**TRIBUNALE DI VENEZIA**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**N. 6367/2022 R.G.**

Il giudice

facendo seguito alla sentenza non definitiva di pari data

visti gli artt. 788, 569 e ss. e 591-bis e ss. c.p.c.

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare con delega a professionista ex art. 591-bis e ss c.p.c. già stimato e individuato dal CTU, Arch. Paola Scarpa, come segue:

immobile sito in Zelarino – Venezia (VE), Via Euterpe nr. 5 catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, al Foglio 117, mapp. 1417 sub 7 piano T, zona censuaria 9, cat. A/3, cl. 3, vani 7,5, R. C. 636,79 con garage di pertinenza al Foglio 117, mapp. 1417 sub 6, piano T, zona censuaria 9, cat. C/ 6, cl. 4, superficie catastale totale 22 mq, R.C. 100,40

DELEGA

per le operazioni di vendita il Notaio Michele Pellegrino Lise, noto all'Ufficio, il quale dovrà compierle per il tramite di Edicom Finance s.r.l. iscritto al registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, nomina il professionista delegato anche custode

PRECISA

che non sono applicabili gli artt. 588, 589 e 590 c.p.c. e che i condividenti non possono né presentare offerte all'asta né chiedere assegnazione al delegato, dovendo essi rivolgersi direttamente al giudice ex art. 720 c.c.

DETERMINA

in € 1.000,00 il fondo spese a carico della massa, da corrispondersi al delegato da parte dei condividenti in solido, a titolo di anticipazioni e fondo spese anche per pubblicità, entro 30 giorni da oggi

DISPONE

che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi immediatamente il giudice il quale emetterà i provvedimenti di competenza;

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

che in caso di mancata vendita entro diciotto mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo;

che in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al giudice unitamente alla bozza del progetto di distribuzione

FISSA

udienza avanti a sé per la verifica del procedere delle operazioni di vendita per il giorno **16 aprile 2026 ad ore 12:00**

DISPONE

- che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato;
- che le offerte sono irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571, terzo comma c.p.c.
- che l'esame delle offerte venga compiuto dal delegato presso il suo studio;
- che gli esperimenti di vendita vengano svolti dal delegato presso il suo studio;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata per la vendita ed alla presenza degli offerenti;
- che immediatamente dopo la gara le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro i quali non siano risultati aggiudicatari;
- che le cauzioni siano versate su conto corrente bancario intestato alla procedura, da aprirsi a cura del delegato alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso Istituto di Credito individuato dal delegato, avente la consultazione on-line, con mandato ad operarvi al professionista delegato stesso e sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico da parte dei creditori anche il fondo spese sopra indicato, ed il saldo prezzo e le spese di trasferimento da parte dell'aggiudicatario;
- che qualora la vendita fissata dovesse andare deserta, il delegato fissi nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25% ed indicando le singole percentuali di ribasso proseguendo nella fissazione di ulteriori tentativi di vendita fino a diversa direttiva del giudice;
- che della nuova vendita il delegato rediga apposito bando e di tale avviso dia comunicazione alle parti costituite, al fine di evitare successive contestazioni;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

Ritenuto che nella attuale congiuntura economica non sia probabile la vendita a prezzo che superi della metà il valore stimato del bene (art. 569, quarto comma c.p.c.) dispone che la vendita avvenga senza incanto, con la modalità sincrona mista ex D.M. 26.2.2015 n. 32;

Nell'avviso di vendita andrà specificato:

- che le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita; che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, esclusa ogni altra indicazione, ad esempio il numero o il nome della procedura, il bene per cui è stata fatta l'offerta, l'ora della vendita o altro;

- che l'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- che all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

procedura per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- che le offerte digitali dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Esse in particolare devono contenere quantomeno:

f) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

g) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

h) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

i) il numero o altro dato identificativo del lotto;

j) la descrizione del bene;

k) l'indicazione del prezzo offerto;

l) l'indicazione del referente della procedura;

m) data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

n) l'importo versato a titolo di cauzione;

o) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto;

p) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera o);

q) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

- che le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on- line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

- che salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

- che l'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

- che il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese di trasferimento, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 120 dalla aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno circolare intestato alla procedura;

- che in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

- che nel caso di più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

Ø valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;

Ø valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;

Ø valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;

Ø valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.

- che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

offerte sono tutte equiparabili l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo. non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

PUBBLICITÀ

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, a cura del professionista delegato e a spese della massa;

2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance Srl, dell'avviso di vendita, e di copia della perizia con i relativi allegati, nella sezione 'Vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

3) un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico dei condividenti sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie — Edizione Nord Est, nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie — Edizione Lombardia;

4) Per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000 pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto con l'applicazione delle tariffe applicate ad Edicom Finance Srl in accordo con la concessionaria che dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

a) numero di ruolo della procedura; b) nome del Giudice; c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà,

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

usufrutto, nuda proprietà ecc.); e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; k) termine per la presentazione delle offerte per la vendita sincrona mista o sincrona telematica; 1) data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica; m) orario di apertura delle buste; n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode del1'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria del Tribunale Ordinario di Venezia - Siti internet);

5) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Venezia;

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591- bis, c.p.c.:

- a ricevere le offerte presentate in forma analogica e/o telematica;

- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita sincrona mista o la vendita sincrona telematica si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all' art. 579, co. 2, c.p.c.;

- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive alla trascrizione della domanda;

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

- ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento, che deve avvenire mediante bonifico bancario ovvero ancora mediante assegno/i circolare/i, del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito del1'importo;

- a redigere, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola al Cancelliere unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, ai fini della sottoscrizione da parte del Giudice;

- a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate), ad estrarre copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

- ad effettuare presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute;

- a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Agenzia delle Entrate, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;

- a depositare, nelle more, presso il competente Ufficio la copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento delle relative imposte e tasse; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie -ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;

- ad eseguire gli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

- a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà su1 conto della procedura;

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60

RENDE NOTO

a) che 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;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie che, ove presenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura;

d) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;

**Si comunichi alle parti e al professionista delegato, il quale viene sin d'ora autorizzato a ritirare i fascicoli di parte e la relazione del CTU, ad accedere al fascicolo telematico e ad avere copia degli atti e dei documenti ivi contenuti necessari all'espletamento dell'incarico**

Venezia, 19 gennaio 2026

Il Giudice

dott. Paolo Filippone

Firmato Da: PAOLO FILIPPONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 42814e562fe01d20d80e02bf7c3af60