ragionevole indicare un importo pari ad euro 5.000,00 che comprende la redazione di rilievi, redazione di elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali.

E' stato evidenziato dal perito che la situazione catastale e quindi la corretta rappresentazione degli immobili potrà essere svolta a seguito della sistemazione dell'edificio sotto il profilo amministrativo e che consentirebbe quindi di allineare la situazione amministrativa con quella catastale.

In termini di sagoma le planimetrie catastali rappresentano sostanzialmente le unità oggetto di vendita, se non per i gradini e le quote segnalate.

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 Martina Morelli**, Via Giberti n. 5, Verona, tel. 0454914958,, email avvmartinamorelli@gmail.com. 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 15:30

(L'apertura di tutte le buste cartacee avverrà 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 avverrà anche 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 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 , 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 (**offertaapvp.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

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>

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 "Div. Giud. 569/2023 R.G. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 96 L 03268 11702 052388060850" (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).

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

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, 26 gennaio 2024

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi