

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

FALL. BALDIN ENNIO (N. 111/2018)

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA SARA PITINARI (**contributo unificato assolto**)

**ISTANZA N. 30**

**RELAZIONE INFORMATIVA**

Ill.mo Giudice Delegato,

a seguito mie precedenti relazioni e al fine di aggiornarla in merito alla attuale situazione della procedura le illustro quanto segue:

Il fallimento Baldin Ennio è stato dichiarato nel 2018 ed è stato preceduto da una procedura di concordato preventivo omologato, apertasi nel 2014 e risolto dal Tribunale con applicazione dell'art. 186 L.F. e contestuale dichiarazione di fallimento.

Nella procedura di concordato preventivo i beni immobili oggetto del piano concordatario offerti ai creditori dal debitore erano stati individuati in proprietà al 100%, dalla perizia di parte e confermati anche dalla perizia fatta eseguire dall'allora Commissario Giudiziale (dott. Massimo Marchiori) al CTU della procedura (arch. Ruben Csermely) **così allora individuati:**

**Lotto N. 01**

Comune di Chioggia (Ve) Via Pegorina

Piena Proprietà (1000/1000) di ristorante – bar, locanda, terreni agricoli e terreni edificabili siti in Chioggia (Ve), Via Pegorina n. 196 – 198 – 200 p.T e 1°, Fg. 82 – mapp. 434 sub. 1 – cat. D/2, Fg. 82, mapp. 427 – 429 – 539, cat. A/3 – B/9.



### **Lotto N. 02**

Quota di 2/5 di Nuda Proprietà di un'Abitazione in Chioggia (Ve), Via Pegorina n. 196/A piano 1°, Fg. 82 - mapp. 434 - sub. 2 - cat. A/3.

### **Lotto N. 03**

Comune di Chioggia (Ve) Via Pegorina

Quota di 2/5 di Nuda Proprietà di Terreni siti in Chioggia (Ve), Via Pegorina, Fg. 75 - mapp. 83 - 84 - 118 - 130 - 131 - cat. A/3 - A/9, Fg. 82 - mapp. 69 - cat. A/3 - A/9,

A seguito della dichiarazione di fallimento ed essendo stato nominato curatore ho ritenuto di far effettuare una nuova perizia da un tecnico di mia fiducia (**geom. Adolfo Crepaldi**), il quale ad elaborato concluso e già depositato agli atti della procedura fallimentare, ha riscontrato le percentuali di proprietà del fallito "difformi" da quelle allora riscontrate nella perizia di parte del debitore che aveva chiesto la procedura concordataria nonché della perizia del CTU della procedura, precedentemente citate. In effetti i lotti individuati da vendere **sono ora:**

### **Lotto 1)**

**per la quota di proprietà di 1/2 del fallito Ennio Baldin (deceduto) e per 1/2 della moglie Brigato Valentina;**

Diritto reale staggito: Quota ½ di Piena Proprietà

Quota di proprietà: ½ - di immobile adibito a ristorante e ad uso abitazione sita a piano terra e primo, nonché appezzamento di terreno e di bosco misto.

Identificazione catastale del bene:

Catasto Fabbricati - Comune di Chioggia (Ve), Via Pegorina n. 196-198-200:



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

### **Lotto 2)**

**per la quota di proprietà di 3/10 del fallito Ennio Baldin** mentre le restanti quote di proprietà sono ad altri soggetti (Brigato Valentina, Baldin Giovanni, Baldin Nicoletta e Morena Luca) per la rimanente complessiva proprietà;

Diritto reale staggito: Quota 3/10 di Piena Proprietà

Quota di proprietà: 3/10 - di immobile adibito ad uso abitazione sito al piano primo.

Identificazione catastale del bene:

Catasto Fabbricati - Comune di Chioggia (Ve), Via Pegorina n. 196/A piano 1:

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



### **Lotto 3)**

**per la quota di proprietà di 2/5 del fallito Ennio Baldin** mentre le restanti quote di proprietà sono ad altri soggetti (Baldin Giovanni, Baldin Nicoletta e Morena Luca) per la rimanente complessiva proprietà;

Diritto reale staggito: Quota 2/5 di Piena Proprietà

Quota di proprietà: 2/5 - 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

\*\*\*\*\*

In data 28/08/2019 il fallito Sig. Baldin Ennio è deceduto e si è dovuto procedere ai sensi dell'art. 12 L.F. con nomina del curatore speciale individuato dal G.I. della volontaria giurisdizione nella persona dell'avv.



Eleonora Barichello che sta procedendo agli adempimenti previsti dalla legge.

Considerato quanto sopra sarei dell'avviso di procedere con i tentativi di vendita attraverso l'art. 107 L.F., tuttavia considerato che la procedura **non ha la piena proprietà** di tutti i beni indicati nei 3 lotti sopra descritti

chiedo

di essere autorizzato a trovare un accordo con tutti i comproprietari dei beni immobili indicati nei tre lotti sopradescritti, per lo scioglimento della comunione e procedere alla vendita al 100% della proprietà attraverso procura speciale che i comproprietari dovranno conferire al sottoscritto (o al loro legale di fiducia), accettando come primo tentativo di vendita i valori già indicati nella perizia di stima ed eventualmente proseguendo i tentativi di vendita con le riduzioni previste dalla legge.

**In subordine**

nella denegata ipotesi in cui non dovesse essere raggiunto l'accordo di cui sopra, con i comproprietari, chiedo fin d'ora di essere autorizzato ad avviare il procedimento giudiziale divisionale.

Con osservanza.

Sottomarina, li 19 Aprile 2023

Il Curatore

dott. Mirco Crepaldi

(documento firmato digitalmente)

