



CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

La Corte d'Appello, Sezione Seconda Civile, composta dai seguenti magistrati:

dott. ssa Caterina Passarelli	Presidente
dott. Enrico Schiavon	Consigliere
dott. ssa Elena Garbo	Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

- vista la sentenza non definitiva di questa Corte d'Appello pronunciata il 19.03.2025;
- considerato che deve procedersi alla vendita del compendio immobiliare ereditario, come disposto nella sentenza;
- ritenuto di incaricare il Notaio Carlo Candiani, con studio a Venezia, S. Marco 1165/A , di procedere alla vendita;
- ritenuto di fissare quale prezzo base i valori indicati nella ctu redatta dall'arch. Magda Piscicelli Majori, che ha quantificato in €161.780,00 il valore complessivo del compendio immobiliare;

P.Q.M.

dispone procedersi alla vendita dei seguenti beni immobili:

- 1) unità immobiliare residenziale: Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 1, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 134 mq escluse aree scoperte, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 325,37, partendo dal prezzo base di €114.000,00;
- 2) unità immobiliare garage: Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 54,43, partendo dal prezzo base di €14.000,00;

3) unità immobiliare magazzino: Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 57 mq, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 35,33, partendo dal prezzo base di €14.000,00;

4) area scoperta comune ai suddetti tre fabbricati, avente superficie di 306,00 mq, partendo dal prezzo base di €5.040,00;

5) terreno agricolo: Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 70, Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 420 mq, Reddito Dominicale € 3,43, Reddito Agrario € 2,28, e Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 74, Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 920 mq, Reddito Dominicale € 7,51, Reddito Agrario € 4,99, partendo dal prezzo base di €14.740,00;

incarica a tal fine il Notaio Carlo Candiani:

determina in €2.500,00 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 30 giorni dalla comunicazione di questa ordinanza;

dispone che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo a questo ufficio, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione;

dispone che, in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, il fascicolo venga comunque rimesso a questo ufficio affinché decida sul prosieguo;

si riserva di fissare udienza per ulteriori determinazioni all'esito delle operazioni del delegato:

Quanto alle modalità cui il Notaio delegato dovrà attenersi, dispone quanto segue:

A) DISPONE

- a) che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista, il quale potrà autorizzare anche la presentazione in forma telematica;
- b) che le offerte sono irrevocabili;
- c) che l'esame delle offerte venga compiuto dal delegato presso il suo studio;
- d) che le gare vengano svolte dal delegato presso il suo studio;
- e) che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;
- f) che immediatamente dopo la gara le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro che non siano aggiudicatari;
- g) che la cauzione sia versata su libretto postale o bancario, intestato alla procedura, presso l'istituto individuato dal delegato;
- h) che su tale libretto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;

- i) 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;
- j) 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;
- k) 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 a questo ufficio.

B) CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento ovvero in forma telematica; l'offerta non sarà considerata efficace se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita; l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto in assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di credito operante in Venezia e provincia o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato, a pena di inammissibilità dell'offerta, al notaio delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di R.G.;
2. 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;
3. che l'offerta dovrà contenere:
 - i. 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;
 - ii. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- iii. 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;
4. che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché la cauzione;
5. che il termine di 120 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;
6. che l'offerta è 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;
7. 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 di quanto 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;
8. che in caso di più offerte valide, 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;
9. che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

C) PUBBLICITA'

La pubblicità avverrà, tenuto conto della collocazione degli immobili nel circondario del Tribunale di Venezia, secondo la prassi in uso per le esecuzioni immobiliari di quel Tribunale.

D) DELEGA

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

1. 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;
2. 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 ;
3. 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 sottoporà alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
4. 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;
5. effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria 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;
6. 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;
7. 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;

8. 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.;
9. 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;
10. provvederà al pagamento delle singole quote dopo che il Giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti
11. al fine di permettere ad eventuali interessati di esaminare il bene, gli interessati potranno rivolgersi alle parti e loro difensori

Si comunichi alle parti e al Notaio delegato.

Venezia, 27 maggio 2025

Il Presidente

dott. ssa Caterina Passarelli