

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

FALL. [REDACTED] (N. 111/2018)

E

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 258/2024

ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. AZZOLINI CARLO

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT.SSA ORLANDO FACCHIN FRANCESCA

**Oggetto: AUTORIZZAZIONE CONGIUNTA A PROCEDERE CON I
TENTATIVI DI VENDITA UNENDO DI TRE LOTTI IN UN UNICO LOTTO
DI VENDITA.**

Ill.mi Giudice Delegato e Giudice dell'Esecuzione,

Il sottoscritto dott. Mirco Crepaldi premezzo:

che in data 26/05/2026 è stata effettuato il primo tentativo di vendita dei beni immobili congiunto tra procedura fallimentare (Fall. [REDACTED]), procedura esecutiva (E.I. 258/2024) e delega dei comproprietari di quote di terzi come da procura del notaio dott. Giann Enrico Cocito di Adria (Ro) rilasciata alla curatela il 05/10/2023 rep. 18256. Tale tentativo di vendita è andato deserto per tutti e tre i lotti. Di seguito riporto come da avviso di vendita i lotti oggetto del tentativo di vendita del 26/05/2026:

BENI IMMOBILI

Lotto 1) in Comune di Chioggia (Ve),

Diritto reale staggito:

- quota ½ (un mezzo) di piena proprietà della esecutata (in relazione alla E.I. 258/2024);

- quota $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di piena proprietà della procedura fallimentare (in relazione al Fall. n. 111/2018); per un totale di vendita di piena proprietà 1/1 (intero) di immobile adibito a ristorante a piano terra e primo, nonché appezzamento di terreno e di bosco misto.

Identificazione catastale del bene:

Catasto Fabbricati - Comune di Chioggia (Ve)

1) Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 434 sub. 1

Via Pegorina n° 196-198-200 piano T-1 Z.C. 5 Cat. D/2 Cl. -

Consistenza -- Rendita Euro 2.726,89

2) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 427 di Ha. 0.06.10 Bosco Misto Classe U Rd. 0,65 Ra. 0,22

3) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 429 di Ha. 0.91.60 Bosco Misto Classe U Rd. 9,82 Ra. 3,31

4) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 539 di Ha. 0.20.75 Bosco Misto Classe U Rd. 2,22 Ra. 0,75

Note: Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, Foglio 82 mappale 434 di Ha. 0.27.90 Ente Urbano (Porzione).

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge.

Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.

La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura.

Ubicazione: Via Pegorina n. 196-198-200 – Comune di Chioggia (Ve)

Prezzo Base di Euro 366.000,00.= (Eurotrecentosessantaseimila/00.=).

Offerta Minima per partecipare all'asta: E. 274.500,00.= pari al 75% del prezzo base (Euroduecentosettantaquattromilacinquecento/00.=);

Termine presentazione offerte: 25/05/2026 ore 12,00;

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: €. 5.000,00.=;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: SI

Spese condominiali: nessuna

Stato di occupazione del lotto: libero

Tassazione: registro

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si invita a consultare la perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Regolarità urbanistico-edilizia: si rinvia alla perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi.

Abusi: si rinvia alla perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi.

Costi indicati in perizia e già dedotti dal prezzo base d'asta.

A.P.E: non presente

Lotto 2) in Comune di Chioggia (Ve)

Diritto reale staggito:

- *quota 3/10 (tre decimi) di piena proprietà della procedura fallimentare (in relazione al Fall. n. 111/2018);*
 - *quota 1/10 (un decimo) di piena proprietà di uno dei soggetti comproprietari [REDACTED] [REDACTED];*
 - *quota 2/10 (due decimi) di piena proprietà di uno dei soggetti comproprietari, in parti uguali tra loro, che hanno conferito la procura a vendere alla procedura fallimentare [REDACTED] [REDACTED];*
 - *quota 2/10 (due decimi) di piena proprietà di uno dei soggetti comproprietari, in parti uguali tra loro, che hanno conferito la procura a vendere alla procedura fallimentare [REDACTED] [REDACTED];*
 - *quota 2/10 (due decimi) di piena proprietà di uno dei soggetti comproprietari, in parti uguali tra loro, che hanno conferito la procura a vendere alla procedura fallimentare [REDACTED] [REDACTED];*
- per un totale di vendita di piena proprietà 1/1 (intero) di immobile adibito ad uso abitazione sito al piano primo.*

Identificazione catastale del bene:

Catasto Fabbricati - Comune di Chioggia (Ve)

*1) Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 434 sub. 2
Via Pegorina n° 196/A piano 1 Z.C. 5 Cat. A/3 Cl. 4 Consistenza 5,5 vani
Rendita Euro 312,46*

Note: Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, Foglio 82 mappale 434 di Ha. 0.27.90 Ente Urbano (Porzione).

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge.

Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.

La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura.

Ubicazione: Via Pegorina n. 196/A piano 1 – Comune di Chioggia (Ve)

Prezzo Base di Euro 70.000,00.= (Eurosettantamila/00.=).

Offerta Minima per partecipare all'asta: E. 52.500,00.= pari al 75% del prezzo base (Eurocinquantaduemilacinquecento/00.=);

Termine presentazione offerte: 25/05/2026 ore 12,00;

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: €. 1.000,00.=;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: NO

Spese condominiali: nessuna

Stato di occupazione del lotto: libero

Tassazione: registro

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si invita a consultare la perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite

giudiziarie” del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it,
all'interno dei siti internet

dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e
www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o
www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Regolarità urbanistico-edilizia: si rinvia alla perizia di stima del Geometra
Adolfo Crepaldi.

Abusi: si rinvia alla perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi.

Costi indicati in perizia e già dedotti dal prezzo base d'asta.

A.P.E: non presente

Lotto 3) in Comune di Chioggia (Ve)

Diritto reale staggito:

- quota 2/5 (due quinti) di piena proprietà della procedura fallimentare (in
relazione al Fall.

n. 111/2018);

- quota 2/5 (due quinti) di piena proprietà di uno dei soggetti comproprietari,
in parti uguali tra loro, che hanno conferito la procura a vendere alla
procedura fallimentare [REDACTED];

- quota 2/5 (due quinti) di piena proprietà di uno dei soggetti comproprietari,
in parti uguali tra loro, che hanno conferito la procura a vendere alla
procedura fallimentare [REDACTED];

- quota 2/5 (due quinti) di piena proprietà di uno dei soggetti comproprietari,
in parti uguali tra loro, che hanno conferito la procura a vendere alla
procedura fallimentare [REDACTED];

per un totale di vendita di piena proprietà 1/1 (intero) di terreni e bosco ceduo.

Identificazione catastale del bene:

Catasto Fabbricati - Comune di Chioggia (Ve)

1) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 118 di Ha.

0.11.10 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 1,19 Ra. 0,40

2) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 131 di Ha.

0.01.40 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 0,15 Ra. 0,05

3) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 83 di Ha.

0.26.60 Prato Classe 1 Rd. 14,82 Ra. 8,93

4) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 84 di Ha.

0.14.00 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 1,50 Ra. 0,51

5) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 130 di Ha.

0.05.50 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 0,59 Ra. 0,20

6) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 69 di Ha.

0.01.10 Incolto Prod. Classe 1 Rd. 0,10 Ra. 0,03

Note: la vendita dei terreni verrà eseguita a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, usi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni.

Si precisa che la particella 83 suindicata risulta intestata al signor [REDACTED], in regime di comunione legale, per acquisto effettuato con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Venezia in data 2 marzo 2000, n. 676 rep., trascritto a Chioggia il 17 marzo 2000 ai nn. 1563/1025 dal signor [REDACTED], non tenendo conto del fatto che:

= con atto di donazione in data 10 giugno 1998 n. 59224 rep. notaio Noto di Chioggia, trascritto a Chioggia il 9 luglio 1998 ai nn. 3482/2418, il signor [REDACTED], aveva donato la predetta particella ai signori [REDACTED] (fallito) per la quota di 2/5 (due quinti), ed ai fratelli signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per la quota 1/5 (un quinto) ciascuno e congiuntamente per l'intero;

= con atto di acquisto in data 18 novembre 1981 n. 11.134 rep. notaio Pastore di Chioggia, trascritto a Chioggia il 17 dicembre 1981 ai nn. 4968/4216, il signor [REDACTED] aveva acquistato la suindicata particella 83 dal signor [REDACTED];

= con atto di acquisto in data 7 giugno 1975, n. 44.066 rep. notaio Gallimberti di Venezia, trascritto a Chioggia il 12 giugno 1975 ai nn. 1454/1226, il signor [REDACTED], aveva acquistato la predetta particella dal signor [REDACTED];

Prezzo Base di Euro 22.000,00.= (Euroventiduemila/00.=).

Offerta Minima per partecipare all'asta: E. 16.500,00.= pari al 75% del prezzo base (Euroseidicimilacinquecento/00.=);

Termine presentazione offerte: 25/05/2026 ore 12,00;

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: €. 500,00.=;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: NO

Spese condominiali: nessuna

Stato di occupazione del lotto: libero

Tassazione: registro

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si invita a consultare la perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Regolarità urbanistico-edilizia: si rinvia alla perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi.

Abusi: si rinvia alla perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi.

Costi indicati in perizia e già dedotti dal prezzo base d'asta.

A.P.E: non presente

- che prima della dichiarazione di fallimento il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il 28/08/2019) aveva chiesto nel 2014 l'attivazione della procedura di concordato preventivo al quale era stato ammesso ma, successivamente, il concordato è stato risolto dal Tribunale nel 2018, ai sensi dell'art. 186 L.F. con successiva emissione della sentenza dichiarativa di fallimento; che già durante la procedura di concordato preventivo (commissario giudiziale dott. Massimo Marchiori e liquidatore giudiziale il sottoscritto) si era proceduto a tre tentativi di vendita dei beni immobili basandosi sulla

perizia di stima dei beni immobili presentata dalla parte e poi anche dalla perizia di stima del CTU incaricato dal Commissario Giudiziale risultata successivamente errata nella attribuzione delle quote di proprietà dei soggetti fisici;

- che quando sono stato nominato curatore fallimentare (nel 2018) ho provveduto a far ricontrollare e rifare la perizia di stima da un tecnico di mia fiducia (geom. Adolfo Crepaldi), il quale ha rilevato che nelle perizie di stima precedenti i tecnici non avevano tenuto conto della comunione dei beni dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in quanto nelle loro perizie assegnavano al 100% la proprietà al [REDACTED] mentre invece (essendo in comunione dei beni) gliene spettava soltanto il 50% e l'altro 50% spettava alla moglie [REDACTED] [REDACTED];

- che il tecnico di fiducia della procedura mi depositava la sua perizia di stima nel 2021 dividendo la proprietà in tre lotti in quanto non era possibile vendere il 100% di tutti e tre i lotti essendoci altri comproprietari nei lotti 2) e 3);

- che **successivamente**, il sottoscritto ha avuto l'idea di chiedere ai comproprietari se fossero disponibili a delegare il sottoscritto curatore fallimentare, a mezzo notaio con procura speciale, affinché la vendita di tutti e tre i lotti avvenisse al 100% delle quote per poi ripartire a loro, successivamente, la loro parte di ricavato dalla vendita. In effetti nel 2023 tutti i comproprietari delle quote di proprietà dei lotti 2) e 3) (il lotto 1) è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]), furono d'accordo e firmarono la procura speciale in data 05/10/2023 rep. 18256 in favore della curatela fallimentare nello studio del notaio dott. Giannenrico Cocito di Adria (Ro);

che così disponendo del 100% di tutti e tre i lotti ho proceduto ad effettuare i seguenti tentativi di vendita (tutti andati deserti):

PRIMO TENTATIVO DEL 15/05/2024

Lotto n. 01 - Prezzo Base Euro 650.000,00.= - Offerta Minima E. 487.500,00.==;

Lotto n. 02 - Prezzo Base Euro 127.000,00.= - Offerta Minima E. 95.250,00.==;

Lotto n. 03 - Prezzo Base Euro 39.000,00.= - Offerta Minima E. 29.250,00.==;

SECONDO TENTATIVO DEL 10/09/2024

Lotto n. 01 - Prezzo Base Euro 487.500,00.= - Offerta Minima E. 365.625,00.==;

Lotto n. 02 - Prezzo Base Euro 92.250,00.= - Offerta Minima E. 69.187,00.==;

Lotto n. 03 - Prezzo Base Euro 29.250,00.= - Offerta Minima E. 21.937,00.==;

TERZO TENTATIVO DEL 11/12/2024

Lotto n. 01 - Prezzo Base Euro 365.625,00.= - Offerta Minima E. 274.218,75.==;

Lotto n. 02 - Prezzo Base Euro 69.187,00.= - Offerta Minima E. 51.890,25.==;

Lotto n. 03 - Prezzo Base Euro 21.937,00.= - Offerta Minima E. 16.452,75.==;

- che, successivamente, ed a seguito dell'attivazione dell'azione esecutiva immobiliare della Prelios Credit Solutions SpA effettuando il pignoramento immobiliare sia nei confronti della quota del bene immobile del Sig. [REDACTED]

██████ (fallito e già deceduto) e sia nei confronti della quota del 50% del bene immobiliare della Sig.ra ██████ ██████, comproprietaria con il marito ██████ ██████, di cui al lotto 1), con comunicazione pervenutami il 17/07/2025 sono stato nominato custode e delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 258/2024 promossa da Prelios Credit Solutions SpA non in proprio ma nella qualità di mandataria di SIENA NPL 2018 SRL nei confronti del Sig. ██████ ██████ (deceduto il ██████) e nei confronti della Sig.ra ██████ ██████ (terza datrice di ipoteca) ed avente come oggetto il bene immobile pignorato di cui al **solo Lotto 1) già appreso dalla procedura fallimentare per la quota del 50% relativa al defunto Sig. ██████ ██████**;

- che l'allora G.E. autorizzava l'acquisizione della perizia di stima già effettuata in sede fallimentare per ovvie ragioni di economia processuale;
- che sia il G.E. che il G.D. con separate istanze mi avevano autorizzato a procedere al tentativo di vendita del 26/05/2026 partendo dai valori di stima del terzo tentativo di vendita, quello del 11/12/2024 (con motivazioni di maggior possibilità di vendita essendo i valori già dedotti nei precedenti tentativi di vendita, andati deserti); -
- che, successivamente, anche il tentativo di vendita del 26/05/2026, avvenuto nella E.I. 258/2024 + Fall. ██████ ██████ + comproprietari, come già detto all'inizio, è andato deserto;
- che al fine di cercare di trovare una possibilità maggiore di vendita e con i tre lotti la stessa potrebbe ulteriormente dilungarsi sono a proporre di **UNIRE** tutti e tre i lotti di vendita in un **UNICO LOTTO** e ciò, in caso di interesse da parte di terzi possibili aggiudicatari è sicuramente

conveniente per tutti al fine di definire e cercare di chiudere tutte le situazioni pendenti;

Tutto ciò premesso,

considerando che tutto il complesso immobiliare è sempre stato sin da principio unito in un unico blocco (ristorante al piano sottostante, Lotto 1) e complesso residenziale al piano di sopra, Lotto 2), che fungeva da locanda, mentre il Lotto 3) è un terreno), commercialmente diventa quasi impossibile vendere il ristorante staccato dall'immobile che sta al piano superiore, in relazione ai Lotti 1) e 2), anche perché eventuali interventi di ristrutturazione e/o di demolizione su uno dei due lotti devono coinvolgere l'intera struttura data l'interconnessione esistente tra questi immobili,

chiede

alle S.V. Ill.me di essere autorizzato a chiedere al CTU di procedere con una piccola variazione della sua perizia di stima al fine di elaborare **“uno schema unitario della vendita dei tre lotti in un unico lotto attribuendo un valore di vendita pari ai valori indicati nell'avviso di vendita del 26/05/2026, con riduzione del 25% come previsto dalla legge”**, e poi procedere con il nuovo tentativo di vendita.

Con osservanza.

Sottomarina, lì 03 luglio 2026

Il Curatore e delegato alla vendita

dott. Mirco Crepaldi

(documento firmato digitalmente)