

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 206/2020 R.E. cui è riunita la n. 399/2019 R.E.**

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.ssa Paola Salmaso (delega n. 141/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Cerea (VR)** , Via Cà Rotte n. 11, **piena proprietà di intero compendio immobiliare** costituito da:

- **appartamento** sui piani terra e primo **con locali accessori** ricavati nei corpi di fabbrica laterali ad un unico piano;
- **appartamento** al piano terra di un fabbricato indipendente;
- **unità immobiliare** sita al piano terra e costituita da due vani accessorie un porticato antistante l'entrata;
- **autorimessa porticata** sita al piano terra;
- **annesso rustico** ad un piano fuori terra;
- **terreno** adiacente della superficie catastale pari a 5.502 mq..

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) Fg. 21:

mapp. 25 sub 5, Via Cà Rotte n. 11, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 13 sup.cat. mq. 308 - R.C. Euro 805,67

mapp. 25 sub 6, Via Cà Rotte n. 11, P. T, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 78 - R.C. Euro 216,91

mapp. 25 sub 2, Via Cà Rotte n. 11, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 33 - mq. 33 - R.C. Euro 107,37

mapp. 25 sub 7, Via Cà Rotte n. 11, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 57 - mq. 52 - R.C. Euro 169,19

mapp. 70, Via Cà Rotte n. 11, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 616,00

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR) Fg. 21:

mapp. 58 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 5.502, RD Euro 63,28, RA Euro 32,68

È di pertinenza degli immobili la corte comune m.n. 25 sub 4 - B.C.N.C. ai subb. 2-5-6-7.

**Prezzo base: Euro 200.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 150.000,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea, relativamente agli immobili posti in vendita, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 05/018 anno 2007 prot. n. 1.870 del 22.01.2007 avente per oggetto i lavori di realizzazione di un piccolo fabbricato residenziale (m.n. 25 sub 6).
  - D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n. 07/147 anno 2007 prot. n. 10.245 del 23.07.2007 avente per oggetto la variante al P.d.C. n. 05/018.
- Sull'immobile, inoltre, è stato rilasciato in data 16.10.2007 il certificato di agibilità prot. n. 12.404.
- D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n. 08/215 anno 2008 prot. n. 15.365 del 12.11.2008 avente per oggetto i lavori di manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato residenziale (m.n. 25 sub 5).
  - Permesso di Costruire n. 2013/25 anno 2007 prot. n. 4.045 del 26.08.2014 avente per oggetto lavori edili in sanatoria di fabbricati rurali consistenti in celle per essiccazione tabacco, locale ripostiglio e la realizzazione di una pesa ricadente sul terreno di cui al

m.n. 58.

A tal proposito il perito ha fatto presente che il rilascio del suddetto permesso di costruire in sanatoria era condizionato al pagamento della sanzione amministrativa che, da quanto è emerso dalla documentazione agli atti in comune, è stata corrisposta solo parzialmente e, pertanto, è da ritenersi non efficace. Ha fatto comunque presente che i manufatti oggetto di sanatoria non risultano più presenti in situ.

- S.C.I.A. (Segnalazione certificata inizio attività) n. 2013/33 anno 2013 prot. n. 4.046 del 29.03.2013 avente per oggetto lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione del manto di copertura di un annesso rustico (m.n. 70).

A riguardo il perito ha segnalato che, dalla documentazione trasmessa dagli uffici comunali, non risulta depositato il certificato di collaudo finale attestante la fine lavori e la conformità dell'opera al progetto presentato. Inoltre, a seguito del sopralluogo, è stato attestato che i lavori eseguiti hanno interessato solo una parte della copertura e nella fattispecie la falda esposta a nord-ovest.

Infine, per completezza di esposizione, agli atti sui suddetti immobili vi sono due domande di costruzione e un parere preventivo il cui iter procedurale non è stato concluso e, pertanto, non sono efficaci.

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa allegata alle suddette pratiche edilizie si riporta di seguito il giudizio di conformità urbanistico-edilizio inerente a ciascuna unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva:

- relativamente all'unità immobiliare di cui al m.n. 25 sub 5: agli atti non risulta alcun titolo autorizzativo che attesti lo stato dei luoghi né l'originaria edificazione che presumibilmente è risalente a data anteriore al 1° settembre del 1967 come, peraltro, dichiarato nell'atto di provenienza. Date le caratteristiche estrinseche ed internistiche della costruzione si può verosimilmente sostenere che lo stato dei luoghi non abbia subito sostanziali modifiche se non quelle realizzate internamente consistenti in demolizioni/costruzioni di tramezze o quelle prospettiche legate alle forometrie la cui sanabilità è consentita dalla normativa urbanistica-edilizia vigente.

- relativamente all'unità immobiliare di cui al m.n. 25 sub 6: sono state riscontrate alcune modifiche interne legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una tettoia lungo tutto il fronte su cui insiste l'ingresso la cui sanabilità è consentita dalla normativa urbanistica-edilizia vigente.

- relativamente all'unità immobiliare di cui al m.n. 25 sub 2: il locale con destinazione originaria ad autorimessa è stato suddiviso in due vani ad uso accessorio mediante la realizzazione di una parete divisoria. Essendo un'autorimessa preesistente e non conseguente alla realizzazione di nuove volumetrie è stata ritenuta ammissibile dal perito la sanabilità del cambio di destinazione d'uso in quanto rimane invariata la natura accessoria e pertinenziale dei suddetti locali all'unità abitativa. Inoltre, antistante l'ingresso, è stata eseguita una tettoia non autorizzata la cui sanabilità è ammissibile secondo la normativa urbanistica-edilizia vigente.

Trattandosi di difformità sanabili ed inerenti a corpi di fabbrica facenti parte di un compendio rurale avente un'unica proprietà è possibile procedere alla sanatoria mediante la presentazione di una pratica edilizia asseverata da un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione amministrativa i cui costi, comprensivi delle competenze tecniche, sono stati stimabili in complessivi euro 5.500,00.

- relativamente all'unità immobiliare di cui al m.n. 25 sub 7: lo stato dei luoghi risulta conforme a quello ultimo assentito.

- relativamente all'unità immobiliare di cui al m.n. 70: lo stato dei luoghi risulta conforme a quello ultimo riportato agli atti.

- relativamente al terreno di cui al m.n. 58: sul terreno è stata riscontrata la realizzazione di opere abusive consistenti in una tettoia metallica, con annessi alcuni sottostanti container prefabbricati, attigua al rustico e di una struttura precaria, realizzata in lamiera e altri materiali di recupero, per il ricovero di animali d'allevamento e posta sulla parte di terreno retrostante il compendio rurale. Trattandosi di un terreno ricadente in zona agricola la cui edificabilità è disciplinata dalla L.R. Veneto n. 11/2004 e s.m. e i. secondo la quale gli interventi edilizi sono assoggettati alla preventiva approvazione di un Piano Aziendale legato alla specifica attività del richiedente, il perito ha ritenuto più opportuno e conveniente, per questioni di economicità e tempistiche dell'operazione, quantificare i costi della rimozione/demolizione dei suddetti manufatti abusivi piuttosto che quelli ipotizzabili per un'eventuale istanza in sanatoria il cui esito, con gli elementi ad oggi in possesso, risulta incerto ed imprevedibile.

Pertanto, sulla base dei prezzi medi del listino delle opere edili della Camera di Commercio di Verona, è stato stimato in complessivi euro 20.000,00 il costo per il ripristino dei luoghi.

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 in atti, rilasciato dal Comune di Cerea in data 09.12.2021, risulta che secondo il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e il P.I. (Piano degli Interventi) i terreni censiti al C.T. con Fg. 21 mm.nn. 25-58-70 ricadono nel P.A.T. all'interno dell'ATO 7 -Territorio agricolo a nord (art. 64 delle N.T.), in parte all'interno del P.A.T. art.16 - Viabilità Fasce di rispetto (m.n. 25 parte e mn. 58 parte), in parte all'interno del P.A.T. art.19 - Elettrodotti e Fasce di rispetto (m.n. 25 parte, m.n. 58 parte e m.n. 70), in parte all'interno del P.A.T. art.26 - P.A.P.V.G.V. - Aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale - la campagna di Isolella, Campi di sù e Palesella (mm.nn. 25, 58 e 70), in parte all'interno del P.A.T. art.69 - Edificazione diffusa residenziale (m.n. 25 parte), in parte all'interno del P.A.T. art.85 - Ambiti territoriali ai quali attribuire obiettivi di tutela, qualificazione e valorizzazione - Campagna - Parco (mm.nn. 25, 58 e 70), secondo il P.I. "B ed Diff" - Zone residenziali edificate - ambito di edificazione diffusa residenziale (m.n. 25 parte), secondo il P.I. "E2a" - Zone Agricole - Sottozona E2a (m.n. 25 parte, mm.nn. 58 e 70), secondo il P.I. art. 38 - Viabilità principale - Fascia di Rispetto (m.n. 25 parte e m.n. 58 parte), secondo il P.I. art. 39 - Elettrodotti - Fascia di Rispetto (m.n. 25 parte, mn 58 parte e m.n. 70).

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Dal punto di vista catastale, le difformità descritte nel precedente paragrafo, non essendo sostanziali e influenti sulla consistenza e conseguentemente sulla rendita delle unità immobiliari, il perito non ha ritenuto necessario procedere d'ufficio all'aggiornamento delle relative planimetrie.

2) A seguito di istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 sugli immobili oggetto di pignoramento risulta:

- Contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 11.12.2015 al n. 12.639 Serie 3T con durata dal 15.01.2015 al 31.12.2055 ed un canone annuale di euro 250,00 da corrispondere entro il 10 novembre dell'anno di ogni anno contrattuale.

- Il terreno censito con il m.n. 58 risultava occupato da persona terza in forza di un contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 26.03.2013 al n. 1.435 Serie 3T con durata dal 01.03.2013 al 31.12.2032 ed un canone annuale di euro 100,00 da corrispondere entro il 31 dicembre di ogni anno contrattuale.

Da un'indagine di mercato effettuata sulle locazioni immobiliari di zona e date l'ubicazione, la tipologia e la consistenza dei beni, nonché il loro stato manutentivo, il perito ha ritenuto che i suddetti canoni pattuiti non siano congrui e siano inferiori di più di un terzo dei valori attuali. È stato infatti stimato un canone mensile medio variabile rispettivamente tra euro 750,00 ed euro 1.000,00 per i fabbricati e tra euro 100 ed euro 150 per il terreno quale indennità di occupazione.

Dalla relazione con istanza del custode giudiziario, datata 03.07.2023, risulta che tutto il compendio immobiliare - ad eccezione dell deposito agricolo e del terreno (immobili censiti al C.T. del Comune di Cerea con Fg. 21 m.n. 39 (ora 70) e m.n. 58) occupati da (omissis), in forza di contratto di affittanza agraria non congruo - è occupato dagli esecutati e dai loro famigliari conviventi, anche in forza di contratto di affittanza agraria con canone non congruo. Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 08.07.2023 ha stabilito che si procederà alla liberazione complessiva del compendio.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario in merito all'attualità dello stato di occupazione.

Dalla documentazione in atti risulta che **a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta in data 25/06/2015** ai nn. 21.714 R.G. e 14.438 R.P. **domanda giudiziale per "revoca atti soggetti a trascrizione"**, giusta atto del 16/04/2014 n. 514 rep. Tribunale di Verona, a favore del creditore procedente nell'esecuzione n. 399/2019 RE qui riunita: **tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento**, con ulteriore precisazione che l'ipoteca volontaria a favore della banca procedente nella presente esecuzione (n. 206/2020 R.E.) è stata iscritta in data 08.11.2007 ai nn. 52654/13172 e quindi anteriormente all'atto oggetto di revocatoria.

3) Come riportato nel paragrafo sulla conformità edilizia nel 2013 è stato presentato in Comune un progetto per i lavori di manutenzione straordinaria della copertura del rustico (m.n. 70) che è stato realizzato solo in parte in quanto è stato sostituito il manto in onduline in amianto solo della falda esposta a nord mentre quello della falda esposta a sud non è stato rimosso. In fase di sopralluogo, a seguito di un'indagine visiva, non sono emersi elementi sufficienti per stabilire lo stato di conservazione del manto di copertura e il reale rischio di esposizione alle polveri di amianto la cui corretta valutazione va affidata a personale specializzato.

4) Il terreno facente parte del compendio rurale (m.n. 58) è accatastato come agricolo ma nello stato di fatto viene utilizzato per la maggior parte come deposito a cielo aperto di materiale di varia natura. Su di esso insistono dei manufatti abusivi tra cui una tettoia metallica con annessi alcuni sottostanti container prefabbricati e una struttura precaria, realizzata in lamiera e altri materiali di recupero, per il ricovero di animali d'allevamento.

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 399/2019 RE risulta **servitù perpetua di impianto e di esercizio di una cabina elettrica di trasformazione**, giusta atto autenticato il 14.09.1984 n. 59402 Rep. Notaio Luigi Soave, **trascritto a Verona in data 08.10.1984** ai nn. 22239/16514: tale formalità, gravante l'originario m.n. 43, non sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

#### **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 Nicola Ottaviani** tel. 045594642,, email nicola.ottaviani@studioottaviani.eu. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

#### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

**La vendita degli immobili con la procedura della  
VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA  
avverrà il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 15:30  
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30)**

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

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

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

**CONDIZIONI DI VENDITA**

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

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

**Spese**

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

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

**Saldo prezzo**

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

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

## **Mutuo ipotecario**

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

## **Pubblicità**

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

## **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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://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](http://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](mailto: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 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 bollo<sup>1</sup>) 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 (**offerta<sup>pvp</sup>.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,

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>

- 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 CRO<sup>2</sup> 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 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 206/2020 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 05 F 03268 11702 052596097180" (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.

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



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, 19 settembre 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli