

N. R.G. 2018/3678



TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

Sezione Prima Civile

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **3678/2018**,

il Giudice dott.ssa Maria Carla Quota,

vista la sentenza non definitiva depositata in data odierna nel medesimo procedimento,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

visti gli atti e documenti di causa, visto l'elaborato depositato in data 31/01/2022 dal CTU, con cui è stata dichiarata la non comoda divisibilità del bene comune,

visto che le parti hanno dichiarato che il sig. è subentrato per donazione, ex art. 111 c.p.c., nella titolarità della quota pro indiviso del bene precedentemente appartenuta alla sig.ra, ma che parte attrice non ha acconsentito all'estromissione di quest'ultima dal giudizio,

vista l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale prima del suddetto trasferimento di proprietà,

DISPONE

la vendita sincrona mista del compendio immobiliare ex art. 591 bis c.p.c., già individuato e stimato dal C.T.U., come segue: *immobile sito in Venezia, Santa Croce 1662 così censito:*

NCEU del Comune di Venezia: Foglio 11, Mapp. 875 sub. 13, piano terra e secondo, Cat. A/4, cl. 2, Vani 4, RC 297,89;

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'avv. Daniele Pietro Costantini di Venezia, disponendo che lo stesso proceda all'individuazione del gestore della vendita nell'ambito dei gestori iscritti al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;

DETERMINA

in euro 1.800,00 il fondo spese a carico delle parti in solido, da corrispondersi al delegato a titolo di anticipazioni e fondo spese anche per pubblicità, entro 30 giorni da oggi;

si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;

DISPONE

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

che in caso di mancata vendita entro 18 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 GI, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione;



FISSA

udienza avanti a sé per la verifica del procedere delle operazioni di vendita, il giorno **2/10/2025**, **sostituendola ex art. 127 ter cpc con il deposito telematico di note entro pari termine;**

DISPONE

che il Professionista provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente la consultazione *on-line*, intestato alla presente specifica procedura di divisione immobiliare con mandato ad operarvi al delegato stesso e sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico dalle parti l'acconto di euro 1.800,00, oltre accessori, sopra indicato, e, da parte di eventuali offerenti, la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica nonché, da parte dell'aggiudicatario, il saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

DISPONE

che le offerte analogiche siano depositate presso lo studio del professionista;

che le offerte siano 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 le gare vengano svolte dal delegato presso il suo studio;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

che, immediatamente dopo la gara, le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione sia versata sul conto corrente bancario, intestato alla procedura, alle condizioni previste in favore di questo Ufficio Giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;

che su tale conto corrente siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;

che, qualora la vendita fissata dovesse andare deserta, il delegato fissi nuova vendita, **ribassando il prezzo fino al 25%** e indicando le singole percentuali di ribasso proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GI;

che della nuova vendita il delegato rediga apposito avviso di vendita e di tale avviso dia comunicazione alle parti costituite, al fine di evitare successive contestazioni;

che, quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 1/4 del valore iniziale di stima o quando, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 1/4 del valore iniziale di stima il delegato non fissi ulteriori tentativi e rimetta le parti innanzi al GI.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Ritenuto che nella attuale congiuntura economica non sia probabile la vendita a prezzo che superi della metà il valore stimato del bene nella CTU depositata il 31.01.2022 (art. 569, comma IV c.p.c.), la vendita avverrà senza incanto, con gara sincrona mista.

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita sono stabilite con modalità sincrona mista;
- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista



delegato e la data della vendita; nessuna 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;

- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita sarà, al massimo, di 120 giorni dalla aggiudicazione;

- che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$; è, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedimento civile N.", seguito dal numero della procedura, per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese (l'offerente può versare anche cauzione più alta essendo il 20% l'importo minimo a pena di inefficacia);

- che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

- che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

- il pagamento dell'eventuale residuo prezzo, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione, con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

- che in caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; 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 che 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 offerte sono tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute



dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto sia superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- 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 del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del delegato ed a spese dei creditori;

2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance, dell'avviso di vendita e 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 della procedura 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 dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, 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 sincrona mista e del rilancio minimo in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita sincrona mista;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista;
- m. orario di apertura delle buste;



q. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'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;

DELEGA

il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risulteranno dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le modalità di pagamento;

provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo; entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, che lo sottoporrà alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

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'Ufficio del Registro) ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;

nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo provvedendo alle formalità necessarie -ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;

provvederà agli 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;

procederà alla formazione di bozza del progetto di riparto del ricavato, corredata della nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e della nota dei suoi onorari, previa liquidazione,

considerando tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice; provvederà ad inviarlo alle parti e a raccogliere l'eventuale accordo ex art. 791 comma II c.p.c.;



successivamente trasmetterà al Giudice la bozza del progetto di riparto con gli allegati e l'eventuale atto di accordo dei condividenti nonché, dopo il prelievo delle sue competenze liquidate, il libretto intestato alla procedura contenente le somme ricavate.

Si comunichi alle parti e all'Avv. Costantini.

Venezia, 28 febbraio 2024.

Il Giudice
dott.ssa Maria Carla Quota

