



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio del Giudice Tutelare – G.T. dott.ssa Eleonora Da Cortà Fumei

PROCEDIMENTO DI AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO N. 9375/2022

Professionista Delegato Avv. Stefano Rossi

Tel.: 045-590548; e-mail: stefano.rossi@studiodalfini.it

PROCEDIMENTO COMPETITIVO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE

Il sottoscritto Avv. Stefano Rossi, delegato alle operazioni di vendita dall'Amministratore di Sostegno nominato nella procedura indicata in epigrafe

AVVISA CHE

il giorno **26 maggio 2026 alle ore 12.00** presso **Eden-Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura competitiva per l'individuazione del miglior offerente per i seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Via Porto n. 64, piena ed intera proprietà di **appartamento situato al piano terra con cantina al piano seminterrato** (superficie lorda circa mq. 77) oltre a quota indivisa di 3/4 di area urbana pertinenziale.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

- **Foglio 9 – mapp. 633 – sub. 1** – Cat. A/3 – Classe 3 – vani 5 – rendita catastale € 464,81 – Superficie catastale totale mq. 71;

- **Foglio 9 – mapp. 633 - sub 5** - Cat. F/1 - Piano T - consistenza mq. 28 (quota di 3/4 di area urbana)

Offerta minima per partecipare: Euro 150.000,00 (centocinquanta/00)

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**

Situazione urbanistico-edilizia

L'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche/provvedimenti edilizi:

- Permesso di Abitabilità del 20/07/1951 per casa di nuova costruzione in Via Porto – mappale N. 633, Foglio XV – Sez. A;
- Concessione di costruzione prot. n.1029 BP/gm e registro costruzioni n. 14/77 del 21/02/1977 per *"ampliamento di un fabbricato in Via Porto n. 64 da adibirsi ad uso abitazione per conto proprio"*;
- Certificato di Abitabilità del 04/11/1977 (Prot. n. 11842 – Registro Costruzioni n. 14/77) relativo all'*"ampliamento di un fabbricato adibito ad abitazione"* sito in Via Porto n. 64;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 260/88 del 06/09/1988 (Prot. n. 11529–15049) per *"opere di miglioramento dell'edificio di abitazione ad uso residenziale"* sito in Via Porto n. 64;
- Permesso di Costruire n. 023/22 del 10/10/2022 (Pratica SUAP n. MNTVNI47D48L781U-23052022-1634) per *"opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, consistenti in modifiche interne dell'abitazione al piano primo, ampliamento e modifica prospettica dell'autorimessa e realizzazione di una nuova recinzione"*;

- SCIA in sanatoria protocollo SUAP 0624243 del 08/08/2025 per la regolarizzazione opere interne.

Gli immobili risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati.

Situazione catastale

Gli immobili risultano conformi alle planimetrie depositate presso il Catasto.

Formalità gravanti sull'immobile

Nessuna

Stato di occupazione

L'immobile è libero

Visite all'immobile

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza ed alle caratteristiche del bene, rivolgersi al **Professionista Delegato Avv. Stefano Rossi** con studio in Verona (VR), Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12, Tel.: 045-590548, e-mail: stefano.rossi@studiodalfini.it.

CONTENUTO, MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta di acquisto dovrà essere redatta in lingua italiana (l'“**Offerta**”), ed inserita in un plico chiuso in modo idoneo a garantire l'assoluta segretezza del contenuto (il “**Plico**”), recante all'esterno la sola dicitura “**Amministrazione di sostegno n. 9375/2022 - Offerta irrevocabile**”. Gli interessati dovranno depositare il Plico, a pena di inammissibilità, entro il termine perentorio delle **ore 13.00 del giorno 25 maggio 2026** presso il **Professionista Delegato Avv. Stefano Rossi** con studio in Verona (VR), Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12, Tel.: 045-590548, e-mail: stefano.rossi@studiodalfini.it.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come “**irrevocabile per 120 giorni a decorrere dal deposito**” e dovrà contenere:

- l'indicazione del soggetto offerente (l'“**Offerente**”) (nome e cognome, residenza, codice fiscale se persona fisica; ditta o ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo di Posta Elettronica Certificata se impresa individuale o persona giuridica; in ogni caso un recapito telefonico);
- l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto Unico oggetto (il “**Prezzo Offerto**”), da quantificare in misura **almeno pari ad Euro 150.000,00 (centocinquanta/00)** (il “**Prezzo Base**”), **inteso al netto di spese e imposte**;
- la dichiarazione di aver preso attenta visione e/o comunque di ben conoscere il contenuto del presente Avviso, e di accettarne integralmente ed incondizionatamente le disposizioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione inerente il Lotto Unico;
- l'impegno all'assunzione a proprio carico di tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'aggiudicazione.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale non trasferibile - colore rosa) a titolo di cauzione intestato a “**Filippi Silvio**” di importo minimo complessivo pari al 10% (diecipercento) del prezzo offerto per il Lotto Unico maggiorato della quota relativa alle spese di istruzione pratica quantificate in Euro 1.312,00 (es. prezzo offerto € 150.000,00 – assegno da allegare € 16.312,00) - tali somme saranno integralmente restituite agli offerenti non

aggiudicatari;

- copia del documento di identità e tesserino codice fiscale 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;
- 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 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.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 25 maggio 2026**, 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. fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, 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).

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 avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- **l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto Unico che non potrà essere inferiore ad Euro 150.000,00 (centocinquantomila/00), al netto di spese e imposte di trasferimento;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- la dichiarazione di aver preso attenta visione e/o comunque di ben conoscere il contenuto del presente Avviso, e di accettarne integralmente ed incondizionatamente le disposizioni;
- l'impegno all'assunzione a proprio carico di tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'Aggiudicazione.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del documento di identità e del tesserino codice 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 utilizzata per l'invio dell'offerta telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore;
- 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.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto maggiorato della quota relativa alle spese di istruzione pratica quantificate in Euro 1.312,00 (es. prezzo offerto € 150.000,00 – assegno da allegare € 16.312,00), dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente IBAN **IT71X0306911884100000010203** intestato a **"Zucchetti Software Giuridico"**, indicando come causale: **"ADS 9375/2022-asta 26.05.2026"** - tali somme saranno integralmente restituite agli offerenti non aggiudicatari.

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.

CONDIZIONI E MODALITÀ DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO

2. Modalità di svolgimento della procedura competitiva

2.1 Nel giorno fissato per l'esame delle Offerte il Professionista Delegato procederà ad individuare il miglior offerente per il Lotto Unico (l'"**Aggiudicatario**"), provvedendo all'apertura dei Plichi tempestivamente e regolarmente depositati e quindi alla verifica della regolarità formale, della completezza e della conseguente ammissibilità delle Offerte, rendendone pubblico il contenuto ed escludendo, dal prosieguo del Procedimento Competitivo, quelle inammissibili per una delle ragioni previste dal presente Avviso e/o per legge.

2.2 Gli Offerenti analogici (cartacei), ovvero un loro procuratore munito di procura notarile in originale o copia autentica, saranno tenuti a comparire ai fini della possibile partecipazione all'eventuale procedura competitiva tra gli Offerenti (la "**Gara**"), ferma restando la validità ed efficacia dell'Offerta formulata. L'eventuale 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.

2.3 In presenza di un'unica Offerta valida, il Professionista Delegato dichiarerà Aggiudicatario (l' "**Aggiudicazione**") l'unico Offerente, anche se non comparso, per un corrispettivo pari al Prezzo Offerto (il "**Prezzo di Aggiudicazione**").

2.4 In presenza di più Offerte valide, il Professionista Delegato procederà all'immediato esperimento della Gara tra gli Offerenti comparsi, che potranno formulare una nuova offerta (la "**Nuova Offerta**"), assumendo come prezzo base di Gara (il "**Prezzo Base di Gara**") il Prezzo Offerto più elevato per quel determinato Lotto, con rilanci obbligatori nella misura minima di **Euro 1.000,00 (mille/00)**. Il Professionista Delegato dichiarerà Aggiudicatario l'Offerente che, in esito alla Gara, avrà formulato la miglior Nuova Offerta, il cui valore diverrà il Prezzo di Aggiudicazione.

2.5 Qualora, pur in presenza di una pluralità di Offerte valide, gli Offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, il Professionista Delegato procederà all'Aggiudicazione all'Offerente che ha presentato l'Offerta per il Prezzo Offerto più elevato, o, nel caso di offerte dello stesso valore, chi abbia presentato la cauzione più alta o, in caso di parità di cauzione, chi abbia offerto il termine più basso per il versamento del saldo prezzo e, solo in via residuale (e, cioè, a parità di tutte le altre condizioni), chi abbia presentato l'offerta per primo.

2.6 L'Aggiudicazione è definitiva per il solo Aggiudicatario ed obbliga lo stesso alla stipula dell'atto notarile di compravendita del Lotto (il "**Rogito**"), fatta espressamente salva l'ipotesi di sussistenza di condizioni oggettive ostative alla stipula. Dopo il termine della gara, o comunque in ogni caso di mancata Aggiudicazione, il Professionista Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli eventuali oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

3. Tempi e modi di stipula dell'atto di vendita

3.1 L'Aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del Prezzo di Aggiudicazione, oltre alle spese ed imposte, al netto della Cauzione già versata, al più tardi al momento della stipula del Rogito, da effettuarsi entro 60 giorni dall'Aggiudicazione, avanti il Notaio del Collegio di Verona che sarà indicato dal Professionista Delegato su delega dell'Amministratore di Sostegno.

3.2 Le spese ed imposte di legge, conseguenti ed inerenti al Rogito, saranno a carico dell'Aggiudicatario e dovranno essere versate da quest'ultimo al momento del Rogito.

3.3 L'Offerente con la formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto accetta espressamente che, in caso di Aggiudicazione a suo favore, il rifiuto o la mancata presentazione alla stipula del Rogito e/o il mancato integrale versamento del Prezzo di Aggiudicazione e degli importi dovuti a titolo di oneri fiscali e spese e/o compenso spettante al Professionista Delegato costituirà inadempimento grave ed essenziale che comporterà l'immediata decadenza automatica dell'Aggiudicazione e l'incameramento della Cauzione a titolo di penale, ai sensi dell'art. 1382 c.c., fatto comunque espressamente salvo e riservato il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale ultimo caso, il Professionista Delegato potrà, a propria esclusiva discrezione, indire una nuova Gara, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato l'Offerta o la Nuova Offerta per il secondo miglior Prezzo Offerto.

3.4 In ogni altra ipotesi di insorgenza di cause ostative alla stipula del Rogito non dipendenti dall'Aggiudicatario, quest'ultimo non potrà comunque avanzare alcun diritto o pretesa di

qualsivoglia natura e titolo nei confronti dei beneficiari della procedura di amministrazione di sostegno n. 9375/2022 del Tribunale di Verona, del Professionista Delegato, dell'Amministratore di Sostegno e/o della Procedura di Amministrazione di Sostegno.

4. Condizioni particolari della vendita

4.1 La vendita avverrà 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 sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

4.2. Sono espressamente esclusi dalla vendita tutti gli arredi ed i beni mobili situati all'interno del Lotto Unico, che sono e restano in proprietà di parte venditrice.

4.3 La partecipazione al procedimento competitivo comporta per l'Offerente l'accettazione integrale e senza riserve di tutte le condizioni indicate nel presente avviso.

Spese

Sono a carico dell'Aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese conseguenti ed inerenti al Rogito, il compenso del Notaio rogante, il compenso del Professionista Delegato (quest'ultimo si quantifica sin d'ora in **Euro 4.086,71** lordi accessori inclusi) nonché le spese di istruzione pratica pari ad **Euro 1.312,00** (da versarsi unitamente alla cauzione). Il compenso del Professionista Delegato dovrà essere pagato entro e non oltre 15 giorni dall'Aggiudicazione.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, dovrà essere versato contestualmente alla stipula del Rogito a mezzo assegni circolari o vaglia postali non trasferibili (colore rosa) intestati a "**Filippi Silvio**".

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal Professionista Delegato e dovrà essere versato, con le modalità che saranno da quest'ultimo indicate, nel termine di 15 giorni decorrenti dalla comunicazione.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione sul Portale Delle Vendite Pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui siti internet www.fallcoaste.it, www.immobiliare.it, www.astalegale.net, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'Asta Telematica è Zucchetti Software Giuridico S.r.l. il cui portale è <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. 0444/346211 – e-mail: aste@fallco.it

SI INFORMANO

gli offerenti che per partecipare al procedimento competitivo non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti direttamente al Professionista Delegato alla vendita.

Verona, 14 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Rossi