

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 345/2020 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.ssa Paola Salmaso (delega n. 128/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Salizzole (VR)**, Via Campagnol, **piena proprietà di capannone agricolo con area di pertinenza.**

Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole (VR) Fg. 12:
mapp. 635 sub 2, Via Campagnol P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 2.210,00

Catasto Terreni del Comune di Salizzole (VR) Fg. 12:
mapp. 635 - ente urbano, superficie mq. 2.158

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 risulta che presso il Comune di Salizzole, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile posto in vendita:

- Permesso di Costruire n. 01/067C del 30.01.2002 rilasciata a seguito di richiesta presentata il 10.09.2001 n. prot. 4880 per la "costruzione di un annesso rustico ad uso tettoia per il ricovero degli attrezzi agricoli;

- Concessione Edilizia n. 01/067V del 08.04.2002 rilasciata a seguito di richiesta presentata il 27.03.2002 con n. prot.1962 per "variante in corso d'opera in ampliamento alla Concessione Edilizia n. 01/067C";

- Concessione Edilizia n. 02/023C del 09.04.2002 rilasciata a seguito di richiesta presentata il 27.03.2002 con n. prot.1964 per la costruzione di un "annesso rustico ad uso deposito fieno";

- In data 03.12.2003 con prot. n. 7317 è stata rilasciato il Certificato di Agibilità per il l'annesso rustico ad uso deposito fieno realizzato con C.E. n. 02/023C del 09.04.2002;

Il fabbricato è inserito nel P.R.G. vigente nel Comune di Salizzole (VR) all'interno della Zona "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva" normata dall'art. 28.2 del Piano degli interventi.

Il perito ha precisato che le norme che regolano questa zona urbanistica consentono il cambio di destinazione d'uso del capannone da agricolo ad artigianale, qualora quindi si volesse richiederlo al Comune sarà necessario depositare un Permesso di Costruire che prevede il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione del costo di costruzione che vengono determinati moltiplicando la superficie lorda del fabbricato per quoro/mq. 6,00 determinando l'importo complessivo di euro 4.200,00 circa ai quali vanno aggiunti euro 350,00 di diritti di segreteria.

Il fabbricato venne realizzato da parte di una società di coltivatori e allevatori nel 2002 grazie ad un fondo agricolo che permetteva l'edificabilità massima prevista del 5% in area agricola; la destinazione era quella dello stoccaggio del fieno vicino all'allevamento bovino a cui era destinato. Con atto rep.n. 2892 del 05.04.2002 del Notaio Giovanna Iorini in Isola della Scala (VR) il bene in questione (Lotto 1) venne assoggettato a **vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'ultimo comma dell'art.6 della Legge Regionale Veneto n.24 del 05.03.1985**. In forza di tale vincolo detta costruzione non avrebbe potuto avere uso diverso da quello "agricolo" fino alla variazione dello strumento urbanistico, il perito ha però precisato che lo strumento urbanistico è variato nel 2012 e che pertanto ne è possibile il cambio di destinazione d'uso.

Il perito a seguito del sopralluogo ha riscontrato che **lo stato attuale dell'immobile risulta non conforme allo stato autorizzato** in quanto:

a) l'altezza interna rilevata risulta maggiore rispetto all'autorizzata da un minimo di circa 1,00 m ad un massimo di circa 3,25 m;

b) le vasche cerose non risultano essere state autorizzate.

Come specificato sopra l'immobile ricade all'interno di un'area destinata ad "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva" che presenta indici e norme riportati nella tabella riportata in perizia. Dalle norme si evince che le difformità rilevate risulterebbero essere sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001 il quale recita che: "Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero

demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi (...) 2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria (...). Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio."

A tal riguardo, data l'impossibilità tecnica del ripristino dello stato dei luoghi in quanto le demolizioni inficerebbero la porzione legittima dell'edificio, al fine di dare un'indicazione di massima della sanzione pecuniaria cui si andrebbe incontro il perito ha effettuato un conteggio sulla base dei prontuari provinciali per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari censite nelle categoria D ed E. Sulla base di tale prontuario risulta che per Capannoni ad un piano aventi struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e c.a.p. (travi di copertura); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.v. o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate; altezza alla linea di gronda fino a 5,00 m, compresi impianti il valore unitario è pari, per luci fino a 20 m, a 180,00 euro/mq e per altezze superiori a 5,00 m è stato previsto un incremento del 5%/metro fino ad un massimo del 10%.

Quindi dal procedimento di calcolo suddetto è stato ricavato che l'importo della sanzione è di euro 12.600,00 circa; tale importo sarà da concordare in fase di Sanatoria con il Comune, il quale fornirà il calcolo ufficiale.

Alla sanzione vanno sommati i diritti di segreteria di euro 100,00 e l'importo di euro 1.500,00 circa da corrispondere ad un tecnico abilitato per la redazione della pratica di sanatoria.

Dalla perizia si evince inoltre che:

Attualmente l'edificio risulta posto in aderenza ad una tettoia di 23,00 mq. circa che insiste in parte sull'adiacente m.n. 629 ed è allineato rispetto al fabbricato ad uso stalla posto sul mappale n. 629 di proprietà di terzi.

Sulla corte insiste una vasca e una porzione di una seconda vasca (in quanto parte è insistente sul mapp.n. 635 oggetto di pignoramento e parte sul mapp.n. 652 non oggetto di pignoramento) per deposito ceroso e che tali vasche sono state realizzate in assenza di titolo edilizio.

Alla corte attualmente si accede attraversando i mapp.li nn. 629 e 626 non oggetto di pignoramento, pertanto, l'aggiudicatario del Lotto 1 in questione dovrà richiedere al Comune di Salizzole l'autorizzazione alla realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via del Campagnol mediante una pratica edilizia - SCIA che comporta il pagamento di euro 100,00 di diritti di segreteria e euro 1.500,00 circa da corrispondere ad un tecnico abilitato al deposito di tale pratica al Comune. Il perito ha precisato che la costruzione dell'accesso carraio non potrà essere realizzata a meno di 5,00 mt. dal ciglio stradale come previsto dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR n. 495/1992.

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) L'intero edificio è circondato da un'area scoperta di 963,00 mq. circa di cui una parte è pavimentata in cemento e l'altra è a verde; l'area è delimitata a est, verso la via Campagnol, da una fitta siepe, a nord da una rete mentre a ovest e a sud, in corrispondenza del confine rispettivamente con il mapp.nn. 652 e 629 è priva di recinzione.

2) La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

3) L'immobile è utilizzato da parte esecutata.

Dalla perizia e dalla certificazione notarile in atti, risulta che gli immobili sono stati oggetto dei seguenti **vincoli che non saranno cancellati dal decreto di trasferimento**:

a) **Vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali)**, giusta atto in data 10.10.2000 Rep. n. 120901 Notaio Franco Celli **trascritto a Verona in data 10.11.2000** ai nn. 41905/28332 a favore del Comune di Salizzole e gravante sull'originario mn. 197 (ed altri).

Nel quadro "D" viene riportato quanto segue: " L.R.V. 5.3.1985 n. 24, art. 6, C. 14, trattasi di vincolo di destinazione d'uso per il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione, all'interno di un esistente fabbricato ad uso stalla, di una sala mungitura con vano raccolta latte e servizi igienici, con esecuzione di varianti prospettiche e costruzione di una tettoia: il tutto insistente sul mappale 199";

b) **Vincolo di destinazione d'uso (quando previsto da leggi speciali)**, giusta scrittura privata autenticata in data 13.11.2001 Rep. n. 65652 Notaio Lombardi Lucio, **trascritto a Verona in data 04.12.2001** ai nn. 45795/31746 a favore del Comune di Salizzole e gravante sull'originario mn. 478 (ed altri).

Nel quadro "D" viene riportato quanto segue: "il vincolo di destinazione d'uso viene chiesto per

ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un annesso rustico ad uso tettoia ai sensi dell'art. 6 L.R. Veneto del 05.03.1985 n. 24";

Il perito ha precisato che tale vincolo si riferiva unicamente alla tettoia oggetto del presente pignoramento e che tale vincolo è decaduto nel 2012 successivamente al cambio dello strumento urbanistico.

c) **Vincolo di destinazione**, giusta scrittura privata autenticata in data 05.04.2002 Rep. n. 2892 Notaio Iorini Giovanna, **trascritto a Verona in data 29.04.2002** ai nn. 16453/11370 a favore del Comune di Salizzole e gravante sull'originario mn. 478.

Nel quadro "D" viene riportato quanto segue: "vincolo di destinazione d'uso-ultimo comma art. 6) legge regionale veneto 05.03.1985 n. 24. Si precisa che i signori (omissis), onde ottenere la concessione per la costruzione di un annesso rustico ad uso deposito fieno posto in località "Campagnol", il tutto insistente sul terreno (...) hanno dichiarato di costituire vincolo di destinazione d'uso relativamente all'immobile di loro proprietà in forza di detto vincolo detta costruzione non potrà fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, avere uso diverso da quello sopra indicato e tale vincolo decadrà solamente in caso di variazione di detto strumento urbanistico".

Il perito ha precisato che tale vincolo si riferiva al capannone ad uso deposito fieno oggetto del presente pignoramento e che tale vincolo è decaduto nel 2012 successivamente al cambio di strumento urbanistico.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di una persona giuridica, con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della stessa, trattandosi di immobili strumentali per natura.

Lotto 2

In **Comune di Salizzole (VR) piena proprietà di terreno agricolo** della superficie catastale pari a 10.430 mq..

Catasto Terreni del Comune di Salizzole (VR) Fg. 12:

mapp. 171 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 10.430, RD Euro 82,95, RA Euro 61,95

Prezzo base: Euro 42.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 31.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Il terreno è agricolo e non ha una potenzialità edificatoria.

2) Il terreno posto in vendita è stato oggetto di **servitù di passaggio a favore, giusta atto del 29.05.1949 n. 4561 Rep. Notaio Ildebrando Morosini di Bovolone, trascritto a Verona il 15.06.1949** ai nn. 4867/4258, in virtù della quale l'accesso ed il recesso all'immobile mn. 171 "(...) avviene dalla strada comunale per Bionde percorrendo la capitagna posta a sud dell'appezzamento Canove e la sua prosecuzione fino alla parte nord dell'appezzamento Colombarino" identificato con l'immobile in oggetto. (Vedasi atto di provenienza allegato alla perizia: Compravendita del 15.06.2017 n. 88673 Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR, trascritta a Verona in data 20.06.2017 ai nn. 24611/16375).

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. 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 15:40

(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 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, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia , sul sito internet 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 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 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 "<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), 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;

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 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

- 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. 345/2020 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 96 W 03268 11702 052693749770" (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.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 6 marzo 2024

Il Notaio delegato Valentina Papoff