

R.G. 2022 n. 4382



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

ORDINANZA

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza dell'11/06/2026,
rilevato che con provvedimento del 13/01/2026 è stata disposta la “necessità della vendita” e individuata, quale professionista deleganda, l'Avv. Romagnolo Adriana;
considerato che non sono sorte contestazioni sulla necessità della vendita;
ravvisata l'opportunità di disporre la vendita sincrona mista, intesa come “*modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura*”, ossia al professionista delegato (cfr. art. 2, co. 1, lett. g), D.M. n. 32/2015);
visti gli artt. 788, 569 e ss. e 591-bis e ss. c.p.c.,
visto l'art. 161-ter disp. att. c.p.c.,
richiamato il D.M. n. 32/2015,

DISPONE

con delega a professionista ex artt. 591-bis e ss. la vendita sincrona mista del compendio immobiliare oggetto di causa, già stimato in € 94.000,00 (prezzo base d'asta) dal C.T.U. Arch. Paolo Novaselich e individuato come segue:

FG	MAP	SUB	UBICAZIONE	PIANO	CAT	CL	VANI	RENDITA
26	242	9	VIA DELLA SERENISSIMA	2	A/2	3	5	619.75
26	242	17	VIA DELLA SERENISSIMA	T	C/6	7	14	50.61

DELEGA

per le operazioni di vendita l'Avv. **Adriana Romagnolo**, la quale – istituita inoltre custode del bene (tenuto altresì conto dell'estensione del contraddittorio nei confronti di Credem Banca, creditrice ipotecaria) – dovrà compiere le suddette operazioni, come meglio specificato *infra*, anche per il tramite di **Zucchetti Software Giuridico Srl - FallcoAste.it**, iscritto al registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;

AVVISA

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 € 2.000,00 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 trenta giorni da oggi;

che gli oneri economici necessari alla pubblicità e quelli relativi al gestore delle vendite telematiche siano comunque a carico anticipato dei condividenti in solido, avvertendoli che la mancata corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e potrà essere valutata quale condotta processuale da cui desumere la sopravvenuta carenza di interesse al prosieguo del giudizio di divisione;

DISPONE

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

FISSA

udienza avanti a sé per la verifica del procedere delle operazioni di vendita, per il giorno **19/11/2026** ad ore **12:45**;

DISPONE

che il professionista delegato provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente la consultazione *on line*, intestato alla presente procedura di divisione con mandato ad operarvi al professionista delegato stesso e sul quale dovrà essere accreditato mediante bonifico da parte dei condividenti il predetto fondo spese, 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;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle modalità delegate:

Attività preliminari

Il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- 1) a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della legge n. 47/1985 nonché le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della legge n. 47/1985;
- 2) a redigere e pubblicare senza indugio l'avviso di vendita sincrona mista, contenente le seguenti indicazioni:
 - a) natura dell'immobile oggetto della vendita sincrona mista, ossia il Comune in cui si trova, i beni e i diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali e lo stato di occupazione del medesimo da parte dei condividenti o di terzi;
 - b) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione



urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985;

- c) prezzo base dell'immobile e aumento minimo per ogni offerta in caso di gara;
- d) precisazione che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- e) specificazione che, agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato del C.T.U. in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente i condividenti dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione o l'attestato di qualificazione energetica e assumerà direttamente tali incombenze;
- f) precisazione che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, da cancellarsi a cura e spese dei condividenti;
- g) precisazione che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- h) avvertimento che gli oneri tributari e le spese per l'attività del professionista posti a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario o assegno circolare sul conto corrente intestato alla procedura di divisione;
- i) indicazione delle modalità di consultazione della relazione del C.T.U., e, in particolare, che la stessa sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità;
- j) precisazione del numero dei lotti;
- k) indicazione del termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte analogicamente e telematicamente le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- l) modalità dell'offerta, con indicazione chiara delle modalità di presentazione, analogica e telematica secondo quanto scritto in appresso;
- m) specificazione che il deposito telematico e/o analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta e che per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;



- n) specificazione che tutte le attività che a norma degli artt. 788 e 571 e ss. 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 suo studio;
- o) indicazione che per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;
- p) precisazione che, per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza, 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, come previsto dall'art. 15 del D.M. citato.

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.

- 1) Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista;
- 2) Le offerte analogiche di acquisto 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 esclusivamente 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 dovrà 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.
- 3) L'offerta analogica dovrà contenere:
 - a) 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); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (legge 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, 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;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) 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;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 4) L'offerta analogica dovrà recare in allegato, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*, in caso di comunione dei beni) 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).
- 5) Le offerte criptate telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32/2015 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:
- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di R.G. della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del prezzo offerto;
 - g) l'indicazione del referente della procedura;
 - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma del bonifico di cui al punto precedente;



- l) 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.
- 6) 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 e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il professionista delegato.
- 7) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 8) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e eventuali trascrizioni o iscrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 9) L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e le spese dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni centoventi dalla data di aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico o assegno circolare intestato alla procedura di divisione sul conto corrente della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario. L'indicazione, nell'offerta, di un termine inferiore a quello di giorni 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.
- 10) Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori entro il termine di giorni centoventi dalla data di aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta costituisce causa di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della cauzione.
- 11) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto dal presente provvedimento.



12) 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:

- a) 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;
- b) 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 – dovendosi intendere per tali quelle al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base – si procederà alla gara sulla base dell'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, che sarà pari:

- a) ad € 500,00 laddove il valore dell'immobile sia inferiore ad € 50.000,00;
- b) ad € 1.000,00 laddove il valore dell'immobile sia inferiore ad € 100.000,00;
- c) ad € 2.000,00 laddove il valore dell'immobile sia inferiore ad € 200.000,00;
- d) ad € 5.000,00 laddove il valore dell'immobile sia superiore ad € 200.000,00.

Il bene sarà 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.

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.

13) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello



sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

- 14) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.
- 15) Il procuratore legale – ossia l'avvocato – che abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile oppure la copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita.
- 16) L'aggiudicatario che per il pagamento del saldo del prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato dovrà indicare nella domanda di partecipazione 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 mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura di divisione.

Ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice istruttore inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma da parte di ... a fronte del contratto di mutuo ... e che il mutuante e il mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Pubblicità

La pubblicità avverrà come segue:

- l'avviso di vendita e la circolare prot. n. 3593/2020 del 23.12.2020 dovranno essere pubblicati 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, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia), oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e 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;

- 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 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; immobiliare.it, subito.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;
- 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. su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto 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;
- per i beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad € 500.000,00 è disposta infine la pubblicazione dell'estratto di vendita anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24Ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance s.r.l. al Tribunale di Venezia.

Ulteriori adempimenti

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



- a ricevere le offerte presentate in forma analogica e/o telematica;
- a deliberare sulle offerte d'acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che dovrà 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;
- a sottoscrivere il verbale di cui al punto precedente, senza necessità di allegarvi la procura speciale di cui all'art. 579, comma secondo, c.p.c.;
- a depositare copia del verbale d'asta nel fascicolo del giudizio di divisione, provvedendo ad inserire lo stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere e autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- formata copia del verbale di aggiudicazione, se tali informazioni non risultino dagli atti, ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato o unito civilmente o convivente di fatto (legge n. 76/2016), alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- a comunicare all'aggiudicatario entro venti giorni dall'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. n. 227/2015 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 domanda di divisione, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (in bollo o senza bollo) e il loro oggetto, in particolare se esse riguardino solo l'immobile oggetto di vendita o un compendio più ampio;
- ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento mediante bonifico, assegno bancario o assegno circolare del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'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 istruttore;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice istruttore e dell'attribuzione allo stesso del numero cronologico e nel 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 modello F23) all'Agenzia delle Entrate (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 degli adempimenti di cui al punto precedente, a restituire il decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, ad inviarla all'acquirente a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- a depositare, nelle more, 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, a ritirare 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;
- ad eseguire gli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo, eseguendo la stessa - quando possibile - unitamente alla trascrizione del decreto oppure immediatamente dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;
- a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultante eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- a restituire le cauzioni versate agli offerenti che non si siano resi aggiudicatari dei beni venduti, in particolare mediante riaccredito se bonificate;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- **a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita** fino al limite di quattro compreso il primo, che saranno espletati tutti in forma sincrona mista, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di 1/4, provvedendo in ogni occasione, alla redazione e alla comunicazione alle parti costituite del relativo avviso di vendita recante le indicazioni sopra elencate e agli adempimenti pubblicitari sopra specificati;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita sincrona mista, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà, provvedendo anche in tal caso, alla redazione e alla comunicazione alle parti costituite del relativo avviso di vendita recante le indicazioni sopra elencate e agli adempimenti pubblicitari sopra specificati;



- a restituire gli atti al giudice istruttore per le valutazioni di competenza nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita;
- a restituire gli atti al giudice istruttore per le valutazioni di competenza anche nel caso in cui, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, il bene debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 1/4 del valore iniziale di stima;
- a formare la bozza del progetto di riparto del ricavato, allegando la nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e dei compensi determinati ai sensi del D.M. n. 227/2015, previa liquidazione, considerando tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;
- ad inviare alle parti la bozza del progetto di riparto del ricavato e a raccogliere l'eventuale accordo ex art. 791, comma secondo, c.p.c.;
- a trasmettere al giudice istruttore 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, la documentazione del conto corrente intestato alla procedura contenente le somme ricavate;
- a depositare, in assenza di contestazioni, il progetto di distribuzione nel fascicolo telematico nei successivi trenta giorni, dandone comunicazione a mezzo posta elettronica certificata alle parti costituite e notificazione ai sensi di legge alle parti non costituite e dichiarate contumaci;
- a verificare le dichiarazioni di approvazione e/o le osservazioni delle parti in merito al piano di riparto, che le parti stesse dovranno depositare telematicamente entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione (per le parti costituite) o della notificazione (per le parti non costituite e dichiarate contumaci) e trasmettere al professionista delegato a mezzo posta elettronica certificata, con l'avvertenza che il mancato deposito di osservazioni al piano di riparto comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 789 c.p.c.;
- nel caso in cui non siano sollevate osservazioni al piano di riparto, a dichiararlo esecutivo, quindi a depositare nel fascicolo telematico la dichiarazione di approvazione dello stesso e ad eseguire i pagamenti indicati nel piano, estinguendo il conto corrente intestato alla procedura e a depositare infine nel fascicolo telematico la prova degli intervenuti pagamenti e dell'estinzione del conto corrente, cosicché il giudice istruttore possa provvedere a dichiarare la definizione del giudizio divisionale; il professionista delegato deve intendersi fin da ora espressamente autorizzato a dare corso a tali incombenzi;
- nel caso in cui sorgano contestazioni, a dichiarare non approvato il piano di riparto e a trasmettere gli atti a questo giudice per la prosecuzione del giudizio;

RENDE NOTO

che:

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in



relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- b) la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- d) 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) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione alle parti, alla delegata Avv. Adriana Romagnolo, la quale viene autorizzata ad accedere al fascicolo telematico per ottenere copia degli atti e dei documenti ivi contenuti.

Venezia, 12/06/2026

Il Giudice

Tobia Aceto

