



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Causa civile - giudizio di scioglimento comunione e divisione RG n. 4382/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA DELEGATA A PROFESSIONISTA

- Primo esperimento di vendita -

La sottoscritta avv. Adriana Romagnolo, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, professionista delegata dal Giudice Istruttore, dott. Tobia Aceto, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 12.6.2026, nella **Causa Civile – Giudizio di scioglimento di comunione e divisione RG n. 4382/2022**, con studio in Dolo (VE), via Altiero Spinelli, n. 7, tel. 349.6602236, email: aromagnolo@studiolegaleromagnolo.it, PEC: adriana.romagnolo@venezia.pecavvocati.it

AVVISA

che il giorno **3 novembre 2026 alle ore 14.30** presso la sala aste telematiche del Gruppo EDICOM s.p.a. – stanza 1 – in (30173) Mestre – Venezia (VE), via Spalti, n. 2 si procederà al primo esperimento di **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate, **precisando che non sono applicabili gli artt. 588, 589 e 590 c.p.c. e che, quindi, i condividenti non possono né presentare offerte all'asta, né chiedere l'assegnazione al delegato, dovendo essi rivolgersi direttamente al Giudice ex art. 720 c.p.c..**

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Mira (VE), via della Serenissima, n. 17

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Mira (VE):

- **Foglio 26 – Particella 242 – sub 9 - Categoria A/2 – classe 3 - consistenza 5,0 vani** – rendita € 619,75 – via della Serenissima, n. 17 – Piano 2;
- **Foglio 26 – Particella 242 – sub 17 - Categoria C/6 – classe 7 - consistenza 14 m²** – rendita € 50,61 – via della Serenissima, n. 17 – Piano T;

Descrizione sommaria: L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano secondo con *garage* al piano terra facente parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra per complessive dieci unità abitative denominato “Condominio Mediterraneo 2”.

Il condominio, del quale fa parte l'appartamento oggetto di controversia, è ubicato in una zona di recente riqualificazione in prossimità della ex fabbrica "Miralanza". Negozi di prima necessità, scuole dell'obbligo, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono ubicati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, composto da dieci unità abitative disposte su complessivi tre piani fuori terra denominato "Condominio Mediterraneo 2", con la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, situato in via della Serenissima, n. 17.

L'unità oggetto di stima (identificante un appartamento al secondo piano blocco nord) dispone di un *garage* al piano terra (angolo sud/est del blocco a sud).

Il prezzo base del lotto è fissato in € 94.000,00

Offerta minima € 70.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **€ 1.000,00**

Si invita a prestare attenzione al regime fiscale ed alle imposte a cui è soggetta la vendita.

Condizioni generali: l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione; più precisamente:

⇒ *"I pavimenti sono in marmo, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle. Le pareti sono intonacate al civile, salvo nei bagni e nella zona cucina, dove sono rivestite con piastrelle.*

I serramenti esterni (rectius interni n.d.r.) sono in legno, senza vetrocamera con oscuranti a tapparella in PVC; tutti gli infissi esterni sono dotati di controfinestre in alluminio anodizzato con vetrocamera (vedi documentazione fotografica).

Gli impianti, elettrico ed idrosanitario sono sottotraccia e risalgono all'epoca della costruzione; l'impianto di riscaldamento, autonomo, è canalizzato ed è costituito da caldaia murale (marca "Baxi") ed unità di ventilazione, installata nel ripostiglio, che convoglia l'aria calda a mezzo di canalizzazione, mascherata nel controsoffitto del corridoio, e bocchette di ventilazione in ogni vano.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia di cui sopra".

NOTA: *"al fine della presente stima si dichiara che il funzionamento degli impianti (idrico/elettrico) è stato verificato "a vista"; il sig. (omissis) ha comunque dichiarato il loro funzionamento; è presente il libretto caldaia".*

Si rimanda alla perizia di stima redatta dal CTU datata 22.1.2025 e, in particolare, a quanto ivi riportato sulla conformità catastale e sulla conformità edilizia (cfr. pag. 8).

Conformità catastale: conforme

Conformità edilizia:

⇒ *"Le opere interne e le modifiche prospettiche risultano sanate con la C.E. 0438/18; relativamente alle opere difformi, consistenti nella traslazione del sedime del fabbricato, il Comune di Mira ha attestato l'avvenuto pagamento della sanzione amministrativa alternativa alla demolizione.*

Nota: il Comune di Mira (come da normativa corrente) non rilascia la sanatoria per le porzioni di fabbricato non conformi: ma attesta altresì l'avvenuto pagamento della sanzione amministrativa alternativa alla demolizione.

Sulla scorta del rilievo effettuato, confrontato con le planimetrie agli atti del competente ufficio tecnico, non sono state riscontrare irregolarità ad eccezione di quelle sopra elencate”.

Quanto alle **spese condominiali scadute ed insolute**, esse ammontano alla data del 13.7.2026 ad € 293.87.

L'attestazione di prestazione energetica (APE) redatto in data 28.12.2024 con codice n. 163683/2024 e con validità sino al 28.12.2034 (allegato alla perizia sub doc. 19) precisa: **edificio di classe F.**

Stato di possesso: l'immobile è occupato da uno dei due condividenti (come indicato in perizia pag. 7).

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice Istruttore alla scrivente.

La richiesta di visita deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e/o all'indirizzo email del medesimo aromagnolo@studiolegaleromagnolo.it.

Si precisa che le visite degli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo preavviso di almeno 48 (quarantotto) ore.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 e/o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/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 e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente i condividenti dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la

certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, ove presenti, al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese dei condividenti.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del DM 15.10.2015 n. 227 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori e le spese dell'attività del professionista saranno tempestivamente comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o mediante assegno circolare intestato alla procedura. 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 prezzo.
- L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura di divisione, i cui estremi, e in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero a mezzo assegno circolare intestato alla procedura stessa.
- Gli immobili sono occupati da uno dei condividenti.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti *internet* in cui verrà effettuata la pubblicità.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità "sincrona mista".

Tutte le attività che a norma degli artt. 788 e 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice istruttore o a cura del cancelliere o del giudice istruttore sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio corrente in Dolo (VE), via Altiero Spinelli, n. 7 e/o presso la sala aste telematiche del Gruppo EDICOM s.p.a. – stanza 1 – in (30173) Mestre – Venezia (VE), via Spalti, n. 2.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche e, in particolare, le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

In particolare, le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di delega, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice Istruttore in **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO s.r.l. – FallcoAste.it** tramite il cui sito <https://www.fallcoaste.it/> sarà possibile compilare le offerte telematiche e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita (numero assistenza utenti: +39 0444 346211 – email: aste@fallco.it).

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Non sono applicabili gli artt. 588, 589 e 590 c.p.c. ed 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..

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Ai sensi dell'art. 579 c.p.c. le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nel caso gli offerenti (sia analogici che telematici) non partecipino personalmente, ma a mezzo di professionista avvocato o mandatario munito di procura speciale, è necessario allegare anche in copia immagine, nel primo caso, la delega autenticata dal legale e nel secondo caso la procura notarile o la procura speciale autenticata da altro pubblico ufficiale.

I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

Le domande di partecipazione possono essere fatte pervenire al professionista delegato tanto in via analogica quanto in via telematica; in entrambi i casi esse debbono essere ricevute dal destinatario entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello dell'asta.

Non verranno prese in considerazione offerte analogiche o telematiche pervenute dopo tale termine.

Per le sole offerte telematiche il bonifico con il quale viene versata la cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura – causa civile al momento di apertura delle buste con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto, ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto disposto dall'art. 571, terzo comma, c.p.c..

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.

Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c..

A coloro che, all'esito della gara non risultassero aggiudicatari, verranno restituiti, in caso di offerte analogiche, gli assegni e, in caso di offerte telematiche, i bonifici (questi ultimi al netto degli oneri bancari e senza interessi).

I. Offerte analogiche

Le offerte analogiche di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**. Sulla busta dovranno essere indicate dal professionista delegato le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra annotazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non alla data fissata per la vendita ed alla presenza degli offerenti.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- ✓ il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, 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 che dovrà essere allegata. 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;
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; è, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- ✓ 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;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati.

All'offerta analogica dovranno essere allegati, nella stessa busta:

- ✓ la fotocopia di un valido 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) e copia del codice fiscale dello stesso (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*, ove in regime di comunione dei beni);
- ✓ un assegno circolare non trasferibile intestato a "Causa civile RG n. 4382/2022 Tribunale di Venezia", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

II. Offerte telematiche criptate

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 (artt. 12 ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Prima di compilare e di trasmettere la domanda, gli interessati sono, pertanto, invitati a consultare il "Manuale Utente". Le offerte, in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel "Manuale Utente", dovranno essere presentate, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**, esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) anche tramite il sito (<https://www.fallcoaste.it/>) del gestore, previa registrazione.

L'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte in particolare devono contenere quantomeno:

- ✓ i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- ✓ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ la descrizione del bene;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura;
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto che precede;

- ✓ 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;
- ✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per la partecipazione all'asta, ovvero gli stessi che devono essere allegati alle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico.

Qualora l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia immagine.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista 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.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura - causa civile acceso presso Unicredit s.p.a. – Filiale di Dolo 03345 – via Vittorio Veneto, n. 25 - IBAN IT 86 C 02008 36081 000107451249, indicando quale causale "versamento cauzione RG n. 4382/2022 Tribunale di Venezia".

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato sarà causa d'inefficacia dell'offerta.

È pertanto consigliabile iniziare il processo di registrazione e inserimento dei dati con congruo anticipo rispetto al termine fissato per ridurre il rischio d'incompleta trasmissione della documentazione. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguito la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero della Giustizia, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo personalmente innanzi al professionista delegato. L'offerente in questo caso è tenuto a presentarsi personalmente, ovvero anche per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, presso la sala aste

telematiche del Gruppo EDICOM s.p.a. – stanza 1 – in (30173) Mestre – Venezia (VE), via Spalti, n. 2.

- L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
- Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche invece parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime formalità, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito <https://www.fallcoaste.it/> del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara, un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Quindi all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale ministeriale, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità.

In caso di **offerta unica criptata o analogica pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta.

In caso di **offerta unica criptata o analogica inferiore nei limiti di 1/4 al prezzo base**, nel corso del primo esperimento di vendita:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato disporrà che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, e dunque con identico prezzo base;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **pluralità di offerte criptate o analogiche valide**, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta (che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma); 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 (se inferiore al minimo, il rilancio è da considerarsi come non fatto).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il monitor installato presso la sala aste telematiche del Gruppo EDICOM s.p.a. – stanza 1 – in (30173) Mestre – Venezia (VE), via Spalti, n. 2, ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

La gara si svolgerà, dunque, consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei tempi stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

I rilanci effettuati a termine scaduto non saranno considerati validi.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa, da individuarsi tenuto conto dei seguenti parametri: a) prezzo; b) a parità di prezzo, minor termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese; c) a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo, entità della cauzione; d) a parità di cauzione, priorità temporale del deposito dell'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta o vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene andrà senz'altro aggiudicato.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché dei compensi spettanti al delegato a norma del DM n. 227 del 2015 incaricato del compimento di tali incombenzi.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo a titolo di anticipo spese e oneri entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura – causa di divisione ovvero ancora mediante assegno circolare intestato alla procedura – causa di divisione.

L'indicazione, nell'offerta, di un termine inferiore a quello di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione per il pagamento del saldo del prezzo e delle altre spese è elemento che il professionista delegato valuterà ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (tanto a titolo di saldo del prezzo quanto a titolo di oneri e spese) entro il termine indicato nell'offerta, il delegato è tenuto a rimettere gli atti della procedura al Giudice Istruttore, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutante mediante bonifico sul conto della procedura – causa di divisione. Nel decreto di trasferimento sarà inserita la dizione prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita dovrà dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare prot. n. 3593/2000 del 23.12.2000, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> a cura del professionista delegato e a spese dei condividenti;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di EDICOM Finance s.r.l., dell'avviso di vendita, e di copia della perizia con i relativi allegati (foto e planimetrie), 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 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, 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 attraverso l'app per smartphone

“Gps Aste”; è disposta, inoltre, la pubblicazione sul *free press* specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di “Postal Target”, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste;

- 4) per le sole procedure con prezzo base superiore ad € 30.000,00, pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani a cura di EDICOM Finance s.r.l.: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sui beni oggetto di vendita ed anche relative alle generalità dei condividenti, saranno ottenibili presso il sottoscritto delegato professionista, nominato altresì custode giudiziario, in Dolo (VE), via Altiero Spinelli, n. 7 - tel. 349.6602236 – email: aromagnolo@studiolegaleromagnolo.it.

Dolo (VE), lì 20 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Adriana Romagnolo