

TRIBUNALE DI VERONA

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 607/2012 R.E. cui è riunita la n. 166/2022 R.E. nonché procedura n. 77/2009 R.G. Fall.

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 83/2023), nonché dal Giudice delegato, dott. Francesco Bartolotti, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Legnago (VR)**, località San Vito, Via San Vito n. 107-109, **piena proprietà di due abitazioni terra/cielo con area esterna, porzioni immobiliari di pertinenza ed aree di insistenza e pertinenza dei fabbricati.**

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 7:

mapp. 177 sub 1, Via San Vito n. 107, P. T-1, cat. A/5 - cl. 2 - vani 5 sup.cat. mq. 87 - R.C. Euro 142,03

mapp. 179 sub 1, Via San Vito P. T-1, cat. A/7 - cl. 3 - vani 6,5 sup.cat. mq. 229 - R.C. Euro 923,17

mapp. 179 sub 2, Via San Vito P. T, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 20 - mq. 20 - R.C. Euro 64,04

mapp. 738, Via San Vito P. T, cat. C/6 - cl. 8 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 89,86

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR) Fg. 7:

mapp. 177 - ente urbano, superficie mq. 129

mapp. 179 - ente urbano, ha. 0.2.90

mapp. 738 - ente urbano, superficie mq. 18

Quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà di porzione di strada di accesso e di corte/giardino di accesso individuati dai seguenti mappali:

mapp. 981 - vigneto cl. 2, superficie mq. 11, RD Euro 0,11, RA Euro 0,07

mapp. 984 - corte, superficie mq. 98

mapp. 1052 - semin arbor cl. 3, superficie mq. 1.145, RD Euro 7,70, RA Euro 5,03

Quota di 3/4 (tre quarti) di piena proprietà di porzione di strada di accesso individuata dai seguenti mappali:

mapp. 983 - vigneto cl. 2, superficie mq. 41, RD Euro 0,41, RA Euro 0,26

mapp. 986 - corte, superficie mq. 75

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Prezzo base: Euro 117.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 87.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia redatta il 30 gennaio 2023 dal Geometra Arianna Filippozzi (agli atti), risulta che, relativamente agli immobili posti in vendita, presso il Comune di Legnago (VR) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

° Licenza di costruzione prot. n. 8360, pratica n. 302 del 04.12.1973 per modificare e sopraelevare edificio di civile abitazione;

° Concessione in sanatoria prot 13739/85, pratica 189 rilasciata in data 16.04.1998 per costruzione di un garage;

° Autorizzazione edilizia gratuita, pratica n. 680/90, prot 16324 rilasciata in data 06.12.1990 per costruzione di un pergolato;

° Autorizzazione edilizia gratuita, pratica 413/93, PG 14558, rilasciata in data 12.11.1993 per modifica prospettica.

A seguito dell'accesso agli atti il perito ha rilevato la mancanza di p.e. riferite all'originaria

edificazione dell'immobile oggetto di procedura.

° Negli atti di compravendita aventi ad oggetto gli immobili posti in vendita, è stato dichiarato che la costruzione degli stessi è iniziata in data antecedente il 01/09/1967.

Dal confronto tra stato autorizzato e stato reale dei luoghi, il perito ha evidenziato che sono emerse quantomeno **le seguenti difformità edilizie:**

a) mn 177 sub. 1, abitazione:

Assenza di pratiche edilizie inerenti tale immobile. Rispetto la planimetria catastale è stata rilevata l'avvenuta realizzazione in loco di un locale di collegamento tra il corpo di fabbrica principale (abitazione) ed il corpo di fabbrica secondario (bagno e ripostiglio). Tale ambito, che non risulterebbe sanabile, dovrà essere oggetto di ripristino dei luoghi mediante demolizione;

b) mn 179 sub. 1, abitazione:

- L'autorizzazione Edilizia gratuita 413/93 raffigura uno stato di fatto che non corrisponde con la pratica precedente prot. 8360/73. Non vi è cioè corretta continuità tra le pratiche autorizzative dell'immobile;

- Rispetto all'autorizzazione Edilizia gratuita 413/93, il piano primo risulta sostanzialmente conforme. Il piano terra evidenzia invece diversa distribuzione interna, diversa destinazione dei vani ed avvenuta sostanziale compenetrazione tra immobili aventi individuazione catastale autonoma e differenziata;

c) mn 179 sub. 2, autorimessa:

- Anche se autorizzato come garage, tale ambito risulta adibito ad abitazione;

- Difformità prospettiche (avvenuta realizzazione di una finestra con sovrastante tettoia, in loco dell'autorizzato foro di accesso all'autorimessa);

d) mn 738, autorimessa:

- Altezze reali inferiori a quanto autorizzato;

- Destinazione di fatto adibita a disimpegno e wc, anche se autorizzata quale garage;

- Avvenuta ripartizione interna mediante realizzazione di setto murario interno, non autorizzato;

- Modeste difformità nel dimensionamento generale;

- Presenza di fabbricati addossati all'autorimessa, non autorizzati amministrativamente.

Il perito non ha quindi potuto attestare la conformità catastale ed urbanistica dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

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.

In ogni caso, anche ove non applicabile tale normativa, i costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, sono stati quantificati in euro 8.000,00.

Dalla perizia redatta il 06 aprile 2023 dal Geometra Arianna Filippozzi (agli atti del procedimento fallimentare n. 77/2009 R.F.), risulta che, relativamente agli immobili ivi periziati:

a) È stata reperita la seguente pratica edilizia (già citata nella precedente perizia): Autorizzazione edilizia gratuita, pratica n° 680/90, prot 16324 rilasciata in data 06/12/1990 per costruzione di un pergolato.

Dal confronto tra stato autorizzato e stato reale dei luoghi emergono quantomeno le seguenti difformità edilizie:

- il bene autorizzato come pergolato è di fatto chiuso nella sua interezza (sia in copertura

che sulle pareti) e costituisce di fatto un vano chiuso. Lo stesso andrà riportato per come autorizzato, anche rispetto alle sue dimensioni;

- presenza in loco di vano chiuso, ricompreso nell'ambito sopra riportato tra il garage e la recinzione. Avvenuta realizzazione in loco di porta di collegamento tra il mn 179 ed il vano appena descritto. Tale manufatto andrà demolito per riportare i luoghi allo stato autorizzato.

b) Sul m.n. 1052, attorno al m.n. 738 sono stati realizzati dei fabbricati non autorizzati amministrativamente.

c) Da un punto di vista catastale, né il pergolato (ora vano chiuso), né il vano tra garage e recinzione risultano accatastati.

Dato quanto sopra evidenziato il perito non ha potuto attestare la conformità catastale ed urbanistica dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

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.

In ogni caso, anche ove non applicabile tale normativa, i costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in euro 5.000,00.

Spese per adeguamenti catastali quantificabili indicativamente in euro 2.000,00.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Legnago (VR) in data 21 febbraio 2023 e allegato alla perizia del 06.04.2023 agli atti del Fallimento n. 77/2009 R.F. risulta che:

1) in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l'area catastalmente identificata al Foglio 7 è classificata:

-mappale n. 981: "tessuto urbano consolidato-residenza e servizi per la residenza",
-mappale n. 983: "tessuto urbano consolidato-residenza e servizi per la residenza",
-mappale n. 984: "tessuto urbano consolidato-residenza e servizi per la residenza",
-mappale n. 986: "tessuto urbano consolidato-residenza e servizi per la residenza",
-mappale n. 1052: "tessuto urbano consolidato-residenza e servizi per la residenza",
disciplinata dall'articolo 43 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

2) in base al secondo Piano degli Interventi, l'area catastalmente identificata al Foglio 7 è classificata:

-mappale n. 981: "B3-residenziale di completamento",
-mappale n. 983: "B3-residenziale di completamento",
-mappale n. 984: "B3-residenziale di completamento",
-mappale n. 986: "B3-residenziale di completamento",
-mappale n. 1052: parte "B3-residenziale di completamento", parte "B4-residenziale di completamento", parte "E2-agricola di elevata utilizzazione", disciplinata dagli articoli 26-45.12 delle relative Norme Tecniche Operative.

Precisazioni

Dalla perizia redatta in data 30 gennaio 2023 dal Geometra Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, si è premesso che **"Nell'insieme si tratta di immobili in articolata e complessa situazione autorizzativa e catastale. Lo stato**

reale dei luoghi differisce sostanzialmente sia dallo stato autorizzato che dalla situazione catastale per avvenuto cambio d'uso di alcuni ambiti, avvenuti accorpamenti e frazionamenti delle unità senza che siano state presentate le relative pratiche edilizie e catastali. Presenza di porzioni non autorizzate che dovranno essere oggetto di demolizione".

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta e scrupolosa visione della predetta perizia e dei relativi allegati.

2) I pignorati mappali nn. 177 sub. 1, 179 sub. 2 e 179 sub. 1, pur essendo dotati di singole ed autonome planimetrie catastali che li raffigurano come n. 2 abitazioni ed una autorimessa, di fatto sono costituiti sui luoghi da n. 2 abitazioni, in particolare: un'abitazione è costituita da parte del mn 179 sub. 1; l'altra abitazione comprende la restante parte del mn 179 sub. 1, il mn 179 sub. 2 ed il mn 177 sub. 1.

In virtù della conformazione dei luoghi, ove presenti di fatto abitazioni che si intersecano rispetto l'individuazione catastale, è necessaria la formazione di un unico lotto di vendita.

3) Precisazioni catastali:

- Il pignorato mn 179 sub. 3 (ente comune), dalle visure eseguite non risulta mai essere esistito e per tale motivo non è stato oggetto di relazione;

- Il m.n. 177 sub. 1 è risultato privo di planimetria in banca dati catastale. In corso di operazioni peritali si è quindi provveduto all'elaborazione e presentazione di nuova planimetria. Il mn 177 sub. 1 è quindi attualmente dotato di planimetria catastale rispondente allo stato reale dei luoghi;

- È stata segnalata l'esistenza in catasto fabbricati del mn 177 (senza sub) dotato di planimetria catastale che invece non aveva più ragione d'essere in quanto intestato ai precedenti proprietari. Si trattava infatti di duplicazione di mappale rispetto il mn 177 sub. 1.

4) Il m.n. 738 un vano unico destinato ad autorimessa. Nella realtà tale vano è stato modificato ed attualmente ripartito in due locali distinti: ripostiglio e bagno. Attorno al m.n. 738 sono stati realizzati dei fabbricati non autorizzati amministrativamente, non oggetto della presente perizia in quanto insistenti su terreno non oggetto di pignoramento, ma posti in vendita pro-quota dal fallimento n. 77/2009 R.F.. Tali manufatti sono stati realizzati a sud ed a est del mn 738.

L'accesso al garage m.n. 738 avviene tramite il m.n. 1052, con attraversamento di locale realizzato abusivamente a sud della stessa.

5) Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dagli esecutati.

6) L'accesso agli immobili avviene mediante impiego delle aree individuate al C.T. del Comune di Legnago, fg 7, mn 981-984-986-983-1052.

7) In merito alle **planimetrie catastali attualmente vigenti**, le stesse risultano **non conformi** allo stato reale dei luoghi e differiscono nei seguenti aspetti:

mn 177 sub. 1, abitazione:

Rispetto alla planimetria catastale è stata rilevata l'avvenuta realizzazione in loco di un locale di collegamento tra il corpo di fabbrica principale (abitazione) ed il corpo di fabbrica secondario (bagno e ripostiglio). Tale modifica, che non risulterebbe sanabile, dovrà essere oggetto di ripristino dei luoghi mediante demolizione;

mn 179 sub. 1, abitazione:

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato reale dei luoghi ad esclusione del vano ingresso al piano terra ove è presente una parete di divisione. Difformità tra planimetria catastale e stato autorizzato;

mn 179 sub. 2, autorimessa:

- Anche se accatastato come garage, tale unità risulta adibita ad abitazione ed utilizzata quale parte integrante delle abitazioni limitrofe;

- Difformità prospettiche (avvenuta realizzazione di una finestra con sovrastante tettoia in loco del raffigurato foro di accesso all'autorimessa);

mn 738, autorimessa:

Sostanzialmente analoghe difformità a quanto indicato per le difformità edilizie.

Le spese per gli adeguamenti catastali sono state quantificate indicativamente in euro 2.000,00.

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura esecutiva n. 166/2022 R.E. risulta che a carico degli immobili censiti al C.F. del Comune di Legnago Sez. B, Fg. 1 particella 177 graffato con Fg. 1 particella 357 graffata con Fg. 7 particella 177, è stata trascritta (anteriormente al pignoramento ma successivamente all'ipoteca volontaria del creditore precedente nell'esecuzione n. 166/2022 RE), la seguente **formalità che non sarà cancellata dal decreto di trasferimento: Costituzione di fondo patrimoniale, giusta atto del 04 settembre 2009 n. 23685 Rep. Notaio Claudio Berlino di Legango (VR), trascritto a Verona in data 10 settembre 2009** ai nn. 35150/21258. È stata fornita in copia al perito sentenza n° 594 del 05/11/2013 del Tribunale di Verona (RG 11906/2011, n° 1175 cron, n° 1352 rep) che dichiara l'inefficacia nei confronti della curatela del fallimento dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale sopra indicato (si veda perizia redatta il 06 aprile 2023 dal Geometra Arianna Filippozzi (agli atti del procedimento fallimentare n. 77/2009 R.F.).

Dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale risulta che il m.n. 177 ha diritto alla corte comune censita con il m.n. 181.

Dalla relazione del custode 31 agosto 2023 risulta avviato da parte del Comune di Legnago un procedimento ai sensi degli artt. 7-8 della L. 241/1990 con riferimento alla pratica edilizia e tutela ambiente n. 23 del 2022 pervenuta in data 03 agosto 2023 prot. n. 24768 (Codice pratica n. 2023/0469). Il Giudice dell'Esecuzione, su istanza del Custode Giudiziario, in data 25 settembre 2023 ha autorizzato quest'ultimo ad eccedere agli atti del procedimento amministrativo. Il Giudice dell'Esecuzione, su istanza del Custode Giudiziario, in data 25 settembre 2023 ha autorizzato quest'ultimo ad accedere agli atti del procedimento amministrativo.

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che ai soli fini delle procedure richiamate in epigrafe il prezzo base di Euro 155.000,00 è da imputare per Euro 10.000,00 alle quote sui mappali 981-984-1052-983-986 e per i restanti Euro 145.000,00 agli altri immobili sopra descritti.

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 Valeria Spada**, Piazza Arsenale n. 5, Verona, tel. 0452470709 - 347991636, email avv.valeriaspada@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 19 giugno 2024 alle ore 16:00**

(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.asteannunci.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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **www.fallcoaste.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: aste@fallco.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 non trasferibile intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale

sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione

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

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo¹) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.fallcoaste.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;

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 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. 607/2012 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 76 X 03268 11702 052917594580" (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, 10 aprile 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli