

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Vittorio Casara, in qualità di Curatore dell'eredità Giacente di cui al procedimento N.R.V.G. 7699/2021 autorizzato dal Tribunale di Verona, in composizione collegiale, con decreto del 03 settembre 2023 avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Massa (MS)**, Via Filippo Turati n. 6, in prossimità del centro storico, **piena proprietà di appartamento al piano secondo con annessa cantinetta** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS) Fg. 79:

mapp. 104 sub 13, Via Filippo Turati n. 6, z.c. 1, P. S1-2, cat. A/2 - cl. 5 - vani 4,5 sup.cat. mq. 91 - R.C. Euro 708,84

All'unità immobiliare in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 C.C., sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sulle parti comuni del fabbricato condominiale tra cui in particolare il m.n. 104 sub 1, z.c. 1, cat. A/2 cl. 5, vani 5, sup. cat. 77 mq, R.C. Euro 787,60.

Prezzo base: Euro 116.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 3.000,00

Situazione catastale

L'avvocato Vittorio Casara, viste le risultanze dalla relazione tecnica di stima redatta in data 06 febbraio 2023 dal tecnico Geom. Natascia Fabbro, asseverata con Verbale in data 08 febbraio 2023 n. 94345 Rep. Notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea, dichiara che l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei pubblici registri immobiliari e che la planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

Situazione urbanistico edilizia

L'avvocato Vittorio Casara, viste le risultanze dalla relazione tecnica di stima redatta in data 06 febbraio 2023 dal tecnico Geom. Natascia Fabbro, asseverata con Verbale in data 08 febbraio 2023 n. 94345 Rep. Notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea, dichiara che:

- L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile posto in vendita è stato costruito ante 1967, presumibilmente negli anni quaranta.

- La conformità edilizia non è stata verificata poiché l'immobile è stato realizzato prima del 1967 ed è conforme alle planimetrie catastali.

Precisazioni

L'avvocato Vittorio Casara, viste le risultanze dalla relazione tecnica di stima redatta in data 06 febbraio 2023 dal tecnico Geom. Natascia Fabbro, asseverata con Verbale in data 08 febbraio 2023 n. 94345 Rep. Notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea, dichiara che:

l'indice di prestazione energetica dell'abitazione è "F", come risultante da Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 0000858351 del 27 gennaio 2025 valido sino al 27 gennaio 2035.

Dalla perizia a firma del Geom. Natascia Fabbro, asseverata con Verbale in data 08 febbraio 2023 n. 94345 Rep. Notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR), risulta che:

1) L'edificio è dotato di ascensore, ma il piano dell'appartamento in questione non è servito dallo stesso.

2) Nell'edificio sono presenti spazi comuni, nello specifico una terrazza/stenditoio situata all'ultimo piano ed una corte interna, che è stata suddivisa tra le proprietà e che ospita i posti auto scoperti.

3) L'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a gas e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler situato in bagno. Non è presente impianto di condizionamento.

Dalla relazione redatta il 15 ottobre 2025 dal Notaio Giampaolo Mondardini di Verona (VR) risulta che a carico dell'immobile posto in vendita, a far stato dal ventennio alla

data del 15 ottobre 2025 non risultano formalità di iscrizioni e di trascrizioni pregiudizievoli, né figurano trascritti privilegi e non risultano atti di donazione, fatta eccezione per i patti e i vincoli di cui all'atto autentificato in data 21 aprile 1972 n. 85206 di repertorio notaio Luigi Maneschi di Massa, registrato a Massa (MS) il 10 maggio 1972 al n. 3011 Mod. 71 M e trascritto a Massa-Carrara (MS) il 20 maggio 1972 ai nn. 3341/2791.

Stato di Occupazione

L'avvocato Vittorio Casara dichiara che l'immobile è libero.

Per visionare l'immobile

Per visionare gli immobili rivolgersi direttamente allo studio del Curatore dell'eredità Giacente, **Avvocato Vittorio Casara**, ai seguenti recapiti: **tel.** 0458015095 -**email:** vittoriocasara@gmail.com/segreteriaacasara2@gmail.com. Per prendere appuntamento chiamare nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 8.30 alle ore 12.30.

Ufficio competente

Per avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi agli uffici di 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 e-mail: amministrazione@notaiveronesiassociati.it.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 55 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>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.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.

la vendita degli immobili con la procedura della

VENDITA SENZA INCANTO

avverrà il giorno 29 luglio 2026 alle ore 15:15

avanti al Notaio Giampaolo Mondardini di Verona, 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:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte irrevocabili d'acquisto presentate;
- all'esame delle offerte;
- all'eventuale gara tra gli offerenti;
- all'aggiudicazione degli immobili in oggetto.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il trasferimento dei diritti posti in vendita, successivo all'aggiudicazione è soggetto alle norme di legge previste dal codice civile e il relativo atto sarà stipulato dal notaio

Giampaolo Mondardini di Verona, **presso lo studio notarile associato Gelmi – Mondardini in Verona, Via San Fermo n. 19.**

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

Spese

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il verbale di apertura buste e aggiudicazione saranno a carico di parte venditrice.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile saranno a carico di parte aggiudicataria e saranno versati da quest'ultima, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio Giampaolo Mondardini di Verona.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione nonché l'importo di spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovranno essere versati, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, recandosi presso lo studio notarile associato Gelmi – Mondardini in Verona, Stradone San Fermo n. 19, mediante distinti **asegni circolari non trasferibili intestati tutti al Notaio Giampaolo Mondardini**, il quale dovrà versare "su apposito conto corrente dedicato" le somme dovute a titolo di saldo prezzo, imposte e tributi, così come previsto dall'art. 1 comma 142 della legge 4 agosto 2017 n. 124 che ha modificato i commi da 63 a 67 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147.

Si precisa che:

1) le cauzioni verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'asta;

2) **la cauzione** prestata dall'offerente-aggiudicatario, verrà trattenuta in deposito dal Notaio Giampaolo Mondardini, ai sensi dall'art. 1 comma 142 della legge 4 agosto 2017 n. 124 che ha modificato i commi da 63 a 67 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, il quale è incaricato di provvedere senza indugio, una volta eseguita la trascrizione dell'atto di vendita, alternativamente ad uno degli incumbenti sotto descritti al punto 3).

3) Il **saldo prezzo** da versare **entro 60 giorni dall'aggiudicazione** ed in ogni caso al momento della stipulazione del contratto definitivo di compravendita, verrà trattenuto in deposito dal Notaio Giampaolo Mondardini, ai sensi dall'art. 1 comma 142 della legge 4 agosto 2017 n. 124 che ha modificato i commi da 63 a 67 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, il quale è incaricato di provvedere senza indugio, o, alternativamente, una volta eseguita la trascrizione dell'atto di vendita dei beni in oggetto a uno degli incumbenti che seguono:

a) verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelli indicati nel presente avviso e risultanti dall'atto di vendita a disporre lo svincolo a favore della parte venditrice della somma versata a titolo di cauzione e saldo del prezzo.

b) ove sopravvengano formalità pregiudizievoli non esistenti alla data odierna o non risultanti dal presente avviso di vendita o dall'atto di vendita per la cui cancellazione (comprensiva dei relativi oneri, imposte e spese) sia sufficiente la somma da me notaio ricevuta in deposito, previo atto di assenso alla cancellazione rilasciato dal creditore e/o previo provvedimento dell'autorità giudiziaria che ne ordini la cancellazione, a disporre lo svincolo a favore della parte venditrice della somma che residuerà a seguito della cancellazione delle suddette sopravvenute formalità pregiudizievoli;

c) ove sopravvengano formalità pregiudizievoli non esistenti alla data odierna o non risultanti dal presente avviso di vendita o dall'atto di vendita per la cui cancellazione (comprensiva dei relativi oneri, imposte e spese) non sia sufficiente la somma da me

notaio ricevuta in deposito, a disporre lo svincolo a favore della parte acquirente della somma versata a titolo di cauzione e saldo del prezzo come sopra convenuto.

Le parti autorizzano pertanto espressamente me notaio ad utilizzare le somme in deposito, per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, con spese a carico di parte aggiudicataria.

4) In caso di **inadempimento** nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'**aggiudicatario perderà la cauzione versata**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione

Le offerte irrevocabili di acquisto 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.**

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

- il nome e il cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- vendita immobili procedura n. 7699/2021 R.G.V.G..

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile, 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 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

a) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestato al Notaio Giampaolo Mondardini** che sarà poi versato dallo stesso "su apposito conto corrente dedicato", così come previsto dall'art. 1 comma 142 della legge 4 agosto 2017 n. 124 che ha modificato i commi da 63 a 67 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147;

b) copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

c) originale della procura speciale notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore speciale;

d) 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;

e) 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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, **se** è inferiore al prezzo base indicato in avviso o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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 o vaglia postale intestato al Notaio Giampaolo Mondardini. **La cauzione sarà trattenuta e versata alla venditrice in caso di rifiuto a stipulare l'atto di acquisto da parte dell'aggiudicatario.**

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 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 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 massimo di **60 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 (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.
- 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 "Curatela Eredità Giacente c/o studio Casara Vittorio", alle seguenti coordinate IBAN IT97R010301170000002530884 indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

Per eventuali chiarimenti sul bonifico alla procedura e/o per l'esatta intestazione del conto corrente intestato alla curatela chiamare gli uffici di nov@ soc. coop. allo 045.8530137.

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 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.

Verona, 20 maggio 2026

Avvocato Vittorio Casara