

16/12/2025

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

GIUDICE TUTELARE

Giudice Tutelare: Dott.ssa Eleonora Da Cortà Fumei

Procedimento: R.G.V.G. 9375/2022 - **Beneficiario:** Sig. Filippi Michele

Procedimento: R.G.V.G. 9376/2022 - **Beneficiario:** Sig. Filippi Silvio

Amministratore di sostegno: Avv. Vittorio Casara

Nei procedimenti di amministrazione di sostegno di cui sopra il sottoscritto Ads, nell'interesse dei beneficiari deposita rispettosa

**ISTANZA URGENTE AL GIUDICE TUTELARE PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA
VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA DA
SVOLGERSI TRAMITE PROFESSIONISTA (AVV. STEFANO ROSSI) ISCRITTO
NELLE LISTE EX ART. 179 TER DISP. ATT. C.P.C.**

PREMESSO CHE:

- In data 24.01.2024 decedeva la Sig.ra Mantovanelli Ivana moglie del Sig. Filippi Silvio e del Sig. Filippi Michele;
 - La Sig.ra Mantovanelli Ivana aveva:
 - la piena proprietà di un appartamento posto al piano terra con cantina al piano seminterrato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Via Porto n.64, foglio 9, mappale 633, sub 1, piano S1-T, cat. A/3, cl.3, vani 5 sup.cat. mq. 105;
 - quota indivisa di 3/4 dell'area urbana riportata in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Via Porto snc, foglio 9, mappale 633, sub 5, piano T, cat. F/1 di mq.28;
 - Intervvenuto il decesso della Sig.ra Mantovanelli Ivana (moglie del Sig. Filippi Silvio e madre del Sig. Filippi Michele) veniva regolarmente redatto il verbale di inventario di eredità come da atto del Notaio Francesca Vidonis del 06.08.2024 ([DOC.1](#));
 - Con perizia di stima giurata redatta in data 15.10.2025 ([DOC.2](#)) il geom. Angelo Perbellini ha quantificato l'importo totale dell'immobile in €150.000,00;
 - In data 03.11.2025 il sottoscritto Ads ha depositato istanza per la vendita ex art.493 c.c. e 747 c.p.c. nel fascicolo successorio n.10710/2024 R.G.V.G. (aperto in seguito all'accettazione eredità con beneficio d'inventario della Sig.ra Mantovanelli Ivana) finalizzata ad essere autorizzato alla vendita dei beni immobili oggetto di successione ed in seguito a parere positivo del G.T. è stato emesso Decreto autorizzativo in data 12.12.2025 a firma del Giudice Dott.ssa Eugenia Tommasi di Vignano ([DOC.3](#));



- A parere del sottoscritto Ads risulta opportuno, procedere alla cessione immobiliare mediante asta competitiva in quanto il cespite immobiliare appare molto appetibile anche in considerazione del mercato immobiliare attuale nel Comune di San Giovanni Lupatoto e della posizione in cui si trova;
- Lo scrivente AdS, al fine di ricavare il maggior prezzo possibile dalla vendita, ritiene opportuno procedere all'individuazione dell'acquirente definitivo mediante una procedura competitiva di vendita da svolgersi con modalità idonee a garantire la massima stimolazione del mercato **evitando, al contempo, aggravii di spese in capo ai beneficiari** (quali, principalmente, i costi di intermediazione immobiliare) dando incarico all'Avv. Stefano Rossi del foro di Verona esperto ed iscritto nell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita ex art. 179ter disp. att. c.p.c., già resosi disponibile, fornendo così la possibilità di incassare una somma maggiore rispetto al valore indicato in perizia;
- A tal fine, si ritiene opportuno che la vendita avvenga, ai sensi dell'art. 376 c.c., facendo applicazione – per quanto compatibile – delle regole previste per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista in uso nelle esecuzioni immobiliari, e quindi con le seguenti modalità:

Fase 1: Individuazione del miglior offerente

a. delega all'Avv. Stefano Rossi del Foro di Verona (cf: R555FN87C24L840D) – iscritto nell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita ex art. 179ter disp. att. c.p.c. in vigore presso il Tribunale di Verona e con significativa esperienza maturata in tale ruolo avanti il Tribunale di Verona e di Vicenza – per lo svolgimento di una procedimento competitivo di vendita per l'individuazione del soggetto maggior offerente per l'acquisto della piena proprietà del sopra descritto immobile, da tenersi, a garanzia della massima pubblicità e trasparenza, con le modalità previste nella vendita senza incanto con modalità sincrona mista, e quindi precisamente:

(i) pubblicazione da parte del Delegato di un avviso di vendita, riportante le condizioni particolari della stessa, sul PVP (Portale delle vendite pubbliche) nonché sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it. e www.immobiliare.it (ii) incarico alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (piattaforma www.fallcoaste.it) quale gestore della vendita telematica (iii) svolgimento di una gara sincrona mista (analogica e telematica) per l'individuazione del soggetto miglior offerente (l'“Aggiudicatario”) alle condizioni di acquisto che saranno precisate nell'avviso di vendita;



- b. la delega delle operazioni di vendita disposta al prezzo indicato in perizia di €150.000,00 (centocinquantamila/00);
- c. il compenso per lo svolgimento della predetta attività da parte del Professionista Delegato sarà poste interamente a carico dell'Aggiudicatario e sarà quantificato sulla base dei criteri previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 per lo svolgimento delle medesime attività da parte del Professionista Delegato nelle esecuzioni immobiliari, circostanze che saranno debitamente precisata e sottolineate nel pubblicando avviso di vendita;
- d. resterà a carico dei beneficiari esclusivamente il 50% delle spese di pubblicità nonché delle spese documentate per visure eventualmente sostenute dal Professionista Delegato per l'esecuzione delle verifiche ipocatastali preliminari, mentre il residuo 50% sarà posto a carico dell'Aggiudicatario, come debitamente precisato e sottolineato nel pubblicando avviso di vendita.

Fase 2: Trasferimento del diritto

stipula del rogito di vendita del diritto di piena proprietà avanti al Notaio scelto dall'AdS, con spese interamente a carico dell'Aggiudicatario.

- Si chiede pertanto di procedere come sopra indicato, autorizzando il conferimento dell'incarico all'Avv. Stefano Rossi del foro di Verona e, successivamente, conferendo allo scrivente ADS tutti i poteri necessari per l'atto di compravendita.

*** **

Tutto ciò premesso l'amministratore di sostegno chiede e fa

ISTANZA

all'Onorevole Giudice affinché, Voglia:

- 1) **Autorizzare** l'Ads dei Signori Filippi Silvio e Filippi Michele, a procedere alla vendita (della piena proprietà di un appartamento posto al piano terra con cantina al piano seminterrato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Via Porto n.64, foglio 9, mappale 633, sub 1, piano S1-T, cat. A/3, cl.3, vani 5 sup.cat. mq. 105 e della quota indivisa di 3/4 dell'area urbana riportata in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Via Porto snc, foglio 9, mappale 633, sub 5, piano T, cat. F/1 di mq.28) mediante asta competitiva come meglio specificato nella parte motiva della presente istanza e a conferire apposito incarico all'Avv. Stefano Rossi del foro di Verona;
- 2) **Autorizzare** l'ADS – in seguito all'asta competitiva - a presenziare avanti al Notaio rogante e quindi conferendone i relativi e più ampi poteri e con esonero di responsabilità dell'Ads all'uopo autorizzato a sottoscrivere il contratto di



compravendita immobiliare ovvero l'atto notarile di vendita conferendo all'ADS dei Signori Filippi Silvio e Filippi Michele tutti i poteri annessi e connessi / inerenti e conseguenti senza alcuna esclusione (ivi compreso il potere di incassare e quietanzare somme ricevute in pagamento in seguito alla compravendita immobiliare e quello di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale con dispensa del competente conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo);

- 3) **Autorizzare** l'ADS a depositare la quota parte della somma ricavata dalla vendita sui conti correnti intestati rispettivamente al Sig. Filippi Silvio e al sig. Filippi Michele nonché a pagare gli importi che potrebbero essere semmai dovuti per eventuali plusvalenze e/o altre imposte e tasse previste per legge e conseguenti all'atto notarile;
- 4) **Autorizzare** l'ADS a provvedere ad ogni altro ulteriore incombenza ritenuto necessario e/o opportuno nell'interesse dei beneficiari in ordine a quanto richiesto ed eventualmente autorizzato.

Con efficacia immediata ex art. 741 c.c.

Si allegano i **doc.1 e 3** indicati in narrativa.

Con Osservanza

Verona, li 15.12.2025

Avv. Vittorio Casara

 ASTALEGALE.NET

