

Esecuzione immobiliare n. 487/2018 R.E.

Il sottoscritto Dott. Paolo Broccoli, Notaio in Colognola ai Colli (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 181/2020), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI**Lotto Unico**

In **Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR)** Via Spionca n. 2, **piena proprietà di compendio immobiliare** costituito da:

- **abitazione** su tre piani fuori terra;
- **due magazzini** in cattivo stato di manutenzione;
- **laboratorio artigianale** in cattivo stato di manutenzione;
- **corte esclusiva**;
- **terreni di insistenza e pertinenza** dei fabbricati;
- **terreno** poco discosto, sito nel Comune di Grezzana.

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) Fg. 57:

mapp. 503 sub 1, Via Spionca n. 2, P. T-1-2, cat. A/3 - cl. 1 - vani 6 sup.cat. mq. 125 - R.C. Euro 176,63

mapp. 503 sub 6 graffato con mapp. 503 sub. 7, Via Spionca n. 2, P. T-1, cat. D/1 - R.C. Euro 1.677,60

mapp. 503 sub 5, Via Spionca P. T, bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) Fg. 57:

mapp. 503 - ente urbano, superficie mq. 1.316

mapp. 642 - ente urbano, superficie mq. 752

mapp. 645 - prato cl. 2, superficie mq. 23, RD Euro 0,09, RA Euro 0,05

Catasto Terreni del Comune di Grezzana (VR) Fg. 4:

mapp. 160 - prato cl. 3, ha. 0.12.80, RD Euro 4,63, RA Euro 2,31

Prezzo base: Euro 41.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 30.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, ad accezione del laboratorio, sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967 e che relativamente all'intero complesso sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 47/1989 rilasciata in data 25.02.1991;
- Certificato di agibilità rilasciato in data 25.02.1991;
- Revoca provvedimento concessione edilizia in sanatoria n. 47/1989 e certificato di agibilità emessa dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 17.05.1994;
- Domanda di concessione edilizia n. 65/1995 approvata dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 08.09.1995;
- Archiviazione della domanda di concessione edilizia n. 65/1995 emessa dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 31.10.2001;
- Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio residenziale con annesso magazzino - prot. n. 5654/2002 emessa dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 21.11.2002.

Durante il sopralluogo il perito ha riscontrato che:

a) L'unità abitativa distinta al sub 1, con l'adiacente magazzino distinto al sub 2, posto sul lato est dell'abitazione, presenta difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, ovvero l'autorizzazione prot. n. 5654/2002. Le anomalie rilevate riguardano la

sopraelevazione dell'ultimo piano delle due costruzioni interessate dai lavori di manutenzione straordinaria. Tali anomalie, secondo quanto affermato dai tecnici istruttori del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo, risultano sanabili mediante la presentazione di richiesta di autorizzazione in sanatoria. Non è però dato sapere a quanto possano ammontare le sanzioni amministrative legate al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria.

b) Il magazzino posto ad ovest dell'abitazione distinto al sub 2 e sub 4 (non oggetto di vendita), risulta invece conforme alle planimetrie catastali ed, essendo comunque stato realizzato prima del 30.09.1967 e mai modificato, regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

c) Per quanto riguarda le due tettoie descritte in perizia come "tettoia 1" e "tettoia 2", poste sull'area di pertinenza dei fabbricati distinta al sub 5 (corte), il perito ha appurato che siano state realizzate in totale assenza di autorizzazione e, pur non costituendo volume aggiunto, in difformità alla normativa urbanistica ed edilizia del Comune. Fatte le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il perito ha chiarito che esse non sono sanabili e che quindi vanno demolite.

d) per ciò che concerne l'edificio principale con funzione produttiva (laboratorio artigianale - ex falegnameria), ovvero il corpo di fabbrica di maggiori dimensioni posto ad est di tutti gli altri fabbricati:

Parte di questa costruzione (gli unici due corpi in muratura verso nord) risulta edificata anteriormente al 30.09.1967, quindi urbanisticamente regolare. A questi corpi di fabbrica furono annesse delle ampie tettoie, poi chiuse su tutti i lati, in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo. Fu richiesto il rilascio di un'autorizzazione in sanatoria (condono edilizio), per regolarizzare tutte le difformità. In data 25.02.1991 il Comune rilasciava detta Concessione edilizia in sanatoria con n. 47/89, accompagnata da Certificato di Agibilità riportante n. 47/89.

In data 17.05.1994 lo stesso Comune revocava la Concessione edilizia in sanatoria n. 47/89 con provvedimento prot. n. 2116.

Successivamente alla revoca la proprietà presentava una nuova richiesta di autorizzazione in sanatoria in data 08.09.1995 riportante n. 65/95. Tale autorizzazione non è mai stata rilasciata dal Comune che, con provvedimento prot. n. 4789/01 del 31.10.2001, archiviava il procedimento.

Tutto ciò detto, in funzione della normativa urbanistica, edilizia ed igienico-sanitaria del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo, interrogato il personale dell'Ufficio Tecnico, il perito è giunto a conclusione che le realizzate opere di ampliamento dei fabbricati produttivi originari, mediante la costruzione delle tettoie chiuse antistanti, non è in alcun modo sanabile. Ne segue che le tettoie debbano essere demolite.

I costi delle sanatorie e delle demolizioni sono stati considerati dal perito nella stima del lotto.

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 Sant'Anna d'Alfaedo (VR) in data 18.03.2019, risulta che in relazione al P.A.T. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2691 del 16.11.2010 e al P.I. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 20.09.2012, i terreni censiti al C.T. con Fg. 57 mm.nn. 503-642 e 645 sono classificati: "Territorio agricolo".

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Grezzana (VR) in data 23.03.2019, risulta che il terreno censito al C.T. con Fg. 4 m.n. 160 ricade in fasce e zone di rispetto e di tutela - con visuali, nel vigente Piano degli Interventi (P.I.)

Seconda fase.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) il magazzino posto ad ovest dell'abitazione distinto al sub 2 e il sub 4 (non oggetto di vendita in quanto di proprietà demaniale), risulta conforme alle planimetrie catastali;
- 2) le due tettoie descritte in perizia come "tettoia 1" e "tettoia 2", poste sull'area di pertinenza dei fabbricati distinta al sub 5 (corte) e non sanabili, non risultano nemmeno accatastate;
- 3) essendo stati i beni censiti ai sub 2 sub 3 e sub 4 (non oggetto di vendita in quanto di proprietà demaniale) accatastati in funzione della richiesta di condono edilizio di cui al paragrafo precedente, si renderebbe necessario l'aggiornamento delle planimetrie e della mappa catastale, mediante la presentazione di distinte pratiche di variazione DOCFA e PREGEO. Per l'aggiornamento catastale il perito ha preventivato una spesa di circa Euro 2.100,00;
- 4) l'immobile con destinazione residenziale (sub 1) è occupato in forza di un contratto di locazione. Il contratto datato 01.08.2017, ha durata prevista di anni 4 a partire dalla data di stipula, con canone mensile pari ad Euro 260,00. Esso risulta registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 09.08.2017, ossia anteriormente al pignoramento che ha incardinato la presente esecuzione.

Dall'integrazione di perizia depositata agli atti il 05 gennaio 2023, risulta che, a seguito dell'istanza del sottoscritto notaio che evidenziava come **il m.n. 503 sub 4 (non acquistato dall'esecutata, né pignorato in quanto di proprietà demaniale)** doveva essere sgraffato catastalmente dai subb. 2-3 di proprietà della società esecutata, il perito ha proceduto alle seguenti variazioni catastali al Catasto fabbricati del Comune di S. Anna D'Alfaedo:

- alla soppressione dei Sub. 2-3-4 del Mapp. 503 Fg. 57;
- alla costituzione dei subb. 6-7 del Mapp. 503 Fg. 57 (di proprietà della società esecutata);
- alla costituzione dei Mapp. 639-640-641 Fg.57 (di proprietà del Demanio);
- Contestualmente alle variazioni innanzi descritte è stato aggiornato l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni dei beni censiti al N.C.E.U. Fg. 57 Mapp.503.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita del 13.02.1996 n. 25384 Rep. Notaio Mario Sartori di Grezzana (VR), trascritta a Verona in data 09.03.1996 ai nn. 6201/6746, con la quale la società esecutata acquista la piena proprietà degli immobili censiti al C.F. con Fg. 57 m.n. 503 sub 3 e al C.T. con Fg. 57 m.n. 644 E.U. di are 00.25), risulta che: il venditore e proprietario del confinante terreno m.n. 643 di 937 mq. autorizza espressamente la società acquirente (odierna esecutata) che accetta, nel caso di demolizione del fabbricato esistente sul m.n. 644 E.U. di 25 mq. ed oggetto del presente atto, di ricostruirlo nella medesima posizione in cui attualmente si trova, alle stesse distanze di confine quindi attuali. La società acquirente (odierna esecutata) e il venditore si autorizzano reciprocamente a costruire anche sul confine tra i mappali nn. 643 e 644 nonché ad aprire solo luci lungo il lato nord del m.n. 644 e lungo il lato sud del m.n. 643. Le predette servitù sono state trascritte a Verona in data 02.03.2006 ai nn. 6202/4747 e non saranno in ogni caso cancellate dal decreto di trasferimento.

Si evidenzia che i mm.nn. 639-640-641 (ex m.n. 503 sub. 4), di proprietà del Demanio e non oggetto di vendita, sono di fatto uniti al m.n. 503 sub 6 e che, in ogni caso, nessun diritto demaniale può essere oggetto di trasferimento.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di persona giuridica, con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della stessa (immobili

strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati dall'esecutata oltre i 5 anni).

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 Andrea Marchesini**, Via Oberdan n. 7, Verona, tel. 0458011720,, email marchesini@avvocatibmz.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 11 giugno 2025 alle ore 14:40

(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.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 **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubbliche notarili. notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.**

L'offerta deve essere depositata **in busta chiusa** all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato

civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita,

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- assegno circolare 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 "**<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.

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) 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;
- 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. 487/2018 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 04 X 03268 11702 052964438340" (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**

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

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, 2 aprile 2025

Il Notaio delegato Paolo Broccoli