TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Seconda Sezione Civile – Giudice Dott. Francesco Fontana
Divisione Endoesecutiva n. 8869/2020 R.G.
Custode Giudiziario Avvocato Laura Ambrosini Tel.: 0457680256 mail: avv.laura.ambrosini@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giampaolo Mondardini, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 20 gennaio 2027 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, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune** di **San Bonifacio (VR)** Località Locara, Via Perarolo, **piena proprietà di Villa Veneta** denominata **"Villa Negri - Ca' dell'Ora"** disposta in parte su due piani fuori terra e in parte su tre, **con piccoli fabbricati accessori** (ripostiglio con annessa autorimessa e centrale termica e pollaio in corpo staccato) **e con pertinenti piscina, scuderia con locali accessori e ampio parco**.

Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (VR) Fg. 3:
mapp. 409 sub 1, Via Perarolo P. T-1-2, cat. A/8 - cl. 1 - vani 35 sup.cat. mq. 1196 - R.C. Euro 4.157,48
mapp. 409 sub 2, Via Perarolo P. T-1, cat. A/8 - cl. 1 - vani 10 sup.cat. mq. 353 - R.C. Euro 1.187,85
mapp. 409 sub 3, Via Perarolo P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 150 - mq. 150 - R.C. Euro 278,89
mapp. 409 sub 4, Via Perarolo P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 274 - mq. 274 - R.C. Euro 509,43
mapp. 409 sub 5, Via Perarolo n. 5, P. T, bene comune non censibile
Catasto Terreni del Comune di San Bonifacio (VR) Fg. 3:
mapp. 409 - ente urbano, superficie mq. 13.051 (comprende i mm.nn. 44 e 68 del fg.3)
mapp. 48 - vigneto cl. 2, superficie mq. 9.777, RD Euro 128,12, RA Euro 75,74
mapp. 410 - vigneto cl. 2, superficie mq. 8.324, RD Euro 109,62, RA Euro 64,48

al valore d'asta di Euro 2.900.000,00 (duemilioninovecentomila)

offerta minima Euro 2.175.000,00 (duemilionicentosettantacinquemila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 14.06.2023 dall'Arch. Manuela Cona "agli atti del presente giudizio divisionale) risulta la conformità catastale tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie, nonché la consistenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali, diversa invece la distribuzione interna.

Nella medesima perizia, alla pagina 39, si precisa quanto segue:

1) I beni identificati come Fg. n. 3 particelle 44, 68 erano erroneamente indicati al C.T. del Comune di San Bonifacio. I due mappali sopra elencati ed identificati derivano da:

- al C.T. Comune di San Bonifacio (VR), Fg. n. 3, particella 44 (Ha 00.30.08), catastalmente indicato come: FABBRICATO RURALE;
- al C.T. Comune di San Bonifacio (VR), Fg. n. 3, particella 68 (Ha 00.00.93), catastalmente indicato come: ENTE URBANO;

In data 12.01.2017 è stato depositato dal perito un ATTO DI AGGIORNAMENTO Codice Pregeo 3.059.721, Proposta di aggiornamento cartografico, protocollo VR0003604/2017. Trattasi di pregeo senza misure per fusione di particelle in quanto tutte le unità sono intestate alla stessa ditta.

Il m.n. 409 è già censito al C.F. con i sub da 1 a 5, il mapp.le 44 era indicato come fabbricato rurale ed il mapp. le 68 era definito ente urbano dall'impianto che è intestato sempre alla stessa ditta.

I mapp.li 68 e 44 erano aree di pertinenza della Villa e delle altre unità del mapp. 409, mappale al quale sono stati uniti, il tutto per una superficie totale di mq. 13.051.

2) Per ciò che concerne la piscina, il perito in data 17.01.2017 ha provveduto al corretto accatastamento di tale bene, in quanto erroneamente inserito catastalmente in C6; la sua giusta identificazione invece è come BCNC (Si vedano le pagg. 32-33 della perizia).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti del presente giudizio divisionale n. 8869/2020 R.G. risulta che:

1) La Villa detta "Ca dell'Ora" ha origine nel primo Ottocento, come ricorda la scritta posta sotto al timpano in facciata che riporta la scritta "L'AN IX DE NAPOLEON LE GRAND" (ossia 1813). Costruita dalla nobile famiglia Negri.

Nel 1952 il parco antistante la villa viene dichiarato di interesse pubblico ai sensi della legge n. 1497 del 29 giugno 1939.

Nel 1958 la proprietà fu acquistata dai (omissis) che vi condurranno un intervento di restauro delle facciate e della copertura. Questi interventi sono documentanti negli archivi della Soprintendenza ed in quelli dell'Istituto Ville Venete in quanto, nel 1960, la villa fu dichiarata di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089.

Tra il 1963 e il 1965 la famiglia (omissis) entrò in possesso del compendio edilizio e, pochi anni più tardi vi realizzò un importante intervento edilizio del quale, però, non si è trovato riscontro negli archivi della Soprintendenza. Tale intervento ha portato alla completa ridistribuzione interna degli spazi della villa, compreso lo spostamento della scala, e la proposizione di nuovi apparati decorativi in stile ottocentesco; apparati realizzati con grande cura e maestria, forse ad imitazione di elementi precedentemente presenti. Contestualmente venne rimodulato completamente il corpo rurale posto sul retro della casa padronale, con la sua trasformazione in spazi residenziali. Il compendio è stato arricchito inoltre, dalla realizzazione di una scuderia, di una piscina e degli accessori per il suo utilizzo come spogliatoi e bagni.

2) Le caratteristiche della villa sono contenute nell'allegato TAV. n. 13/6, della seconda variante di P.R.G. - CORTI RURALI, del 26.09.1998. Trattasi di una scheda tecnica nella quale vengono catalogati e descritti gli edifici di pregio. Descrizione: " Edificio di pregevole qualità architettonica, seppure trasformato in più parti da interventi

successivi"(Si veda pagina 8 della perizia).
3) Il Ministro della Pubblica Istruzione, con provvedimento del 09 aprile 1960, ha poi dichiarato la villa di interesse particolarmente importante, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089. Questo andava ad aggiungersi al precedente provvedimento del 13 marzo 1952, che aveva dichiarato il parco antistante il fabbricato di interesse pubblico ai sensi della legge n. 1497 del 29 giugno 1939. Il provvedimento dell'aprile del 1960, però, prese in considerazione un'errata particella catastale, vincolando così - ufficialmente - solo la parte a rustico situata in continuità con la villa sul lato nord. Motivo per cui nel 2018 con provvedimento di seguito riportata il Ministero per il Beni culturali ha provveduto ad integrarlo e modificarlo.
4) Per ciò che concerne il sub 3 (autorimessa, ripostiglio, centrale termica e pollaio staccato), il perito ha evidenziato che: Questi immobili sono stati oggetto di concessione in sanatoria del 10.01.2003 n. 1322/86/1185, (iniziati nel 1974 e terminati nel 1975).
5) Per ciò che concerne il sub 4 (scuderia con accessori), il perito ha evidenziato che: Il progetto approvato la consistenza della scuderia era diversa e più ampia, con dimensioni maggiori e con un corpo fabbrica sul lato sinistro, mentre poi è stata realizzata una cubatura inferiore. Tutto questo non risulta regolato presso l'ufficio ed. privata, ma sanabile. La risposta dell'uff. ed. privata riporta che, per sanare quanto esposto recita: "Relativamente alla scuderia, realizzata con dimensioni inferiori a quelle approvate, a seguito della presentazione di apposita istanza di sanatoria, vista anche la sentenza TAR Puglia 1435/2021, si ritiene, qualora confermate, la possibilità di applicare l'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01"; abuso sanabile con sanzione di 516 euro.
6) Per ciò che concerne il sub 5 (piscina): la piscina ha una superficie di circa m² 548, ed è circondata lungo tutto il perimetro da camminamenti in pietra finemente lavorati. In alto a sinistra è presente un solarium di forma circolare, che si protende sospeso sopra alla piscina, probabilmente era pavimentato in legno. Questo lo si può solo dedurre, in quanto è stato rimosso.
La piscina, formata da due vasche di forma rettangolare, sfalsate l'una rispetto all'altra è completa di ogni "accessorio", necessario al suo utilizzo.
Il perito ha evidenziato che: In riferimento a questo impianto natatorio non è stata riscontrata alcuna autorizzazione comunale; ovvero, la piscina risulta inserita nella mappa catastale ed è stata richiesta la sanatoria per gli accessori (concessione in sanatoria del 10.01.2003 n. 1322/86/1185) ad essa funzionali ma, in Comune settore edilizia privata e presso la Soprintendenza, non risulta depositato alcun progetto.
Per sanare la difformità relativa alla piscina, dovrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; qualora la richiesta risulti ammissibile la sanzione sarà calcolata secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 36.
7) Nel mappale n. 48 fg. 3 del giardino di proprietà della stessa, risulta un ulteriore Vincolo ambientale paesaggistico con decreto del 13.03.1952 Legge 1497/1939. N.C.T. Comune di San Bonifacio, foglio 3, mappale n. 48 esso presenta una superficie catastale di mq. 9.777 e, risulta classato come "vigneto". Ai sensi dell'art. 2 della Legge suddetta, il Parco della Villa Cà dell'Ora, viene riconosciuto come di notevole interesse pubblico per la sua ricca vegetazione che dona alla località una nota paesaggistica di non comune bellezza.
8) Altro notevole intervento non autorizzato risulta essere la presenza del grande viale di accesso sul lato sinistro, (verso ovest rispetto alla villa). Questa strada non è presente in alcuna mappa catastale nè, risultano effettuate richieste di concessione o permesso, presso alcun Ente preposto.
Il "percorso d'accesso, lato sinistro", oltre ad essere soggetto alle disposizioni della parte terza del D.Lgs. 42/2004, per effetto del Provvedimento Ministeriale del 15

ottobre 2018, risulta anch'esso ricadere all'interno dell'area vincolata ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del citato D.Lgs. 42/2004 pertanto per effetto del succitato vincolo qualsiasi provvedimento è subordinato al vincolante parere da parte della Soprintendenza. (Si vedano le pagg. 35-36 della perizia).
9) Da ricerche effettuate presso l'U.R.P. della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti province di Verona, Vicenza, Rovigo in data 13.09.2016 prot. 21599, sono stati riscontrati documenti relativi ad alcuni lavori effettuati nel 1960 , dal precedente proprietario:
1- 15.03.1952 prot. 2193 Dichiarazione amministrativa con la quale si comunicava alla proprietà il notevole interesse pubblico del parco in oggetto, ai sensi e per gli effetti della legge L. 29.06.1939 n. 1497.
2 - 30.04.1952 prot. 4531 Trascrizione Vincolo Parco della Villa Cà dell'Ora a norma della L. 29.06.1939 n. 1497.
3 - 09.09.1960 Richiesta parere di concedere i lavori veramente indispensabili al restauro della Villa, da parte della proprietà, per poterlo allegare alla richiesta di mutuo (secondo mutuo), prot. 3703.
4 - Preventivo di spesa per lire 858.144, (mutuo 20.07.'60) maggiorato di 520.600 (mutuo 18.10.'61)
5 - 24.05.1961 Certificato di Collaudo lavor i, Geom. Vittorio Bignotto, estauro convenuto in lire 1.378.744, firmato dal soprintendente Pietro Gazzola.
6 - 25.05.1961 prot. 2574 la Soprintendenza comunica all'Ente per le Ville Venete lo Stato di avanzamento Finale dei lavori, per il finanziamento dei lavori eseguiti nella monumentale villa in oggetto.
10) Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (VR), è emersa solo la seguente documentazione:
1- Licenza di Costruzione n. 3129 Reg. Costr.Edil., del 26.07.1975, prot. n. 7354. Concessione relativa alla realizzazione di un fabbricato adibito ad uso allevamento e ricovero equini.
2 - Certificato di collaudo datato 12.12.1977 depositato il 06.03.1978 con il n. 2377/1978.
La C.T.U. mette in evidenza che l'immobile oggetto di tale licenza edilizia, non corrisponde come volumetria a quello concesso, ovvero è inferiore. La consistenza della scuderia in progetto era diversa e più ampia, con dimensioni maggiori e con un corpo fabbrica sul lato sinistro, mentre poi è stata realizzata una cubatura inferiore.
Tutto questo non risulta regolato presso l'ufficio ed. privata; risulta invece correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali ed in mappa.
3 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1322/86/1185 del 10.01.2003, prot. n. 15742,
In Comune in data 25.06.1998 prot. N. 7034, ha richiesto per tali lavori il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, in quanto le opere risultavano in area di vincolo monumentale ed archeologico ai sensi della L.1089/1939.
Tali integrazioni sono state effettuate e relazionate dal geom. Mazzardo Giulio, iscritto albo geometri Vicenza n.1680.
Sanatoria relativa alla realizzazione di accessori residenziali quali:
- autorimessa con ripostiglio, centrale termica e serra, pollaio, (Fg. n. 3 mapp.le 409 sub 3);
- spogliatoi con servizi igienici e ripostiglio annessi alla piscina (Fg. n. 3 mapp.le 409 sub 4).
Nonostante le numerose ricerche effettuate, in Comune, ufficio Edilizia Privata, non risultano presenti altri documenti; quindi sono assenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, di qualsiasi tipologia, eventuali collaudi ed assente soprattutto il

certificato di conformità, agibilità o altro.
Per le difformità riscontrate, si evidenziano i procedimenti da adottare:
1) Villa Ca' dell'Ora risulta vincolata con Decreto Ministeriale del 9 aprile 1960, rettificato ed integrato con Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018; per effetto del succitato vincolo qualsiasi provvedimento é subordinato al vincolante parere da parte della Soprintendenza; ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01, comma 3:
"comma 3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 5164 euro."
2) con riferimento alla piscina dovrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; qualora la richiesta risulti ammissibile la sanzione sarà calcolata secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 36;
"comma 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.
Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".
3) relativamente alla scuderia realizzata con dimensioni inferiori a quelle approvate, a seguito della presentazione di apposita istanza di sanatoria, vista anche la sentenza TAR Puglia 1435/2021, si ritiene, qualora confermate, la possibilità di applicare l'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01; "comma 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (si veda il p.to D.1.13.4, per i conteggi e l'adeguamento di stima).
4) il "percorso d'accesso, lato sinistro", oltre ad essere soggetto alle disposizioni della parte terza del D.Lgs.42/2004, per effetto del Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018, risulta anch'esso ricadere all'interno dell'area vincolata ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del citato D.Lgs. 42/2004 pertanto valgono le medesime condizioni del punto 1. ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01, comma 3:
"comma 3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 5164 euro."
Per quanto sopra, la valutazione delle procedure amministrative da applicarsi e le relative eventuali sanzioni per i beni sottoposti al D.Lgs. 42/2004, saranno comunicate a seguito delle verifiche da parte della Soprintendenza; le opere eseguite al di fuori dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 saranno, al contrario, oggetto degli opportuni provvedimenti a carico dei proprietari.
Per quanto concerna la piscina Fg. 3 mapp.le 409 sub 5, non è stata riscontrata alcuna autorizzazione comunale; ovvero, la piscina risulta inserita nella mappa catastale, è stata fatta la sanatoria per gli accessori ad essa funzionali ma, in comune settore edilizia privata, non c'è depositato alcun progetto relativo alla stessa.
Si precisa che per regolarizzare la pratica presso il Comune settore edilizia privata,

risulta necessaria una sanatoria che permetta di avere la corrispondenza dello stato dei luoghi con quella catastale.
Per quanto concerne il valore della piscina è necessario, applicare al preventivo di spesa una quota fissa del 11%, (per piscine di almeno 80 mq), corrispondente al contributo del costo costruzione da versare al Comune. Il quale importo viene poi raddoppiato per regolarizzare l'abuso edilizio. L'evasione conclusiva della suddetta pratica di regolarizzazione viene comunque rimandata, agli organi competenti.
Dalla "Risposta sintetica al quesito" posto dal Giudice, il perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 14.06.2023 così precisava:
"In risposta al quesito postomi in data 09 novembre 2021 che qui riporto: "la consulente tecnica d'ufficio, letta gli atti di causa ed acquisiti dalle pp.aa. i provvedimenti amministrativi ed i pareri rilevanti dica se le opere realizzate in assenza o difformità dai titoli edilizi sono abusi sanabili (ed in qual caso ne determini i costi decurtando per l'importo corrispondente il valore di stima dell'immobile) noppure siano insanabili (in tal caso individui i costi necessari per il ripristino dello stato antecedente decurtando l'importo corrispondente dal valore del bene che sarà stimato senza tener conto del valore aggiunto costituito dalle opere abusive da rimuovere)";
in sintesi si può così rispondere, unitamente a quanto espresso anche dal Comune di San Bonifacio:
1 - **Villa Ca' dell'Ora** risulta vincolata con Decreto Ministeriale del 9 aprile 1960, rettificato ed integrato con Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018; per effetto del succitato vincolo qualsiasi provvedimento è subordinato al vincolante parere da parte della Soprintendenza;
2 - il **"percorso d'accesso, lato sinistro"**, oltre ad essere soggetto alle disposizioni della parte terza del D.Lgs. 42/2004, per effetto del Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018, risulta anch'esso ricadere all'interno dell'area vincolata ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del citato D.Lgs. 42/2004 pertanto valgono le medesime condizioni del punto 1. qualsiasi provvedimento è subordinato al vincolante parere da parte della Soprintendenza;
3 - con riferimento alla **piscina** a seguito di presentazione di istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; se la richiesta risulterà ammissibile la sanzione sarà calcolata secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 36, corrispondente a quanto calcolato in perizia:
PISCINA mq. 575 x 800 Euro = 460.000,00 Euro preventivo di spese
Euro 460.000 x 11% = Euro 50.600 x 2 = 101.200 Euro a detrarre - sanzione -
Totale valore piscina 358.800,00 Euro.
4 - relativamente alla **scuderia** realizzata con dimensioni inferiori a quelle approvate, il Comune riferisce che, a seguito della presentazione di apposita istanza di sanatoria, (vista anche la sentenza TAR Puglia 1435/2021", si ritiene sanabile, qualora confermate, la possibilità di applicare l'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01;
sanzione corrispondente a 516,00 euro."
Per maggiori informazioni e chiarimenti si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione della perizia di stima sottoscritta in data 14.06.2023 dall'Arch. Manuela Cona (depositata agli atti del presente giudizio divisionale) . L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.
Certificato di destinazione Urbanistica
Dalla perizia agli atti del presente giudizio divisionale n. 8869/2020 R.G. risulta che le aree censite al NCT del Comune di San Bonifacio sono classificate come segue:

P.I. N. 10 VIGENTE

Foglio 3, mappale n. 48: Corti rurali di antica origine CR/7; Vincolo Monumentale Dlgs 42/2004 - Ambiti; Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Fascia di rispetto stradale - Viabilità Principale - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992;
Gasdotti/Fasce di rispetto; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);

Foglio 3, mappale n. 409: Corti rurali di antica origine CR/7 (parte); Zona agricola (parte); Ville Venete; Vincolo Monumentale Dlgs 42/2004 - Ambiti (parte); Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche (Coincidente con l'intero territorio comunale);

Foglio 3, mappale n. 410: Corti rurali di antica origine CR/7 (parte); Zona agricola (parte); Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Fascia di rispetto stradale - Viabilità Principale - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992; Gasdotti/Fasce di rispetto; Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale); con prescritta la seguente normativa: art. 14, art. 15, art. 18, art. 19, art. 24, art. 28, art. 39, art. 41, art. 44, art. 46, delle Norme Tecniche Operative del P.I. N. 10;

P.A.T.

Foglio 3, mappale n. 48: Fascia di ricarica degli acquiferi; Gasdotti/Fasce di rispetto - DM 24/11/1984 e smi DM 17/4/2008; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica-Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valori storico-ambientale esterna al centro storico; Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea a condizione-Tipologia di condizione- Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda): sottoambito 2c; Valori e tutele - Contesti figurativi dei complessi monumentali; ATO A2.2 Ambito di Locara.

Foglio 3, mappale n. 409: Fascia di ricarica degli acquiferi; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo monumentale DLgs 42/2004 - Elementi puntuali; Invarianti di natura paesaggistica - Siepi e filari alberati; Invarianti di natura agricolo-produttiva-Arcole doc; Invarianti di natura storicomonumentale- architettonica - Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valori storicoambientale esterna al centro storico; Invarianti di natura storico-monumentalearchitettonica - Ville Venete catalogate dall'Istituto regionale Ville Venete non assoggettate a vincolo monumentale; Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea a condizione - Tipologia di condizione - Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sottoambito IDR2.06 (parte); Compatibilità geologica- Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea a condizione - Tipologia di condizione- Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda): sottoambito 2c (parte); Valori e tutele - Contesti figurativi dei complessi monumentali; Valori e tutele - Ville Venete; ATO A2.2 Ambito di Locara.

Foglio 3, mappale n. 410: Fascia di ricarica degli acquiferi; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Gasdotti/Fasce di rispetto - DM 24/11/1984 e smi DM 17/4/2008; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica - Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valori storico-ambientale esterna al centro storico; Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea a condizione - Tipologia di condizione -

Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura dellalitologia, soggiacenza della falda): sottoambito 2c; Valori e tutele - Contesti figurativi dei complessi monumentali; ATO A2.2 Ambito di Locara con prescritta la seguente normativa: art. 5.3, art. 6.3, art. 6.4, art. 7.9, art. 9.2-9.3, art. 11, art. 13, art. 24.2, art. 25, art. 28, art. 54.2 delle Norme Tecniche del PAT

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti ai comproprietari in forza di successione legittima alla madre apertasi in data 21.12.1982, cui hanno fatto seguito la rinuncia del marito, giusta atto in data 26.03.1983 n. 39352 Rep. Notaio Franco Vanzella di San Bonifacio (VR), registrato a Soave (VR) il 29.03.1983 n. 923 vol. 121 e l'accettazione tacita di eredità a favore dei quattro comproprietari odierni convenuti, trascritta a Verona in data 26.03.2024 ai nn. 11990/9032.

In data 02 febbraio 2026 è deceduto uno dei comproprietari ed in data 15 giugno 2026 il Tribunale di Verona ha dichiarato l'apertura dell'eredità giacente, nominado curatore l'avvocato Cinzia Degani del foro di Verona, oggi costituito nel presente giudizio. Alla data del 13 novembre 2026 non risulta ancora trascritta la dichiarazione di successione del suddetto comproprietario deceduto.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, risulta che a carico degli immobili posti in vendita vi sono le seguenti formalità che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1) **Vincolo diretto di interesse culturale ex D.Lgs n. 42/2024**. In riferimento a tale vincolo si precisa che: **"L'immobile denominato "Villa Negri Ca' dell'Ora" sito nel Comune di San Bonifacio**, provincia di Verona, sita in località Perarolo, frazione di Locara via Perarolo 5, catastalmente distinta al C.F. foglio 3, particelle 409, subb. 1, 2 e 5 parte, e sub 3 parte (solo sedime); e al C.T., foglio 3, particelle 409 parte e 48, confinante con le particelle (omissis), coma da allegata planimetria catastale, **presenta l'interesse culturale particolarmente importante di cui all'art. 10, comma 3, lettera a), del citato d. lgs. 42/2004**, per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico artistica".

I predetti immobili, facenti parte del lotto posto in vendita sono quindi sottoposti a **Vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, giusta Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione emesso il 09.04.1960 e trascritto a Verona il 30 aprile 1960 ai nn. 5886/4607, così come modificato ed integrato con Decreto emesso dal Ministero per i beni e le attività culturali in data 15.10.2018 e trascritto in data 28.12.2008 ai nn. 53655/36270 e in data 09.01.2019 ai nn. 617/380**, conseguentemente la vendita del presente lotto è sottoposta alla condicio iuris sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero o, nel caso previsto dall'art. 62 comma III D.Lgs. n. 42/2004, della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

2) **Domanda Giudiziale di accertamento di usucapione**, avente ad oggetto il m.n. 409 sub 2 e **trascritta a Verona in data 28.04.2008ai nn. 17688/11235 a favore di un comproprietario esecutato e contro un altro non esecutato.**

3) Domanda Giudiziale di azione negatoria, avente ad oggetto il m.n. 409 sub 2 e **trascritta a Verona in data 01.07.2008** ai nn. 27137/16991 a favore del comproprietario contro il quale era stata trascritta la domanda di cui al precedente punto 2) e contro il comproprietario esecutato di cui alla precedente domanda di cui al punto 2).

Tale domanda è stata annotata in data 09.05.2012 ai nn. 15649/2396 di Sentenza di 1° grado n. 21861/2007 Rep. Tribunale di Verona -Sezione Distaccata di Soave, emessa in data 11.10.2010 e munita di formula esecutiva in data 12.01.2012.

Tale Sentenza, prodotta agli atti del presente giudizio, tra l'altro così statuisce: "2. rigetta

la domanda di usucapione di (omissis: comproprietario che aveva trascritto al succitata domanda di usucapione); 3: accoglie la domanda di accertamento negativo ex art. 949 c.c. proposta da (omissis) e, conseguentemente ordina a (Omissis) di garantire l'uso del bene in comunione attualmente dallo stesso detenuto a scopo abitativo, anche agli altri comproprietari ex art. 1102 c.c.".
In udienza il 15.02.2024, l'avv. Zorzi per il comproprietario esecutato che ha trascritto la domanda di usucapione di cui al punto 2), dava atto che "la causa è ancora pendente e che ha formulato riserva d'appello come da verbale che si riserva di produrre". Il Giudice Istruttore alla predetta udienza autorizzava quindi la produzione sia della Sentenza del Tribunale di Verona Sez. Distaccata di Soave di rigetto della domanda di usucapione, sia la riserva d'appello.
Mentre la Sentenza è stata depositata agli atti del presente giudizio divisionale, lo stesso 15.02.2024, alla data del 06.06.2024 non risuta depositata la riserva d'appello.
4) **Domanda di Divisione Giudiziale trascritta a Verona in data 14.12.2016** ai nn. 49002/31813.
5) **Domanda di Divisione Giudiziale trascritta a Verona in data 24.03.2021** ai nn. 11842/8559 a favore dell'attore che ha incardinato il presente giudizio divisionale endoesecutivo.
6) **Domanda di Divisione Giudiziale trascritta a Verona in data 26.03.2024** ai nn. 11989/9031 con la quale l'attore che ha incardinato il presente giudizio divisionale endoesecutivo, su autorizzazione del giudice, ha esteso lo stesso giudizio alle pertinenze ivi indicate.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono nella disponibilità dei comproprietari.
Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia agli atti del presente giudizio divisionale n. 8869/2020 R.G. risulta che: L'accesso principale al compendio avviene mediante un ampio cancello facilmente individuabile sulla S.S. 11, che costituisce l' ingresso principale, affiancato da due pilastri in bugnato. La stessa lavorazione procede nella cancellata che si estende lungo tutto il perimetro di proprietà, sul lato sud-ovest, sostenuta da un muretto. In alcuni tratti purtroppo, questa recinzione è stata rovinata in alcuni punti da una forte tromba d'aria.
Lateralmente, a sud-ovest, è stata realizzata una seconda strada d'accesso, utilizzata anche da altre proprietà limitrofe.
Questo secondo accesso alla villa, è utilizzato come ingresso carrabile.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Laura Ambrosini**, Via Fogazzaro n. 1, San Bonifacio, tel. 0457680256, fax 0456198364, email avv.laura.ambrosini@gmail.com.
I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario

non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 sicché l'esistenza di eventuali vizi, 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di

un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita
della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura , **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile**

e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.
L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.
Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.
Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 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://portalevenditepubbilche.giustizia.it, e almeno 45 giorni prima: sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet www.asteannunci.it., sul sito internet www.astalegale.net e tramite servizio Postaltarget.

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 Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **"Astalegale.net s.p.a**." il cui portale è **https://www.spazioaste.it.** Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, 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).

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 analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso 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 sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura (**Notaio Giampaolo Mondardini - N. 8869/2020 R.G.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il

diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) 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 , utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende 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.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che 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 telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), 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 o l’indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l’indicazione che si offre per il lotto unico;
- l’indicazione del referente della procedura (Professionista 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;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall’aggiudicazione
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell’attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transation 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.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell’eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- 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;
- se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell’offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 nell’offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura n. 8869/2020 R.G. Trib VR" - Notaio Giampaolo Mondardini, alle seguenti coordinate: **"IT 48 D 03268 11702 052643788640"** (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 (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per 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.
Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.
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, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.
L'offerta è irrevocabile.
L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 13 novembre 2026 Il Notaio delegato Giampaolo Mondardini