



TRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] (n. 96/2014)

Giudice delegato dott. Carlo Azzolini

Curatore dott. Sandro Nordio

Comitato dei creditori non costituito

Pec procedura sandro.nordio@odcecvenezia.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

1^ esperimento

Il sottoscritto dott. Sandro Nordio, curatore del fallimento in epigrafe

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 10.11.2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 12.11.2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sui siti www.garavirtuale.it e www.astemobili.it del seguente lotto:

❖ LOTTO UNICO:

Compendio immobiliare sito in Comune di Venezia, Sestiere Cannaregio n. 4050, costituito dal 100% di appartamento con magazzino al piano terra e unità al piano terzo con mansarda e terrazza al piano quarto (T-3-4), ubicato in Venezia, Cannaregio n. 4050.

Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia come segue:

— Comune di Venezia, Foglio 12, mappale 3087, subalterno 14, Sestiere Cannaregio n. 4050, piano terra, terzo e quarto, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita catastale Euro 927,14.

Gli immobili sono ubicati nel Sestiere di Cannaregio, in zona comoda ai servizi primari, quali alimentari, farmacia e banche.

Dalla perizia risulta che il bene immobile era già identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Sezione Urbana VE, al Foglio 12, mappale 3089, subalterno 4, poi variato, per modifica identificativo e allineamento mappe, in Venezia, Foglio 12, mappale 3087, subalterno 14.

La perizia segnala difformità riscontrate mediante confronto tra le planimetrie catastali del 1939, il modello 5 del 1943, gli elaborati depositati in Villa Celestia autorizzati nel 1939 e lo stato dei luoghi; tali difformità, secondo lo stimatore, potranno essere sanate con pratica SCIA in sanatoria e con eventuali opere di ripristino, per un costo complessivo stimato in Euro 10.000,00, già considerato nella valutazione.

Il bene viene posto in vendita nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto descritti nella perizia di stima del geom. Francesco Gallo pubblicata sui portali della vendita e da intendersi qui integralmente richiamata.

Il bene è oggetto di vendita da parte della procedura fallimentare in forza del giudicato formatosi sull'azione revocatoria ordinaria promossa dalla Curatela ai sensi degli artt. 66 L.F. e 2901 c.c. in relazione all'atto Notaio Monica Sarti del 14.11.2013, rep. n. 16496, con cui il fallito [REDACTED]

- ❖ **PREZZO BASE: 465.456,00.= (quattrocentosessantacinquemilaquattrocentocinquatasei/00)**
- ❖ **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: 391.000,00.= (trecentonovantomila /00)**
- ❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 5.000,00.= (cinquemila/00)**

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;
- 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 perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 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 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto—corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862**
 - a. **Il bonifico dovrà contenere nella causale: Tribunale di Venezia - Fallimento R.G. n. 96/2014 e la data dell'asta. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno antecedente a quello del termine della gara.**
 - b. 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 entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN;
- 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 IT10B0604502000000005001050 della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a:
- 20) 4% oltre IVA per l'attività svolta, da corrispondersi a carico dell'aggiudicatario.

- 21) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura IBAN IT10B0604502000000005001050;**
- 22) 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 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.
- 23) 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, detratti i compensi spettati al Commissionario, 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;
- 24) 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;
- 25) 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;
- 26) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sottoindicati;
- 27) 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;
- 28) 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;
- 29) 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;
- 30) Che la perizia integrativa del geom. Francesco Gallo del 28.04.2026 ha stimato, in via meramente estimativa, il valore della piena proprietà in Euro 465.456,00, il valore del diritto di abitazione in Euro 74.473,00 e il valore della proprietà immobiliare al netto di tale incidenza in Euro 391.000,00;
- 31) Che [REDACTED] ha eccepito l'esistenza di un diritto di abitazione ex art. 540, comma 2, c.c., quale legato ex lege sorto a seguito del decesso del coniuge [REDACTED] Tale circostanza viene espressamente evidenziata nel presente avviso a fini di massima trasparenza informativa e senza che ciò comporti riconoscimento, da parte della Curatela, della fondatezza, validità od opponibilità del diritto eccepito nei confronti della procedura;

- 32) Che, a tale riguardo, si segnala che la domanda giudiziale promossa dal Fallimento è stata trascritta in data 07.03.2019 e, quindi, anteriormente alle successive vicende dedotte in relazione al preteso diritto di abitazione ex art. 540, comma 2, c.c.; si segnala altresì che tale diritto è stato eccepito a seguito del decesso del fallito Renato Serena, intervenuto dopo l'avvio dell'azione giudiziale revocatoria;
- 33) Che la sentenza del Tribunale di Venezia n. 1674/2020 ha dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti del Fallimento l'atto del 14.11.2013, anche con riferimento alla costituzione del diritto di abitazione in favore della [REDACTED] e che la Corte d'Appello di Venezia, con sentenza n. 1947/2022, confermata a seguito dell'inammissibilità del ricorso per Cassazione, ha riconosciuto la legittimazione della Curatela ad apprendere il bene all'attivo e ad acquisirne la disponibilità e la gestione;
- 34) **Che gli interessati sono pertanto onerati di prendere completa visione della perizia, dell'integrazione peritale, delle risultanze ipocatastali e della documentazione giudiziale pubblicata, nonché di svolgere ogni verifica ritenuta opportuna, anche con l'ausilio di propri consulenti, in ordine alla situazione giuridica, urbanistica, catastale e materiale del bene;**
- 35) 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;
- 36) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 37) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali 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;
- 38) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 39) 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.
- 40) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli potranno essere cancellate, ove ricorrano i presupposti di legge e previa autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti, anche ove ritenute inopponibili alla procedura, salvo diverso provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.
- 41) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o 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);

- 42) 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
- 43) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 44) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 45) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 46) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per avere 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 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Venezia, 14 settembre 2026

Il Curatore

