



TRIBUNALE DI VENEZIA
Sezione Fallimentare

Fallimento nr: 78/2019

Giudice Delegato: dott. Carlo Azzolini

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICA
9^a esperimento

La sottoscritta Lucia Milani con studio in San Donà di Piave (VE) Via Cesare Battisti n. 33, telefono 0421/52195 mail: segreteria@milanistudio.it, Pec procedura f78.2019veneziana@pecfallimenti.it, nominato curatore del fallimento in epigrafe;

AVVISA

che a decorrere dal giorno 27/10/2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 29/10/2026 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti:

➤ **LOTTO 2**

Piena proprietà di compendio immobiliare (fabbricati, terreni e fabbricati collabenti) sito nel Comune di Venezia (VE), Favaro Veneto, con accesso da Via Treviso

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia (proprietà per l'intero)

- Foglio 147, particella 238, Zona censuaria 9, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita € 155,45;
- Foglio 147, particella 308, subalterno 1, bcnc ai sub 2/3/4 stessa particella;
- Foglio 147, particella 308, subalterno 2, Categoria Unità Collabenti (F/2);
- Foglio 147, particella 308, subalterno 3, Categoria Unità Collabenti (F/2);
- Foglio 147, particella 308, subalterno 4, Categoria Unità Collabenti (F/2).

Catasto Terreni del Comune di Venezia (proprietà per l'intero)

- Foglio 147, particella 227, Qualità Vigneto, Cl.2, sup.catastale 18 a 50 ca (pari a 1.850 mq), R.D. € 14,14, R.A. € 7,64;
- Foglio 147, particella 230, Qualità Vigneto, Cl.2, sup.catastale 00 a 50 ca (pari a 50 mq), R.D. € 0,41, R.A. € 0,28;
- Foglio 147, particella 233, Qualità Vigneto, Cl.2, sup.catastale 38 a 80 ca (pari a 3.880 mq), R.D. € 29,66, R.A. € 16,03;
- Foglio 147, particella 236, Qualità seminativo, Cl.2, sup.catastale 09 a 00 ca (pari a 900 mq), R.D. € 7,34, R.A. € 5,11;
- Foglio 147, particella 237, Qualità seminativo, Cl.2, sup.catastale 47a 43 ca (pari a 4.743 mq), R.D. € 38,70, R.A. € 26,95;
- Foglio 147, particella 238, Qualità Ente Urbano, sup.catastale 00 a 77 ca (pari a 77 mq);
- Foglio 147, particella 308, Qualità Ente Urbano, sup.catastale 1 ha 26 a 20 ca (pari a 12.620 mq).

- ❖ **PREZZO BASE: EURO 340.200,00**
- ❖ **OFFERTA MINIMA: EURO 255.150,00**
- ❖ **CAUZIONE: 20% del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 5.000,00**

Trattasi di compendio immobiliare sito nel Comune di Venezia (VE), Favaro Veneto, con accesso da Via Treviso, costituito da terreni collocati in zona urbanisticamente agricola con sovrastanti n.6 fabbricati, indicati nella perizia di stima con le lettere A, B, C, D, E, ed F, il tutto in stato di abbandono, censito catastalmente come collabente, quindi in condizioni di degrado profondo con diverse zone crollate. Il compendio è situato nella Municipalità di Favaro Veneto, a nord est del

territorio comunale di Venezia, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Marcon. L'area nel suo complesso confina a nord con Via Treviso, che è anche confine amministrativo tra i Comuni di Venezia e Marcon, e per gli altri lati con terreni agricoli.

I fabbricati indicati nella perizia di stima con le lettere A e B non risultano inseriti in mappa.

L'area ove insiste il complesso edilizio in esame ricade interamente in zona E – Sottosona E2, zona agricola estensiva della V.P.R.G. comunale per la terraferma. Per i cinque fabbricati presenti indicati con le lettere A, B, C, D, F, sono ammessi unicamente interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo di tipo 2).

La destinazione urbanistica del compendio in esame è individuata dal P.R.G. – Variante per la Terraferma approvato con Delibera di GRV n.3905 03.12.2004 e successiva Delibera di GRV n. 2141 del 29.07.2008, come "Zona Territoriale omogenea di tipo E, di produzione agricola – Sottosona E2.1 in zona urbanizzata in ambito agricolo della bonifica".

I fabbricati esistenti sul mappale 308 sono classificati come: "edificio con tipo di intervento conservativo codificato 2 – Risanamento Conservativo" disciplinato dagli artt. 63-65.

Per "risanamento conservativo" si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti gli elementi di carattere morfologico, volumetrico ed architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva della tradizione cui tale organismo appartiene.

Oltre a quanto ammesso dal "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche un riassetto e una ricomposizione delle singole tipologie, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 65.2. Viene ammesso inoltre un aumento massimo della Sp esistente non superiore al 15% della esistente, fino ad un massimo di 25 mq.

La consistenza degli immobili (stato di fatto) secondo la documentazione in atti è la seguente:

Edificio "A": Superficie lorda: 394,68 mq – Volume lordo: 1.226,14 mc

Edificio "B": Superficie lorda: 850,04 mq – Volume lordo: 2.467,76 mc

Edificio "C": Superficie lorda: 407,55 mq – Volume lordo: 1.344,93 mc

Edificio "D": Superficie lorda: 200,90 mq – Volume lordo: 617,77 mc

Edificio "E": Superficie lorda: 52,00 mq – Volume lordo: circa 160,00 mc

Edificio "F": Superficie lorda: 816,96 mq – Volume lordo: 3.089,62 mc

Applicando percentuale di ampliamento del 45% deriva potenzialità edificatoria di: superficie lorda di 3.947,09 mq; volume lordo di 12.914,02 mc.

Potrà essere richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato in caso di aggiudicazione.

Sono presenti difformità catastali ed edilizie, meglio descritte nella perizia di stima, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita ed alla quale si rinvia. Si rinvia alla perizia anche per la puntuale descrizione delle pratiche edilizie.

Risulta necessario provvedere alla regolarizzazione dell' intestazione catastale, come meglio descritto nella perizia di stima (onere che dovrà essere perfezionato a carico dell'acquirente).

Gli immobili risultano sottoposti a vincolo di carattere urbanistico (Vincolo sismico di cui all'O.P.C.M. n.3274 del 20.03.2003 e s.m.i.). Risultano altresì elementi che limitano la commercialità, come meglio descritti nella perizia di stima alla quale si rinvia.

Gli immobili risultano liberi.

Risultano iscrizioni di ipoteche e trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento. Le spese per la cancellazione delle formalità sono stimante, nella perizia di stima, in euro 1.765,00. Il prezzo base è al netto di tale spesa.

Vendita soggetta a regime Iva.

La procedura fallimentare invita chiunque fosse interessato all'acquisto degli immobili sopra identificati, come meglio descritti nelle perizie di stima redatte dall' Ing. Iunior Francesco Talon di San Donà di Piave (VE), pubblicate unitamente al presente avviso di vendita ed alle quali si rinvia, a partecipare alla gara che si terrà con le modalità di cui al presente avviso di vendita, al fine di individuare il migliore offerente con cui avviare la procedura di aggiudicazione.

Si comunica:

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre,

in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;

7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

14) Che l'offerta è irrevocabile; l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità; l'offerta verrà ritenuta non efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e/o se l'offerente non presta la cauzione nella misura pari ad almeno il 20% del prezzo offerto; le offerte di acquisto saranno ritenute efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito come prezzo base;

15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 20% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**;

Il bonifico dovrà contenere nella causale: "RG 78/2019 Lotto n. 2 Tribunale di Venezia" e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno ferialmente antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 2% oltre iva per l'attività svolta.

20) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (IBAN: IT97D083563628000000060927 Banca BCC Pordenonese e Monsile);

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere, entro il termine di 60 (sessanta), al pagamento delle spese di trasferimento e dell'Iva, se dovuta, con le modalità che verranno indicate dal curatore.

La proprietà del Lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile, per mezzo del notaio scelto dal curatore, previo versamento del saldo prezzo (e dell'Iva se dovuta) al fallimento e dell'importo dovuto per spese di trasferimento al notaio.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al rogito notarile (onorario del notaio, spese di trascrizione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed altre). E' altresì a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F. comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;

Dell'esito della procedura, il curatore informa il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Si applica l'art. 108 L.F..

L'aggiudicazione diventerà quindi definitiva successivamente al deposito in Cancelleria della documentazione di vendita da parte del curatore, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., e senza che sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D., decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., o da parte della curatela in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F..

Il curatore comunicherà all'aggiudicatario la definitività dell'aggiudicazione.

25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;

26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

29) 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;

30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata da parte dell'aggiudicatario;

31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ecologici e ambientali, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza), anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Agli effetti del D.M. 22.1.08 n.37 e del D.Lgs.192/05 e succ. modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura da produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica/A.P.E., manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

35) La presente vendita è soggetta a regime iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;

37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

La presentazione dell'offerta equivale ad espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscenza ed accettazione integrale delle condizioni di vendita previste dal programma di liquidazione e relativi supplementi, riassunte nel presente avviso di vendita; con la partecipazione alla vendita telematica gli offerenti si intendono informati su quanto previsto nel presente avviso di vendita e nella ulteriore relativa documentazione pubblicata; è onere del partecipante alla gara prendere visione del presente avviso di vendita e della documentazione pubblicata.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso di vendita si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

Copia del presente avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ulteriore documentazione, anche fotografica, saranno pubblicati:

- all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteanunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;

- sul Rivista Aste Giudiziarie ed. Nazionale e sul Free Press.

Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la Chat online disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

San Donà di Piave, 10/09/2026

Il Curatore
Lucia Milani

