



**TRIBUNALE DI VENEZIA**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**N. 4814/2023 R.G.**

Il giudice dott.ssa Diletta Maria Grisanti,

a scioglimento della riserva assunta;

ritenuto opportuno procedere alla vendita non telematica, stante il numero di immobili (1 immobile ad uso abitativo oltre pertinenze) interessati da tale procedura e salva diversa indicazione delle parti e/o del professionista;

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

**DISPONE**

la vendita del compendio con delega a professionista ex artt. 591-bis e ss. già individuato e stimato dal C.T.U. arch. Simone Stinca come segue:

**DELEGA**

per le operazioni di vendita il Notaio dott.ssa **Anna Bovo**;

precisando che non sono applicabili gli artt. 588, 589, 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 € 1.500,00 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 trenta giorni da oggi;

**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 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 di progetto di distribuzione;

FISSA

udienza avanti a sé per la verifica del procedere delle operazioni di vendita, per il giorno 26.6.2025 ad ore 11,30;

DISPONE

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;

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 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 su libretto postale o bancario, intestato alla procedura, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;

che su tale libretto 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 giudice;

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 giudice.

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 (art. 569, comma quarto, c.p.c.), dispone che la vendita avvenga senza incanto.

Nell'avviso di vendita sarà specificato

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 minorenni, 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 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% 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 centoventi giorni per il versamento del saldo è 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 centoventi 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

La pubblicità avverrà come segue:



l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato a cura del professionista delegato e a spese dei condividenti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);

la presente ordinanza, l'avviso di vendita, le foto, le planimetrie, dovranno essere pubblicati, a cura della Edicom Finance s.r.l., via San Donà, n. 28/b, int. 1 – Venezia Mestrem tel. 0415369911, fax. 041 5351923, email [s.laurenzi@edicomsrl.it](mailto:s.laurenzi@edicomsrl.it), nella sezione “vendite giudiziarie del sito ufficiale del Tribunale di Venezia), oltre che sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006; documentazione e richiesta dovranno pervenire a Edicom almeno dieci giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione; Edicom fornirà al professionista delegato i giustificativi di avvenuta pubblicazione; fra la data di pubblicazione sui siti internet e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a quarantacinque giorni liberi;

l'estratto 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 pubblicità tramite 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](http://Casa.it); [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [subito.it](http://subito.it), [idealista.com](http://idealista.com), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), e-bay annunci, [secondamano.it](http://secondamano.it));

è disposta altresì la pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita a cura di Edicom Finance s.r.l. sul quotidiano Il Gazzettino di Venezia, con l'applicazione delle tariffe applicate ad Edicom Finance s.r.l. in accordo con la concessionaria che dovrà contenere i seguenti dati essenziali: a) numero di ruolo della procedura; b) nome del giudice istruttore; c) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); d) tipologia di immobile; e) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; f) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno); h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i) condizione (libero, occupato dai condividenti o da terzi); j) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo; k) termine per la presentazione delle



offerte; l) data, luogo ed ora fissata per la vendita; m) orario di apertura delle buste; n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni;

è disposta infine la pubblicazione anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24Ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance s.r.l. 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 risultino 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 in formato Word 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 modello F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del modello 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, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;



nelle more avrà altresì provveduto al deposito 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 l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, 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 secondo, 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 al Notaio, il quale viene sin da ora autorizzato a ritirare fascicoli di parte, la relazione del C.T.U., ad accedere al fascicolo telematico e ad avere copia degli atti e dei documenti ivi contenuti.

Venezia, 13 dicembre 2024

Il Giudice

*dott.ssa Diletta Maria Grisanti*



4814/2023.

**TRIBUNALE DI VENEZIA  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

All'udienza del 26/02/2026 ore 9:10 davanti al giudice Marco Campagnolo sono comparsi:

l'avv. Spolaore per parte attrice e il notaio dott. Pellegrino, il quale fa presente che l'abuso è regolarizzabile in base alla perizia, l'avv. Spolaore evidenzia che la ██████████ ha finora sempre pagato le spese e sarebbe un problema per lei anticipare anche questa cifra; il dott. Pellegrino richiama anche la possibilità evidenziata in via subordinata nell'istanza, sulla quale l'avv. Spolaore manifesta la disponibilità da parte dell'attrice, facendo presente che, risultando necessario che l'istanza di regolarizzazione sia presentata da entrambi i comproprietari, occorre un provvedimento del giudice nel caso di mancata collaborazione del signor ██████████.

A questo punto il giudice, preso atto che vi è l'impegno di eseguire tale regolarizzazione a cura e spese di parte, dispone che prima dell'emissione del decreto di trasferimento, sia prelevato l'importo necessario dal prezzo di aggiudicazione, previo accertamento della fattibilità di tale soluzione sotto il profilo burocratico-amministrativo, intendendosi il prezzo di stima dell'immobile aumentato dell'importo necessario per la regolarizzazione.

Ordina l'annotazione sull'ordinanza di vendita.

Il giudice  
Marco Campagnolo

