

AVV. GABRIELE PEDRETTI
46100 MANTOVA – Via G. Romano n. 66 -
Tel. 0376/36.59.89 – Fax 0376/22.60.35
E mail: avv.gabrielepedretti@gmail.com
P.E.C.: gabriele.pedretti@mantova.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione Fallimentare

Nel procedimento di **Concordato Preventivo** iscritto al n. **8/2018 R.G.** a carico di **Calzificio Alfa srl in liquidazione**

Giudice delegato: Dott. Giorgio Scarsato

Commissario giudiziale: Dott. Claudio Cantoni

Comitato dei creditori: Sig.ra Mariella Magnani, Calze Chiarini S.r.l., Condominio Gallazzi.

INFORMATIVA DI AVVENUTA AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI EX ART. 182, C. 4, L.F.

Ill.mo Signor Giudice,

Il sottoscritto **Avv. Gabriele Pedretti**, (C.F. PDRGRL87D02G337G),
Liquidatore giudiziario del concordato preventivo in epigrafe,

PREMESSO

- che, con riferimento all'immobile di proprietà del Calzificio Alfa srl in liquidazione sito in Cremona, via Nino Bixio n. 26 non sono pervenute offerte irrevocabili di acquisto;
- che per tale ragione, secondo lo scrivente, si rende necessaria una procedura competitiva di vendita dell'immobile attraverso un avviso volto alla ricerca di una manifestazione di interesse all'acquisto del predetto immobile, così da permettere la maggior partecipazione a eventuali soggetti interessati all'acquisto del cespite;
- che l'Architetto stimatore nominato dalla Procedura aveva valutato l'immobile in complessivi € 122.500,00;
- che il debitore, negli atti ex art. 161 l.f., aveva stimato il compendio in parola in complessivi € 61.250,00;
- che il sottoscritto liquidatore, nel piano delle attività di liquidazione, aveva valutato l'unità immobiliare oggetto della presente informativa in € 58.575,00;



- che l'immobile oggetto di vendita è attualmente locato con destinazione a minimarket. Il contratto di locazione commerciale, regolarmente registrato, datato 31/10/2017 e della tipologia 6+6 anni, ha un canone locativo pari a € 9.000,00 (oltre rivalutazione ISTAT) annui ed è attualmente pari a € 10.029,38 (dicecimilaventinove/38) annui;

- che le condizioni della manifestazione di interesse sarebbero le seguenti:

- a) L'immobile sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi compreso il subentro nel contratto di locazione siglato dal Calzificio Alfa srl in liquidazione e in concordato preventivo con l'attuale conduttore;
- b) Prezzo di stima: € 122.500,00= (centoventiduemilacinquecento/00);
- c) Prezzo base di vendita: € **105.000,00**= (centocinquemila/00), corrispondente al valore del compendio immobiliare apposta al bilancio decurtata del 15%;
- d) Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille,00);
- e) Pubblicazione sui siti indicati dal **20 aprile 2024**;
- f) Presentazione offerte sino a **giovedì 13 giugno 2024, ore 12.00**.
- g) Le buste saranno aperte dal Liquidatore, alla presenza degli offerenti, il giorno **venerdì 14 giugno 2024, ore 11.30**, presso lo Studio del Liquidatore.
- h) Il Liquidatore verificherà che le offerte siano conformi a quanto previsto dall'avviso di vendita. (All.ti 2 e 3)
- i) Le offerte ricevute saranno valutate ai fini della gara sulla base dell'unico parametro di compatibilità costituito dal maggior prezzo offerto, con espressa non applicabilità degli art. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui disciplinano l'offerta al ribasso.
- j) Più precisamente:
 - qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario;
 - qualora vengano presentate più offerte valide si procederà,



avanti al Liquidatore, ad una gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un rilancio minimo non inferiore a € 1.000,00; l'aggiudicazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto, decorsi sessanta secondi dall'ultima offerta senza che ne sia seguita una più alta. In caso di assenza di rilanci e di parità di offerte sarà dichiarato aggiudicatario il soggetto che avrà depositato per primo l'offerta.

- k) L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà **aggiudicatario provvisorio**.
- l) Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 comma 4 LF, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, **l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva**. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, il Liquidatore Giudiziale provvederà a pubblicare sui siti indicati un nuovo invito ad offrire aperto ai precedenti partecipanti e ai nuovi offerenti stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta precedentemente pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.
- m) Il Liquidatore Giudiziale può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.
- n) Il Giudice Delegato e il Commissario Giudiziale hanno sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'Art 108 Legge Fallimentare.
- o) L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al versamento della differenza del prezzo (dedotto il solo deposito cauzionale di cui sopra) entro il termine perentorio di **giorni novanta** dall'aggiudicazione.
- p) L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, indicare il notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento ed



entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, addivenire alla vendita definitiva.

- q) Tutti gli oneri notarili, fiscali e/o altri, connessi alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- r) Le spese e gli oneri di trasferimento nonché di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dal decreto del Ministro di Giustizia in data 20 luglio 2012 n. 140 e successive modifiche, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, dovranno essere corrisposti in sede di stipula dall'aggiudicatario al Notaio di cui al presente articolo.
- s) Qualora l'aggiudicatario non provvedesse nei termini al versamento del saldo prezzo e/o al pagamento degli oneri connessi e/o in ogni altro caso di mancata vendita per fatto o colpa attribuibile all'aggiudicatario, questi sarà considerato decaduto e la cauzione versata sarà trattenuta dalla Procedura a titolo di risarcimento, fatto salvo il diritto a richiedere il maggior danno.

- che l'istanza ex art. 182, c. 4, l.f. è stata previamente comunicata dal Commissario giudiziale;

- che il citato art. 182 l.f. impone l'autorizzazione del Comitato dei creditori per la vendita dei beni immobili;

- che detta istanza, formulata in data 26/03/2024, è stata unanimemente accolta dal Comitato dei creditori, come da comunicazioni a mezzo PEC che si allegano; (doc. n. 4) Istanza di autorizzazione ex art. 182, c. 4, l.f.; 6) Autorizzazione Calze Chiarini srl; 7) Autorizzazione Condominio Gallazzi; 8) Autorizzazione Mariella Magnani).

- che è necessario fornire idonea informativa al Giudice Delegato, cui sono riservati in via esclusiva, tra gli altri, i poteri di cui all'art. 108 l.f.;

- che, in caso di assenza di offerenti, si è altresì richiesta autorizzazione per una procedura di vendita telematica sincrona mista da tenersi alla prima data utile, con prezzo a base d'asta sarà pari a € **75.000,00 (settantacinquemila,00)**, corrispondente al valore dell'immobile indicato nella proposta e dal piano



concordatari in atti maggiorato per eccesso di circa il 20%;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore

INFORMA

l'Ill.mo Giudice Delegato che, salva Sua diversa determinazione, procederà, nei termini e alle condizioni esposte in premessa:

1) Alla vendita dell'immobile sito in Cremona, via Nino Bixio n. 26, e meglio identificato al NCEU del medesimo Comune fg. 45, mapp. 372, sub. 503, Cat. C/1, Classe 6, Cons. 101 mq, Sup. catastale 113 mq, Rendita Euro 5.383,13, come evidenziato nella perizia di stima dell'Arch. Cugini citata, secondo le modalità indicate in premessa e in particolare indicando come prezzo base di vendita la somma di € 105.000,00= (centocinquemila/00).

2) Alla pubblicazione dell'avviso di vendita, del modello di offerta irrevocabile, nonché di ogni ulteriore e necessario documento, sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui al D.L. 83/2015 <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui siti internet www.trovacasa.it, ww.tribunale.cremona.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, ww.astalegale.net gestiti da Astalegale.net Spa;

3) In caso di esperimento negativo del primo incanto, autorizzare una seconda vendita alle condizioni indicate in espositiva e in particolare indicando come prezzo base di vendita la somma di € 75.000,00 (settantacinquemila,00).

Si producono: doc. n. 1) Perizia Arch. Cugini; doc. n. 2) Bozza avviso di vendita di bene immobile; doc. n. 3) Bozza modello di offerta irrevocabile; doc. n. 4) Istanza di autorizzazione ex art. 182, c. 4, l.f. formulata in data 26.03.2024; doc. n. 5) Ricevute accettazione e consegna istanza di autorizzazione ax art. 182, c. 4, l.f.; doc. n. 6) Autorizzazione Calze Chiarini srl; doc. n. 7) Autorizzazione Condominio Gallazzi in persona dell'Avv. Maffezzoni; doc. n. 8) Autorizzazione Mariella Magnani in persona dell'Avv. Gennari.

Mantova – Cremona, li 04.04.2024

Il Liquidatore Giudiziario

(Avv. Gabriele Pedretti)

