

MARIO VENINATA
Dottore Commercialista
Revisore dei Conti



TRIBUNALE DI GROSSETO



Sezione fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 22/2023 della "Ippodromo del Casalone S.r.l."

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Frosini

Curatore: Dott. Mario Veninata



PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ART. 213 CCI

Lo scrivente Curatore sottopone all'approvazione del Giudice Delegato il seguente programma di liquidazione dell'attivo, di cui all'inventario, redatto in data 11/03/2024 presso il compendio immobiliare di Chieti sito in San Giovanni Teatino, ed in data 8/04/2024 presso il compendio immobiliare di Grosseto, sito in via Aurelia Antica n. 35.

Del programma in oggetto NON è stato possibile acquisire il parere del comitato dei creditori quanto a tutt'oggi non risulta ancora nominato.

All'esito dei riscontri e delle valutazioni eseguite dallo scrivente sino alla data odierna, le componenti che costituiscono il patrimonio della società fallita sono così sintetizzabili:

1) Beni immobili

tale voce corrisponde a:

a) un compendio immobiliare costituito da:

lotto n. 1: Diritto di intera piena proprietà di complesso immobiliare costituito da IPPODROMO posto del Comune di Grosseto (GR) in via Aurelia Antica. I beni immobiliari che costituiscono il compendio dell'ippodromo, composto da terreni, fabbricati, strutture ed impianti, per una superficie complessiva di circa mq. 200.000,00, sono destinati allo svolgimento e alla organizzazione di eventi e manifestazione di natura ippica e delle corse dei cavalli. Il complesso immobiliare è posto nella zona sud del capoluogo in via Aurelia Antica lungo la quale si sviluppa per un fronte di oltre 600 metri. Parte del complesso immobiliare è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni è stato poi oggetto di molti interventi di ristrutturazione, ampliamento, adeguamento degli impianti alle nuove disposizioni legislative e ai regolamenti del settore di pubblico spettacolo, che hanno inciso sulla consistenza dei fabbricati e dei manufatti pur mantenendo la medesima destinazione d'uso. All'interno dell'ippodromo sono presenti le piste coltivate a prato per ospitare le corse, gli allenamenti e le manifestazioni ippiche, le scuderie storiche costituite da box e sellerie, l'area destinata al pubblico composta da tribune, bar, ristorante e sale scommesse, la zona destinata agli uffici, l'area delle scuderie



e dei fabbricati denominata "TRIS" (quest'ultima attualmente in locazione alla *** che ha effettuato sui manufatti delle opere edilizie quali recinti, pergolati e muretti a servizio dell'attività di loro competenza) e l'area dei fabbricati posti nella zona denominata "FOSSO MARTELLO" (questa attualmente in locazione alla *** che esercita la propria attività sociale di recupero di animali). Il tutto come meglio descritto nella perizia, che si allega, acquisita dalla procedura esecutiva immobiliare n. 68/2021 e comunque depositata agli atti della procedura fallimentare. Il valore economico è pari a complessivi **euro 3.800.000,00** ed è stato individuato nell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 promossa presso il Tribunale di Grosseto con la perizia in atti redatta dall'Ing. Pierluigi Melchionna;

lotto n. 2: Diritto di intera piena proprietà di appezzamento di TERRENO sito in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR). Il terreno de quo è censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 109 p.lla 93, qualità SEMINATIVO di classe 1 e superficie catastale pari a mq. 2.715,00 (are 27 ca. 15). E' occupato in quanto utilizzato come area di deposito e/o parcheggio di caravan e altri mezzi in forza di contratto di locazione. Si accede al suddetto parcheggio mediante cancello automatico dalla via Aurelia Antica; l'area è dotata di n. 45 posti per automezzi tipo camper ed è corredata di colonnine di ricarica di energia elettrica e punti di adduzione d'acqua a servizio del rimessaggio degli automezzi; è inoltre presente una struttura in legno con ombreggianti utilizzata per ospitare gli automezzi. Il valore economico è pari a **complessivi euro 40.700,00** ed è stato individuato nell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 promossa presso il Tribunale di Grosseto con la perizia in atti redatta dall'Ing. Pierluigi Melchionna;

lotto n. 3: Diritto di intera piena proprietà di appezzamento di TERRENO posto tra via Aurelia Antica e via Davide Lazzaretti, Comune di Grosseto (GR). Il terreno de quo è censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 109 p.lla 197, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 1 e superficie catastale pari a mq. 2.370,00 (are 23 ca. 70). E' utilizzato come area di esposizione dei prodotti della ditta *** a titolo di disponibilità precaria.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Grosseto risulta che il terreno in oggetto è destinato ad art. 93 "Verde privato vincolato", corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale. Il valore economico è pari a complessivi **euro 35.500,00** ed è stato individuato nell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 promossa presso il Tribunale di Grosseto con la perizia in atti redatta dall'Ing. Pierluigi Melchionna;

L'esecuzione immobiliare n. 68/2021 è stata dichiarata improseguibile con provvedimento del G.E. emesso in data 15/05/2024 e pertanto si ritiene di poter acquisire la perizia redatta in data 18/10/2023, alla procedura di liquidazione giudiziale;

il valore di stima è pari a complessivi euro 3.876.200,00 ed è stato individuato nell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 promossa presso il Tribunale di Grosseto con le perizie in atti redatte dall'Ing. Pierluigi Melchionna di cui l'ultima in data 28/07/2023;

dato atto della recente data di redazione delle perizia e visto che la procedura esecutiva è stata dichiarata improseguibile con provvedimento del 15/05/2024 emesso dal G.E., si ritiene, al fine di evitare inutili aggravii di costi a carico della procedura di liquidazione, di chiedere al G.D. l'acquisizione in favore della procedura di liquidazione giudiziale di tutte le perizie in atti alla procedura esecutiva n. 68/2021;

b) un compendio immobiliare costituito da:

compendio immobiliare ubicato nel Comune di San Giovanni Teatino, Via Salara n° 49, per una estensione di complessiva di Ha 25.18.03 (Ha 25.06.43, come risulta dall'atto di compravendita con il quale il Comune di San Giovanni Teatino ha ceduto la proprietà alla [REDACTED], oltre ad Ha 00.11.60, come risulta dall'atto di compravendita con il quale i [REDACTED] hanno ceduto alla [REDACTED] la intera proprietà della particella 75 del foglio 3 indicata al n°14 dell'elenco dei terreni sopra riportato).

La predetta superficie complessiva di Ha 25.18.03, va rideterminata in Ha 25.11.53, stante la mancanza di mq 650 della particella 4127, come sopra specificato, ed incrementata della superficie corrispondente alle particelle 256 - 257 - 216 - 91 - 92 - 93 - 4026 - 286 - 86, per Ha 01.27.45, oltre la superficie corrispondente alla particella 4197 di mq 2.356 (Consorzio di Bonifica), quindi complessivamente Ha 26.62.54 che rappresenta la superficie catastale effettivamente occupata, comprensiva delle altre aree di fatto incluse nel compendio oggetto della presente relazione.

La superficie del compendio, ricompreso nell'ADUP 6, ascende a circa Ha 25.11.53 (senza considerare la maggior superficie predetta) a cui, comunque, corrisponde la volumetria già prevista in complessivi mc 122.500. L'accesso principale al compendio avviene dalla strada pubblica denominata Via Salara, per il tramite di strada asfaltata a doppia e separata direzione (entrata ed uscita) con sbarra (attualmente non funzionante per impedire o regolamentare l'accesso),

MARIO VENINATA
Dottore Commercialista
Revisore dei Conti

con ampio portale riportante la dicitura "IPPODROMO D'ABRUZZO". Sulla sinistra del detto portale esiste altro cancello, attualmente non utilizzato, in corrispondenza di un tracciato stradale per l'accesso al lago per la pesca sportiva al quale, invece, si accede da una diramazione stradale posta appena dopo l'accesso principale (lato fiume).

E' da precisare che il compendio nel suo complesso NON E' RECINTATO, essendo di notevole estensione e delimitato per la maggior parte dal confinante Fiume Pescara. In alcune zone sono presenti porzioni di recinzione in muratura e/o ringhiera metallica di altezza variabile o paletti e rete metallica.

E' presente, altresì, un accesso secondario, munito di cancello carrabile (al momento non utilizzato) che dalla Via Salara consente di raggiungere le stalle e la cabina elettrica posta sul lato Est dell'impianto, tramite apposita traversa stradale asfaltata, coincidente con la particella n°179 del foglio catastale 3, di proprietà della Società eseguita per un mezzo, come già esplicitato (unitamente agli altri comproprietari della restante quota di un mezzo).

Tutto quanto sopra può essere riepilogato come segue:

- N. 1 - ABITAZIONE (destra ingresso)
- N. 2/A - ABITAZIONE (p.t., sinistra ingresso)
- N. 2/B - ABITAZIONE (sottotetto, sinistra ingresso)
- N. 2/C - SEDE "LI VASSE" (p.t., sinistra ingresso)
- N. 3/A - DISCOTECA ALL'APERTO + annessi
- N. 3/B - LAGO, TERRENO, CHIOSCO + annessi
- N. 4/A - STALLE (22 BOX), GALOPPATOIO (QUADRATO), UFFICIO + W.C./DOCCE, TAVOLA CALDA;
- N. 4/B - ABITAZIONE CUSTODE
- N. 5/A - PRINCIPALE varie porzioni + vari annessi
- N. 5/B - CASINO' + area training
- N. 5/C - PIZZERIA
- N. 5/D - RISTORANTE
- N. 6 - SCUDERIA ed aree annesse + STALLE (48 BOX)

il valore di stima è pari a **complessivi euro 6.232.000,00** ed è stato individuato nell'esecuzione immobiliare n. 92/2022 promossa presso il Tribunale di Chieti con le perizie

in atti redatte dal Geom. Pietro Montebello di cui l'ultima in data 10/01/2024;

dato atto della recente data di redazione delle perizie e visto che la procedura esecutiva è stata dichiarata improseguibile con provvedimento del 19/01/2024 emesso dal G.E., si ritiene, al fine di evitare inutili aggravii di costi a carico della procedura di liquidazione, di chiedere al G.D. l'acquisizione in favore della procedura di liquidazione giudiziale di tutte le perizie in atti alla procedura esecutiva n. 92/2022 tribunale di Chieti.

Per la vendita dei suddetti beni immobili il Curatore propone:

la loro vendita a mezzo misure competitive con asta senza incanto telematica sincrona mista, sul portale spazio aste, con successiva gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e da tenersi davanti al curatore nel proprio studio (ai sensi dell'art. 107 L.F. e 567 e seguenti del c.p.c. per quanto compatibili), ad un prezzo non inferiore a quello stimato nelle relazioni agli atti delle procedure esecutive, che saranno acquisite alla procedura di liquidazione giudiziale, con possibilità di accettare offerte minime ridotte di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato per ciascuna vendita;

In caso di asta deserta la stessa potrà essere rifissata previo riduzione del prezzo base d'asta del 10% per ciascun tentativo successivo con possibilità di accettare offerte minime ridotte di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato per ciascuna vendita;

l'informativa dell'asta sarà assicurata attraverso la pubblicazione del bando sul PVP e sui siti commerciali: www.astalegale.net, astegiudiziarie.it, fallcoaste.it

2) Beni mobili/attrezzature etc.

Tale voce ricomprende le attrezzature ed i beni mobili di cui all'inventario redatto sia presso il compendio immobiliare sito in Chieti che quello sito in Grosseto;

per la vendita dei suddetti beni mobili il Curatore propone la loro vendita a mezzo misure competitive con asta senza incanto telematica sincrona mista, sul portale spazio aste, previo individuazione di categorie omogenee di beni, ed ad un prezzo che sarà individuato dallo stesso curatore in considerazione della formazione dei vari lotti di vendita;

nel caso in cui vengano ricevute dal curatore offerte di acquisto ad un prezzo libero, tale prezzo sarà indicato quale prezzo base della vendita a mezzo asta;

l'informativa dell'asta sarà assicurata attraverso la pubblicazione del bando sul PVP e sui siti commerciali: www.astalegale.net, astegiudiziarie.it, fallcoaste.it

3) Partecipazioni

tale voce ricomprende:

a) nominali euro 152.805,00 pari al 17,59% del capitale sociale di euro 868.701,00 della [REDACTED] codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese [REDACTED];

b) nominali euro 900,00 pari al 2,5% del capitale sociale di euro 36.000,00 del [REDACTED] codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese [REDACTED];

c) nominali euro 10.000,00 pari al 100,00% del capitale sociale di euro 10.000,00 della [REDACTED] codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese [REDACTED] (società dichiarata fallita con sentenza n. 9/2021 del Tribunale di Grosseto – rep. 4038 – depositata in data 25.3.2021 all'esito del proc. n. 25/2020 RG);

d) nominali euro 18.000,00 pari al 4,50% del capitale sociale di euro 400.000,00 della [REDACTED] codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese [REDACTED];

e) nominali euro 5.000,00 pari al 5,00% del capitale sociale di euro 100.000,00 del [REDACTED] codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese [REDACTED].

per la vendita delle suddette partecipazioni il Curatore propone la loro vendita a mezzo misure competitive con asta senza incanto telematica sincrona mista ad un prezzo che sarà individuato dallo stesso curatore in considerazione dei valori contabili che emergono dal bilancio;

nel caso in cui vengano ricevute dal curatore offerte di acquisto ad un prezzo libero, tale prezzo sarà indicato quale prezzo base della vendita a mezzo asta;

l'informativa dell'asta sarà assicurata attraverso la pubblicazione del bando sul PVP e sui siti commerciali: www.astalegale.net, astegiudiziarie.it, fallcoaste.it;

4) Crediti per € 105.000,00

tale voce ricomprende:

a) Crediti per fatture da emettere al 31/12/2023 per complessivi € 105.000,00 nei confronti di [REDACTED]

per tale voce il curatore procederà alla richiesta di procedere giudizialmente per il recupero coattivo del credito;

5) Disponibilità liquide per euro 150.963,53

Tale voce riporta le somme acquisite dalle procedure esecutive promosse presso il Tribunale di Chieti e di Grosseto e quelle successive per complessivi euro 150.963,53

Tali somme risultano depositate alla data del 09/07/2024 sul conto corrente n. 234136 intestato a "liquidazione giudiziale n. 22/2023 Ippodromo del Casalone" acceso presso la Banca Tema, filiale di Grosseto, Agenzia di Piazza San Michele.

6) Cassa curatore euro 5.000,00

Tale voce comprende le somme che sono state concesse dal G.D. quali anticipazioni in favore del curatore per il sostenimento delle spese di funzionamento.

7) Crediti erariali euro 137.622,88

Tale voce comprende crediti verso l'erario. Tali crediti erariali - fatta salva la possibilità di recuperarli mediante meccanismo di compensazione in occasione dei riparti - verranno chiesti a rimborso con le dichiarazioni presentate dallo scrivente nel corso della procedura, per poi valutarne la possibile cessione a società finanziarie all'approssimarsi della chiusura del fallimento.

Il sottoscritto curatore resta a disposizione del Giudice Delegato per ogni chiarimento.

Tanto dovevo, distinti saluti

Grosseto, 09/07/2024

Il Curatore

Dott. Mario Veninata