

**Tribunale di Milano  
Sezione Fallimentare**

**L.G. AGENZIE RISOLUZIONI LEGALI & INTERMEDIAZIONI S.R.L.S. In Liquid.  
N. 10/2023**

**Giudice Delegato: Dottoressa Luisa Vasile  
Curatore: Avvocato Michele Petriello**

**AVVISO DI VENDITA 1° ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avvocato Michele Petriello, quale Curatore della Procedura in epigrafe

**VISTO**

Il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma dell'art.213 CCII;  
Vista la seconda integrazione al programma di liquidazione e autorizzazione agli atti ad esso conformi;

**RITIENE**

Di procedere alla vendita competitiva delle quote di multiproprietà in capo alla procedura in epigrafe di seguito meglio descritte, avvalendosi, all'uopo autorizzata, dell'operatore professionale Astebook S.r.l. che, in esecuzione del Programma di Liquidazione nell'ambito della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, rivolge pubblico invito alla vendita delle quote attraverso piattaforma dedicata [www.astebook.it](http://www.astebook.it).

**Astebook S.r.l.**

Via Larga 6  
20122 Milano

**Sede amministrativa**

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

**Magazzino**

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

**Contatti**

[mail@astebook.com](mailto:mail@astebook.com)  
**T** +39 351 8115718

## DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA E PREZZI BASE

- **LOTTO 7** : Quota di comproprietà pari 41.451,66/100.000 (quarantunomilaquattrocentocinquantuno virgola sessantaseicentomillesimi) dell'intero complesso attualmente denominato "HOTEL PICCOLA FENICE" costituente porzione di fabbricato ad uso alberghiero in Comune e Città di Venezia, Sestiere di San Marco civico 3614, censito al Catasto Fabbricati di Venezia al Foglio 15, con la particella 2275 sub 7, Sestiere San Marco n.3614, p.T-2-3-4, cat. D/2 - R.C.E. 4.658,44. Identificato ai confini: da Nord in senso orario con le particelle 2274 e 2276, Calle della Madonna e particella n. 2273.

L'Hotel Piccola Fenice comprende il detto fabbricato - ad eccezione del primo piano di proprietà di terzi - e precisamente ingresso, corte esclusiva, due locali e sottoscala al piano terra, tre suites al secondo piano distinte con i numeri 1,2 e 3 (le prime due composte di soggiorno, camera e bagno, la terza di camera, bagno e guardaroba), di tre suites al terzo piano distinte con i numeri 4, 5 e 6 (le prime due composte di camera, soggiorno e bagno e la terza di camera con guardaroba, soggiorno e bagno) e di un'unica suite al quarto piano distinta con il numero 7 e composta di soggiorno, guardaroba, camera e bagno e altana;

- che il diritto di comproprietà in oggetto si concretizza esclusivamente nel godimento turnario di una delle sette suites indicate per un periodo prestabilito (Suite 5);



Planimetria Suite n.5

### Astebook S.r.l.

Via Larga 6  
20122 Milano

### Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

### Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

### Contatti

mail@astebook.com  
T +39 351 8115718

- che al fine di regolamentare l'uso esclusivo turnario delle singole suites si fa riferimento a regolamento della comunione, come modificato dalle assemblee del 13 novembre 1994, del 14 marzo 1999 e del 17 marzo 2002;
- che la Società dante causa "LA FENICE S.R.L.", con sede in Venezia, c.f.00890460397, si è riservata - fermi i principi della destinazione alberghiera del complesso e del godimento turnario dell'acquirente - la facoltà di disporre liberamente di tutte le rimanenti quote di comproprietà nel già menzionato complesso alberghiero o nella sua totalità o nelle singole unità e relativi arredi corrispondenti ai periodi di godimento non ceduti;
- il diritto di comproprietà in oggetto dà diritto al godimento turnario dell'unità alberghiera (suite) indicata con il numero 5 (cinque), ovvero Suite 2+2 posti letto, Superficie totale 30 Mq, composta da camera da letto matrimoniale, bagno con vasca, saloncino con due poltrone letto e angolo cucina ( privo di fuochi ) completo di lavello, frigo, microonde, bollitore, macchina caffè e stoviglie.

Alla quota di comproprietà consegue il godimento esclusivo, perpetuo e turnario, limitato ai seguenti periodi, come da tabella sotto riportata:

- Periodo 6;
- Periodo 28;

*Inizio settimana ogni venerdì, ingresso ore 14:00 per 7 giorni, con uscita al venerdì successivo;*

	2023	2024	2025	2026
6	3-mar	1-mar	14-feb	27-feb
	10-mar	8-mar	21-feb	6-mar
28	8-set	6-set	22-ago	21-ago
	15-set	13-set	29-ago	28-ago

**Valore di Perizia = € 4.000,00**

**Prezzo Base = € 4.000,00**

**Offerta Minima Ammissibile = € 4.000,00**

**Rilancio minimo= € 250,00**

#### Astebook S.r.l.

Via Larga 6  
20122 Milano

#### Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

#### Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

#### Contatti

mail@astebook.com  
T +39 351 8115718

## **PRECISAZIONI GENERALI PER TUTTI I LOTTI**

- Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità 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 o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta dovuti alla società commissionaria in ragione del 5% oltre iva, con un minimo di rimborso spese pari ad € 500,00 oltre iva per ogni singolo lotto, da quietanzarsi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione;
- Il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione, più iva e dedotto quanto versato in cauzione) dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara);
- Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto come sopra dovuto per il saldo prezzo (oltre I.V.A. ove dovuta e nelle misure di Legge), perderà la cauzione già versata;
- Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA (ove dovuta), degli ulteriori oneri e imposte di Legge, delle spese e oneri di trascrizione e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, da parte dell'aggiudicatario, potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.
- Il trasferimento della proprietà delle quote degli immobili avverrà mediante Atto Pubblico Notarile redatto da professionista scelto e nominato dall'aggiudicatario. L'acquirente si farà carico dei relativi compensi del professionista, delle imposte dovute sulla vendita nonché della trascrizione dell'Atto di Trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli presenti sulle singole quote.

### **Astebook S.r.l.**

Via Larga 6  
20122 Milano

### **Sede amministrativa**

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

### **Magazzino**

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

### **Contatti**

mail@astebook.com  
T +39 351 8115718

## DURATA DELLA GARA

La vendita dei beni di cui all'attivo della procedura sopra indicata verrà effettuata sulla piattaforma [www.astebook.it](http://www.astebook.it) a far data dal **24 Gennaio 2025 al 28 Marzo 2025 alle ore 11:00**

## MODALITA' DI OFFERTA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Sarà necessario effettuare un versamento a titolo di cauzione pari al 10% rispetto all'offerta formulata, compilando l'apposito modulo di presentazione offerte allegato alla pubblicazione, oltre all'invio del presente modulo sottoscritto via PEC al seguente indirizzo: [offerte@pec.astebook.it](mailto:offerte@pec.astebook.it)

**L'ACCREDITO BANCARIO dovrà avvenire entro le ore 12:00 GMT+1 del giorno 26 Marzo 2025**

La cauzione dovrà essere pagata tramite bonifico bancario al seguente conto corrente:

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

IBAN IT 08 C 0569651590000012070 X57

Intestato al Commissionario Astebook S.r.l.

Con la causale "L.G. 10/2023 VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO N.7 "

## SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

**a) Registrarsi sul portale [www.astebook.it](http://www.astebook.it)**

Durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido, unitamente al caricamento della copia digitale del proprio documento di identità e l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);

**b) Procedere con il deposito cauzionale secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita;**

**c) Inoltare a mezzo pec al seguente indirizzo: [offerte@pec.astebook.it](mailto:offerte@pec.astebook.it) il modello di offerta presente sul portale debitamente compilato;**

**Astebook S.r.l.**

Via Larga 6  
20122 Milano

**Sede amministrativa**

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

**Magazzino**

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

**Contatti**

[mail@astebook.com](mailto:mail@astebook.com)  
**T** +39 351 8115718

Qualora l'utente non disponga di casella pec può richiedere al Commissionario l'assegnazione di una casella pec gratuita ovvero consegnare la documentazione in originale presso la sede di Astebook S.r.l., in Barzanò Via Leonardo da Vinci, 48, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 dal lunedì al venerdì.

Presso **LE SEDI Indicate da ASTEBOOK SRL, E' ABILITATO UN SERVICE** non solo ai fini informativi ma anche **CON POSTAZIONE RISERVATA** utilizzabile da chi è interessato **PER SERVIZIO DI ASSISTENZA IN LOCO DI SUPPORTO TECNICO** durante le fasi di registrazione al portale dalle ore 9:00 alle ore 12:00 di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

È comunque previsto anche un servizio di **ASSISTENZA** da remoto contattando direttamente il Commissionario, **Astebook S.r.l.**, ai seguenti recapiti:

- +39 351 7906126

Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00.

## SINTESI DELLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### 1. Documentazione da presentare:

Elenco dei documenti da presentare alla società commissionaria:

- **società o persona giuridica**, la denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese competente, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata; generalità complete del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico nonché indirizzo di posta elettronica anche non certificata), provvedendo altresì ad allegare copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore);
- **se persona fisica**, generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico un indirizzo di posta elettronica certificata) e lo stato personale (libero, coniugato e in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi), in pdf copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale (anche del coniuge se coniugato); per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- **nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni**, qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà allegare copia della dichiarazione dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di esclusione dalla comunione;
- **se l'offerente è minore**, pdf. della autorizzazione del Giudice Tutelare;

#### Astebook S.r.l.

Via Larga 6  
20122 Milano

#### Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

#### Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

#### Contatti

mail@astebook.com  
T +39 351 8115718

- **in caso di offerta per società da nominare**, pdf della riserva di nomina, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente, opzione valida solo per società finanziarie (Leasing); lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato a mezzo pec alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) al seguente indirizzo: [oferte@pec.astebook.it](mailto:oferte@pec.astebook.it);
- **in caso di offerta per persona o società (non finanziaria) da nominare**, pdf della riserva di nomina, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. In tal caso la presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore (che può essere solo un avvocato ai sensi dell'art.571 c.p.c.). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della persona o società dovrà essere comunicato dal procuratore a mezzo pec alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) inviando ad [oferte@pec.astebook.it](mailto:oferte@pec.astebook.it) copia dell'originale della procura speciale o di copia autentica della procura generale; in difetto di comunicazione l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo allo stesso procuratore legale;
- **in caso di cittadino di altro Stato**, non facente parte della Comunità europea, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **se l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC.

## PUBBLICITA' E NOTIFICHE

Il presente Avviso di vendita sarà pubblicato sui siti

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A)

[www.astebook.it](http://www.astebook.it) (Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A)

[www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)

**Il Curatore**

**Avvocato Michele Petriello**

### Astebook S.r.l.

Via Larga 6  
20122 Milano

### Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

### Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

### Contatti

[mail@astebook.com](mailto:mail@astebook.com)  
T +39 351 8115718