

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 23/2022 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Michela Merighi, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 103/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Legnago (VR)** , Località Vallette, Via Po n. 3, all'interno di un fabbricato bifamiliare, **piena proprietà di appartamento al piano terra con annessi ripostiglio esterno, centrale termica e pertinenziale autorimessa.**

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 53:

mapp. 288 sub 1, Via Po n. 3, P. T, cat. A/3 - cl. 4 - vani 6,5 sup.cat. mq. 136 - R.C. Euro 503,55

mapp. 288 sub 3, Via Po n. 3, P. T, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 27 - R.C. Euro 73,90

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sugli enti e sugli spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Prezzo base: Euro 69.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 51.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti si evince che presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnago risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente al complesso immobiliare in oggetto:

- LICENZA EDILIZIA n. 41 prot. n. 1143 rilasciata in data 04.03.1966, per costruzione di un edificio urbano d'abitazione nell'area distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288;

- AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ prot. n. 8292 del 22.12.1966 relativa ad un fabbricato di nuova costruzione ad un piano rialzato con scantinato di complessivi 5 vani utili e 3 accessori, sita in Legnago Via Po e distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288;

- CONCESSIONE IN SANATORIA ai sensi art. 31 legge 28.02.85 n. 47 n. 1129 prot. n. 4072 rilasciata in data 18/01/1996, per ristrutturazione del piano terra con creazione di una nuova unità abitativa realizzata nel 1969 in Via Po a Legnago.

Il perito ha evidenziato che:

a) Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima licenza edilizia sopra menzionata NON sono state riscontrate difformità relative all'unità immobiliare oggetto di procedura di cui al Lotto 1, ad eccezione del ripostiglio esterno rappresentato nella Concessione in Sanatoria sul retro del fabbricato e nel tempo demolito.

b) L'iter burocratico della pratica di Sanatoria del 18.01.1996 non si è concluso con la richiesta ed il successivo rilascio del Certificato di Agibilità. A seguito dei colloqui intercorsi tra il perito e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnago, è emerso che sarebbe stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Agibilità per entrambe le unità a seguito del frazionamento sanato. Sarà possibile la regolarizzazione dell'avvenuta demolizione del ripostiglio esterno senza titolo, tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria art. 37 del DPR 380/2001, versando una sanzione pari ad euro 516,00. Sarà inoltre possibile concludere l'iter burocratico della Concessione in Sanatoria tramite la presentazione di una SCIA di agibilità, completa degli allegati attualmente necessari: accatastamento, attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità degli impianti (o dichiarazione di rispondenza e regolarità

impiantistica alla normativa vigente), autorizzazione allo scarico e allacciamento all'acquedotto.

Non sarà necessario produrre un Certificato di Idoneità Statica in quanto il fabbricato era già dotato ante Sanatoria di un precedente Certificato di Agibilità.

Per la regolarizzazione edilizia è stata prevista sommariamente una somma complessiva di euro 4.500,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, certificazioni necessarie e nuovo accatastamento.

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) All'interno del locale centrale termica (sub 1) sono localizzate entrambe le caldaie relative alle due unità immobiliari sub 1 (lotto 1) e sub 2 (lotto 2).

2) L'area esterna pertinenziale sub 4 è attualmente comune alle due unità abitative ed indivisa e circonda il fabbricato sui 4 lati.

Sarà cura dei futuri acquirenti scegliere se mantenere la corte sub 4 ad uso comune oppure se suddividerla equamente tra le due proprietà.

3) Il vano centrale termica, realizzato in adiacenza al retro del fabbricato, ha copertura in eternit.

4) Gli elaborati catastali risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto ad eccezione della planimetria dell'unità abitativa al piano terra (sub 1), ove è ancora rappresentato il locale ripostiglio esterno che è stato nel tempo demolito;

Nell'elaborato planimetrico è riportato al piano terra il ripostiglio esterno nel tempo demolito.

Il perito ha consigliato di procedere all'aggiornamento catastale solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria è stata prevista una somma complessiva di ca euro 500,00, già ricompresa nell'ammontare stimato nel paragrafo precedente.

5) La porzione ad ovest del mappale 288 è utilizzata come sede stradale, in quanto Via Po, strada privata ad uso pubblico, si sviluppa in parte sul mappale oggetto di procedura ed in parte sui mappali limitrofi proprietà di terzi.

Dall'atto di cessione in data 25.02.1997 n. 523.183 Rep. Notaio Giovanni Bergonzi di Parma, trascritto a Verona in data 20 marzo 1997 ai nn. 8222/6076 (allegato alla perizia in atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono trasferiti con le servitù attive e passive inerenti, e sotto tutti i patti e condizioni stabiliti e richiamati nell'atto stipulato in data 30 dicembre 1964 n. 23.945 Rep. notaio Mario Alberti di Legnago, trascritto a Verona in data 25 gennaio 1965 al n. 1065 R.P. (allegato alla perizia in atti), il quale a sua volta richiama tutti i diritti, gli usi e le servitù attive e passive, apparenti o meno, ed in particolare quelle precisate nell'atto in data 24 aprile 1964 n. 23.106 di repertorio del medesimo notaio, trascritto a Verona in data 18 maggio 1964 ai nn. 7942/6366.

Lotto 2

In **Comune di Legnago (VR)**, Località Vallette, Via Po n. 3, all'interno di un fabbricato bifamiliare, **piena proprietà di appartamento al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 53:

mapp. 288 sub 2, Via Po n. 3, P. 1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 - R.C. Euro 426,08

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sugli enti e sugli spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Prezzo base: Euro 61.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 45.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti si evince che presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnago risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente al complesso immobiliare in oggetto:

- LICENZA EDILIZIA n. 41 prot. n. 1143 rilasciata in data 04.03.1966, per costruzione di un edificio urbano d'abitazione nell'area distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288;
- AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ prot. n. 8292 del 22.12.1966 relativa ad un fabbricato di nuova costruzione ad un piano rialzato con scantinato di complessivi 5 vani utili e 3 accessori, sita in Legnago Via Po e distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288;
- CONCESSIONE IN SANATORIA ai sensi art. 31 legge 28.02.85 n. 47 n. 1129 prot. n. 4072 rilasciata in data 18/01/1996, per ristrutturazione del piano terra con creazione di una nuova unità abitativa realizzata nel 1969 in Via Po a Legnago.

Il perito ha evidenziato che:

- a) Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima licenza edilizia sopra menzionata NON sono state riscontrate difformità relative all'unità immobiliare oggetto di procedura di cui al Lotto 2.
- b) L'iter burocratico della pratica di Sanatoria del 18.01.1996 non si è concluso con la richiesta ed il successivo rilascio del Certificato di Agibilità. A seguito dei colloqui intercorsi tra il perito e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnago, è emerso che sarebbe possibile concludere l'iter burocratico della Concessione in Sanatoria tramite la presentazione di una SCIA di agibilità, completa degli allegati attualmente necessari: accatastamento, attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità degli impianti (o dichiarazione di rispondenza e regolarità impiantistica alla normativa vigente), autorizzazione allo scarico e allacciamento all'acquedotto.

Non sarà necessario produrre un Certificato di Idoneità Statica in quanto il fabbricato era già dotato ante Sanatoria di un precedente Certificato di Agibilità.

Per la regolarizzazione edilizia è stata prevista sommariamente una somma complessiva di euro 4.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, certificazioni necessarie e nuovo accatastamento.

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) All'interno del locale centrale termica del lotto 1 (sub 1) sono localizzate entrambe le caldaie relative alle due unità immobiliari sub 1 (lotto 1) e sub 2 (lotto 2).
- 2) L'area esterna pertinenziale sub 4 è attualmente comune alle due unità abitative ed indivisa e circonda il fabbricato sui 4 lati.
Sarà cura dei futuri acquirenti scegliere se mantenere la corte sub 4 ad uso comune oppure se suddividerla equamente tra le due proprietà.
- 3) La porzione ad ovest del mappale 288 è utilizzata come sede stradale, in quanto Via Po, strada privata ad uso pubblico, si sviluppa in parte sul mappale oggetto di procedura ed in parte sui mappali limitrofi proprietà di terzi.
- 4) Il compendio pignorato è attualmente occupato da terzi, in forza di contratto di locazione, stipulato in data 05.05.2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago in data 09.05.2016 al n. 001924, serie 3T, codice identificativo T5R16T001924000FF, con durata di anni 4 a partire dal 15.05.2016 con scadenza il

14.05.2020, con possibilità di tacito rinnovo di ulteriori 4 anni in mancanza di tempestiva disdetta. Il canone di locazione, ritenuto congruo, è pari ad euro 4.560,00 annuali, ossia di euro 380,00 mensili. Il contratto di locazione è opponibile alla procedura. La proroga del contratto, scaduto in data 14.05.2020, per un periodo ulteriore rispetto a quanto previsto non è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate.

5) Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, non sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Legnago, Edilizia Privata per le seguenti differenze:

- Non è rappresentata la tramezza delimitante il box doccia nel locale bagno;
- La tramezza divisoria tra camera 1 e bagno è leggermente spostata;
- Le aperture della camera 2 sul balcone non sono corrispondenti per posizione e dimensionamento;
- Le finestre di cucinotto e bagno sono più strette rispetto a quanto rappresentato.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria è stata preventivata una somma complessiva di ca euro 500,00, già ricompresa nell'ammontare stimato nel paragrafo precedente.

Dall'atto di cessione in data 25.02.1997 n. 523.183 Rep. Notaio Giovanni Bergonzi di Parma, trascritto a Verona in data 20 marzo 1997 ai nn. 8222/6076 (allegato alla perizia in atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono trasferiti con le servitù attive e passive inerenti, e sotto tutti i patti e condizioni stabiliti e richiamati nell'atto stipulato in data 30 dicembre 1964 n. 23.945 Rep. notaio Mario Alberti di Legnago, trascritto a Verona in data 25 gennaio 1965 al n. 1065 R.P. (allegato alla perizia in atti), il quale a sua volta richiama tutti i diritti, gli usi e le servitù attive e passive, apparenti o meno, ed in particolare quelle precisate nell'atto in data 24 aprile 1964 n. 23.106 di repertorio del medesimo notaio, trascritto a Verona in data 18 maggio 1964 ai nn. 7942/6366.

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 Vincenzo Bonanno**, Via Dietro Listone n. 11, Verona, tel. 0458006861, fax 0458003975, email vincenzo.bonanno@studiumfori.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 28 maggio 2025 alle ore 14:30

(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30)

presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

Spese

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet www.asteanunci.it, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net, nonché tramite il servizio di Postal Target.

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: gestorenotartel@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 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 20% 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 "**<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.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

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

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 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 23/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 39 K 03268 11702 052608780260" (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 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, 18 febbraio 2025

Il Notaio delegato Michela Merighi