



TRIBUNALE DI GROSSETO

**Al Giudice Delegato al
Concordato Preventivo n. 14/2 R.C.P. della
Società "ACOTUR di Vongher Piero & c. S.a.s"**

Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini

Commissario Giudiziale Dott. Fiacchi Stefano

Liquidatore Giudiziale: Rag. Claudio Innocenti Peiccioli

Oggetto: Comunicazione al Giudice Delegato ai fini della vendita con procedura competitiva ex artt. da 105 a 107 L.F.

Il sottoscritto Innocenti Periccioli Claudio, Liquidatore Giudiziale del concordato Preventivo in epigrafe,

premessò

- che la società **ACOTUR di Vongher Piero & c. S.a.s** è proprietaria delle seguenti unità immobiliari nel Comune di Orbetello (GR):

LOTTO 1: intera piena proprietà di immobile commerciale ad uso ufficio sito in Orbetello, con ingresso su Via Donatori del Sangue n.5.

Il bene in oggetto, composto da tre vani, si presenta in buono stato di conservazione.

A caratterizzare l'immobile vi sono poi, dei controsoffitti in legno con rifiniture in tessuto; l'impiantistica è idonea e funzionale.

Detto immobile è identificato al catasto Fabbricati, Comune di Orbetello,

-foglio 90, particella 1055, sub 115, cat. A/10, rendita catastale di euro 1.611,35;

-foglio 90, particella 1055, sub 118, cat. C/2, rendita catastale di euro 69,21;

LOTTO 2: intera piena proprietà di un secondo immobile commerciale ad uso ufficio sito in Orbetello, con ingresso su Via Cesare Battisti.

Il bene in oggetto, composto da tre vani, si presenta in buono stato di conservazione.

A caratterizzare l'immobile vi sono, dei controsoffitti in legno con rifiniture in tessuto; l'impiantistica è idonea e funzionale.

Di pertinenza dell'immobile vi è una terrazza privata di 37mq.

Detto immobile è identificato al catasto Fabbricati, Comune di Orbetello,

-foglio 90, particella1055, sub 113, cat. A/10, rendita catastale di euro 1.611,35;

N.B. I due lotti si presentano allo stato attuale, nonostante la divisione da punto di vista catastale, collegati internamente. E' quindi possibile vendere il lotto 1 e il lotto 2 come un'unica unità o come due separate.

LOTTO 3: intera piena proprietà di immobile commerciale sito in Orbetello, in Via Marino De Santis n. 6, censito come negozio.

Il bene in oggetto, si presenta in buono stato di conservazione.

A caratterizzare l'immobile vi sono, dei controsoffitti in legno con rifiniture in tessuto; l'impiantistica è idonea e funzionale. Il bene è idoneo anche per utilizzazioni differenti quale ufficio o altra attività commerciale.

Il lotto è collegato, mediante una scala elicoidale al garage sottostante (Lotto 5).

Detto immobile è identificato al catasto Fabbricati, Comune di Orbetello,

-foglio 90, particella165, sub 6, cat. C/1, rendita catastale di euro 1.201,07;

LOTTO 4: intera piena proprietà di una autorimessa, con ingresso dal civico 19 di Via De Santis, comune di Orbetello. L'ingresso a tale lotto è possibile anche tramite una corsia condominiale (una scala elicoidale che dal condominio scende nel seminterrato).

Il bene in oggetto, si presenta in buono stato di conservazione e privi di tracce evidenti di umidità. L'altezza suolo soffitto è di metri 3 e l'estensione è di 25mq.

Detto immobile è identificato al catasto Fabbricati, Comune di Orbetello,

-foglio 90, particella165, sub 53, cat. C/6, classe 5; rendita catastale di euro 102,00;

LOTTO 5: intera piena proprietà di una autorimessa sottostante e collegato al lotto 3, con ingresso dal civico 24 di Via De Santis, comune di Orbetello. L'ingresso a tale lotto è possibile anche tramite una corsia condominiale (una scala elicoidale che dal condominio scende nel seminterrato).

Il bene in oggetto, si presenta in buono stato di conservazione e privi di tracce evidenti di umidità. L'altezza suolo soffitto è di metri 3 e l'estensione è di 35mq.

Detto immobile è identificato al catasto Fabbricati, Comune di Orbetello,

-foglio 90, particella165, sub 58, cat. C/6, classe 5; rendita catastale di euro 142,80;

LOTTO 6: Lotto di proprietà per il 50%.

Trattasi di bene immobile composto da un fabbricato, locali accessori e giardino esclusivo di pertinenza del fabbricato stesso; il tutto ubicato nel centro abitato di Orbetello. Il fabbricato

principale sviluppato su più livelli si presenta in buono stato di conservazione e con soluzioni architettoniche e costruttive proprio in virtù di un restauro complessivo avvenuto negli anni '90, di un antico convento più volte modificato fino ai primi anni del '900.

A seguito di tale restauro si sono formate due unità abitative di 6 e 6,5 vani catastali, con ingresso indipendente ed una veranda in comune oltre che il giardino.

All'interno degli appartamenti a pianta articolata, troviamo arredi fissi di valore, come la cucina in muratura con ceramiche fatte a mano, armadiature a muro, soffitti in legno etc...

Tra i locali accessori abbiamo un locale di mq 26.00, oltre ad annessi e volumi tecnici minori.

La posizione del bene è particolare essendo compresa tra due zone residenziali, una degli anni 70-80 di tipo popolare ed una di recente costruzione di carattere più signorile, con vista dal primo piano e secondo delle abitazioni, della Laguna di Ponente.

Detto immobile è identificato:

1) al catasto Urbano, Comune di Orbetello:

-foglio 90, particella 53, sub 4, cat. C/6, classe 6; rendita catastale di euro 128,29;

-foglio 90, particella 53, sub 2, cat. A/2, classe 2; rendita catastale di euro 929,62;

-foglio 90, particella 53, sub 3, cat. A/2, classe 2; rendita catastale di euro 1007,09;

2) al catasto terreni, Comune di Orbetello:

-foglio 90, particella 863, classamento Uliveto, classe 2;

-foglio 90, particella 964, classamento Uliveto, classe 2;

-foglio 90, particella 966, classamento Uliveto, classe 3;

-foglio 90, particella 967, classamento Uliveto, classe 3;

-foglio 90, particella 970, classamento Seminativo Arboreo, classe 2;

-foglio 90, particella 971, classamento Seminativo Arboreo, classe 2.

LOTTO 7:

Comprende tutti gli arredamenti mobili dei lotti numero 1-2-3. Si tratta di mobili e complementi, di pregiata fattura, tutti mantenuti in un ottimo stato di conservazione.

- che il Commissario ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 L. Fall., alla trascrizione del Decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
- che tali cespiti sono stati oggetto di perizia di stima giurata da parte dell'architetto Alessandro Marri, depositata agli atti della procedura in oggetto, che ne ha determinato un valore complessivo arrotondato per difetto pari ad € 1.892.000 €;
- che il piano concordatario e la sua relativa asseverazione hanno esposto quale risorsa della procedura un valore di detto cespiti svalutandolo prudenzialmente di una percentuale pari al 10%, per i lotti da 1 a 5 e del 19% per il lotto 6 addivenendo dunque ad un valore di realizzo pari ad € 1.590.000,00 (valore arrotondato).

- che a tali valori l'asta fissata lo scorso 09/06/2017 è andata deserta;
- che pertanto è stata richiesta e ottenuta, al Comitato dei Creditori autorizzazione ad applicare un ulteriore ribasso del 10% dei prezzi base d'asta, addivenendo dunque ad un valore di realizzo pari a € 1.431.000,00.
- che anche a tali valori l'asta fissata lo scorso 06/07/2018 è andata deserta;
- che pertanto è stata richiesta e ottenuta, al Comitato dei Creditori autorizzazione ad applicare un ulteriore ribasso del 10% dei prezzi base d'asta, addivenendo dunque ad un valore di realizzo pari a € 1.272.000,00.
- che il terzo tentativo di vendita dei beni della società Acotur ha avuto parziale successo con la vendita dei lotti 4 e lotti 5.
- che per il lotto 6 il sottoscritto ha ritenuto utile per la procedura sospendere la vendita, in quanto è in corso, a cura dell'Architetto Marri Alessandro, pratica di frazionamento del casale in due unità abitative che permetterà di renderlo più appetibile.
- che di tale sospensione ha richiesto autorizzazione al comitato dei creditori il quale non ha fatto pervenire opposizione;
- che i lotti 1-2-3 ai valori d'asta fissati lo scorso 06/07/2018 sono rimasti privi di acquirenti;
- che pertanto è stata richiesta e ottenuta, al Comitato dei Creditori autorizzazione ad applicare un ulteriore ribasso del 10% dei prezzi base d'asta, addivenendo dunque ad un valore di realizzo pari a € 383.320,00.
- che anche a tali valori base, l'asta fissata per il 16 Luglio 2019 non ha comportato alcuna proposta di acquisto da parte di potenziali acquirenti.
- che per tale motivo il sottoscritto Liquidatore ha richiesto ed ottenuto autorizzazione specifica ad applicare un ulteriore riduzione dei prezzi base di vendita per i lotti da 1 a 3 del 5%.
- che il sottoscritto liquidatore, come spora già esposto, aveva precedentemente ritenuto utile alla procedura sospendere la vendita del lotto 6 in quanto era in corso, a cura dell'Architetto Marri Alessandro, pratica di frazionamento del casale in due unità abitative. Che tuttavia alla data della stesura della presente informativa l'Architetto incaricato dalla società Acotur non ha fatto pervenire documentazione comprovante l'avvenuto frazionamento del bene.
- che pertanto il sottoscritto ha ritenuto necessario inserire fra i beni oggetto della prossima vendita anche il lotto 6 applicando una riduzione del prezzo del 5% (riduzione autorizzata dal comitato dei creditori).
- che l'asta successivamente indetta per il 8/05/2020, che avrebbe dovuto promuovere anche la vendita del lotto 6, è stata sospesa a causa del diffondersi della pandemia nota come Covid-19;

- che pertanto il sottoscritto ha provveduto ad indire un nuovo tentativo di vendita in data 17/11/2020 che ha comportato la cessione del Lotto 3;, mentre sono rimasti privi di acquirenti i lotti 1; 2 e 6;
- che in seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dal nuovo Commissario Giudiziale (succeduto al Dott. Picchi) nei lotti rimasti invenduti, è stato convenuto, di comune accordo con il G.D., di sospendere la vendita del Lotto 6 (quota indivisa di compendio immobiliare) e di convocare i comproprietari del Lotto per appurare l'eventuale interesse dei comproprietari alla compravendita della quota di proprietà del signor Wongher Giampaolo, o procedere, in alternativa, al giudizio di divisione;
- che il tentativo di vendita indetto per il giorno 10 dicembre 2021, dei soli lotti 1 e 2, non ha portato ad alcuna cessione;
- che per incentivare la vendita dei lotti residui il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal comitato dei creditori l'autorizzazione specifica ad applicare una ulteriore riduzione del 5% rispetto agli ultimi prezzi applicati;
- che il tentativo di vendita del giorno 9 settembre 2022 non ha dato gli esiti sperati e i lotti 1 e 2 sono rimasti privi di acquirenti;
- che per incentivare la vendita dei lotti residui il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal comitato dei creditori l'autorizzazione specifica ad applicare una ulteriore riduzione del 5% rispetto agli ultimi prezzi applicati;
- che in seguito alla convocazione dei comproprietari del lotto 6, il G.D. ha disposto, su richiesta dei proprietari terzi dell'immobile, di procedere con la divisione catastale dell'immobile;
- che il sottoscritto ha dato incarico al Notaio Ceccarelli Chiara Maria di provvedere alla divisione dell'immobile, operazioni ancora in corso;
- che per quanto detto al punto sopra, anche il prossimo tentativo di vendita non avrà ad oggetto il lotto 6 (quota indivisa di compendio immobiliare).
- che il tentativo di vendita fissato per il giorno 13/01/2023 non ha ottenuto il risultato sperato e rimangono ancora oggi privi di acquirenti i lotti 1 e 2 oltre al lotto 6 attualmente sospeso;
- che il sottoscritto ha promosso in data 24/03/2023 un ulteriore tentativo per i lotti 1 e 2 ai medesimi prezzi di vendita, divenuti ormai, a parere del sottoscritto appetibili sul mercato, senza tuttavia ottenere alcuna offerta;
- che per tale motivo, nell'intento di dare impulso alla vendita, il sottoscritto ha provveduto a chiedere autorizzazione al comitato dei creditori ad effettuare un ulteriore ribasso dei prezzi base, di una percentuale del 5%;
- che il comitato dei creditori, mediante silenzio assenso, ha autorizzato il sottoscritto a procedere in tale senso;
- che nella rispettiva asta, fissata per il giorno 6 ottobre, non sono state presentate offerte di acquisto;

- che per tale motivo il sottoscritto ha provveduto a richiedere autorizzazione al comitato dei creditori per applicare un ulteriore ribasso dei prezzi del 5%, ottenendo il tacito consenso a procedere;
- che tuttavia, nonostante alcuni iniziali interessamenti anche il tentativo di vendita programmato per il giorno 26.01.2024 è rimasto privo di acquirenti e il sottoscritto al fine di riuscire finalmente a cedere i due lotti, ha richiesto ed ottenuto una nuova autorizzazione ad un ulteriore riduzione del 5% del prezzo base rispetto al precedente;
- che anche il successivo tentativo di vendita, il tredicesimo, è rimasto privo di acquirenti e pertanto il sottoscritto ha richiesto autorizzazione al comitato dei creditori per procedere con un ulteriore riduzione del credito del 5%;
- resta ancora sospesa la vendita del lotto 6 per il quale sono state riscontrate delle problematiche in sede di dichiarazione di conformità, elemento imprescindibile per procedere alla divisione immobiliare. In seguito ad udienza con la S.v.II.ma il sottoscritto ha provveduto ad affidare incarico ad un Tecnico per l'approfondimento di tali anomalie al fine di verificarne la sanabilità in vista della necessaria divisione e futura vendita;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

- visti gli artt. 107 e 108 Legge Fallimentare, in forza anche della autorizzazione del comitato dei creditori;

COMUNICA

alla S.V.I. che il nuovo avviso di vendita, con gara telematica sincrona/mista, dei due lotti, è stato predisposto per il giorno **11 aprile 2025, ore 10:00**, con prezzo base ribassato del 5% rispetto al precedente esperimento, giusta autorizzazione del comitato dei creditori, e viene allegato alla presente

Con osservanza.

Grosseto, 18 Febbraio 2025

Il Liquidatore Giudiziale

Rag. Claudio Innocenti Periccioli

Allegato: Avviso di vendita 11.04.2025