

**R.G. N. 3/2019 FALL.**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Il G.D.,

visto il programma di liquidazione dei beni immobili depositato in data 27.01.2022 dal Liquidatore giudiziale dott.ssa Antonella D'Ambrosio;

visti i pareri del comitato dei creditori e del Commissario giudiziale dott.ssa Magnoni, allegati al programma così come depositato;

rilevato come, in particolare, il parere del Commissario giudiziale contenga alcune riserve che rendono, nella sostanza, non pienamente approvato il programma di liquidazione, nonostante la modifica della prima versione del programma abbia riguardato soltanto l'esclusione dei ribassi per le aste immobiliari eseguite per tutto il 2022;

considerato:

che, a fronte di tale mancata approvazione, il decreto di omologa del concordato emesso dal Tribunale in data 23.09.2021 pone in capo al Giudice delegato il potere di decidere sulle questioni rimaste non approvate;

che la presente parte del programma di liquidazione attiene esclusivamente i beni immobili, dopo che nella parte 1 il Liquidatore ha preso posizione sui beni mobili ed i crediti, restando poi da valutare e programmare le cessioni dei rami d'azienda, rispetto ai quali sin d'ora peraltro si ritiene di anticipare la necessità di una vendita contestuale con gli immobili in cui sono attualmente esercitate, seppur ovviamente con vendite separate da quelle di questi ultimi e seppur possa accadere che l'acquisto dei rami d'azienda possa interessare soggetti intenzionati poi ad esercitare l'attività d'impresa in luoghi differenti;

ritenuto:

- che, quanto agli immobili di via Zaist, è opportuno che le vendite (per questioni di maggiore appetibilità, anche considerando l'esercizio attuale di alcune attività presso una parte degli stessi) avvengano secondo la suddivisione in "comparti funzionali" così come indicati (attraverso il sistema dei colori) dall'arch. Dondoni nella propria perizia. Va dunque, prima di procedere con gli avvisi di vendita e l'esecuzione concreta delle aste, dato incarico ad un professionista (previa acquisizione di almeno due preventivi) per integrare le considerazioni contenute nella perizia di stima attraverso l'indicazione delle modalità concrete, delle operazioni catastali, dei costi e dei tempi presumibili relativamente alla sistemazione formale della situazione catastale del comparto di via Zaist ai fini delle vendite secondo la suddivisione in cinque unità (sebbene ciò porti a prevedere l'impossibilità di mettere in atto tre tentativi di vendita entro la fine dell'anno corrente) vendite che partiranno non appena terminata l'opera di aggiornamento in questione;

- che, quanto all'immobile di Castelverde in cui è esercitata l'attività di commercio di stufe e caminetti (attualmente occupato dalla società Kairos s.r.l. in forza di contratto di affitto di ramo

d'azienda prorogato sino al novembre 2022), come preventivato dal Liquidatore appare opportuna la vendita di negozio e magazzino in un unico lotto, stante l'esistenza di un solo accesso e l'evidente asservimento del magazzino all'attività commerciale ad esso collegata;

- che, quanto ai restanti beni immobili, il Commissario giudiziale ha espresso parere favorevole senza sostanziali riserve;

- che anche i tempi e le modalità di affidamento delle vendite e dell'organizzazione delle visite agli immobili così come indicati nel programma di liquidazione vanno approvati, precisando che gli adempimenti pubblicitari dovranno contemperare i due interessi contrapposti della maggior diffusione possibile della conoscenza delle aste e del contenimento dei costi pubblicitari, in conformità alle previsioni del piano concordatario ed alle percentuali di soddisfacimento ivi contenuti;

**approva**

il programma di liquidazione, parte 2, depositato dal Liquidatore giudiziale in data 27.01.2022, con le precisazioni e modificazioni di cui nella parte motiva che precede;

**autorizza**

gli atti conformi.

Si comunichi al Liquidatore giudiziale (che curerà la comunicazione al Comitato dei Creditori) ed al Commissario giudiziale.

Cremona, 14/02/2022

Il G.D.  
dott. Andrea Milesi