

**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 del Macello n. 3, affidato in esclusiva a Studio Immobiliare Cremona 2 snc sino alla data del 31.12.2023, non sono pervenute offerte irrevocabili di acquisto;
- che l'Architetto stimatore nominato dalla Procedura aveva valutato l'intero compendio immobiliare in complessivi € 1.115.200,00;
- che il debitore, negli atti ex art. 161 l.f., aveva stimato il compendio in parola in complessivi € 860.811,00;
- che il sottoscritto liquidatore, nel piano delle attività di liquidazione, aveva valutato l'unità immobiliare oggetto della presente informativa in complessivi € 557.600,00;
- che le due procedure di vendita del 12/04/2024 e del 19/07/2024 (di cui alla precedente istanza del 19/01/2024) sono andate deserte;



- che per tale ragione, secondo lo scrivente, si rende necessaria una diminuzione del prezzo di vendita e, in applicazione del criterio formulato dal debitore in sede di proposta concordataria (riduzione del 15%), di proporre quale prezzo base la somma di euro 557.600,00;

- che le condizioni della procedura competitiva sarebbero le seguenti:

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

a) Prezzo di stima: € **1.115.200,00=**  
(unmilionecentoquindicimiladuecento/00);

b) Prezzo base di vendita: € **557.600,00=**  
(cinquecentocinquantasettemilaseicento/00);

c) Modalità di vendita: **sincrona mista**;

d) Pubblicazione sui siti indicati auspicabilmente dal **17 settembre 2024**;

e) Presentazione offerte sino a **giovedì 19 dicembre 2024, ore 12.00**.

f) Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal Liquidatore il giorno **venerdì 20 dicembre 2024, ore 11.30**. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Liquidatore e degli offerenti, qualora presenti, e saranno inserite nella piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) a cura del Liquidatore. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Liquidatore tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando presso lo studio del Liquidatore in Mantova, via Giulio Romano, n. 66.

g) Il Liquidatore verificherà che le offerte siano conformi a quanto previsto dall'avviso di vendita. (All.ti 9 e 10)

h) 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.

- i) 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 **€ 5.000,00=** (cinquemila/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.
- j) L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà aggiudicatario provvisorio.
- k) 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.
- l) Il Liquidatore Giudiziale può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.



- m) Il Giudice Delegato e il Commissario Giudiziale hanno sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'Art 108 Legge Fallimentare.
- n) 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.
- o) 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.
- p) Tutti gli oneri notarili, fiscali e/o altri, connessi alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- q) 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.
- r) 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 e autorizzata 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 06/09/2024, è stata accolta dalla maggioranza del comitato dei creditori, non avendo uno dei membri ancora riscontrato quanto richiesto, come da comunicazioni a mezzo PEC che si



allegano; (doc. n. 4) Istanza di autorizzazione ex art. 182, c. 4, l.f.; 6) Autorizzazione Commissario Giudiziale; 7) Autorizzazione Mariella Magnani 8) Autorizzazione Condominio Gallazzi).

- che, attese le scadenze per la dovuta pubblicità pur dando precauzionalmente avvio alle procedure di pubblicazione, 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.;

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 del compendio immobiliare di cui al NCEU Comune di Cremona e precisamente

- a. Porzione Commerciale, Fg. 47, Mapp. 186, Sub. 1, Cat. C/1, Classe 3, Cons. 108 mq, Sup. catastale 120 mq, Rendita Euro 3.653,42;
- b. Porzione Artigianale/Produttiva, Fg. 47, Mapp. 186, Sub. 2, Cat. D/1, Rendita Euro 5.070,06;
- c. Componente Abitazione, Fg. 47, Mapp. 186, Sub. 4, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. catastale 99 mq, Rendita Euro 503,55;
- d. Componente Abitazione, Fg. 47, Mapp. 186, Sub. 5, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 8 vani, Sup. catastale 137 mq, Rendita Euro 619,75;
- e. Componente Autorimessa, Fg. 47, Mapp. 186, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 14 mq, Sup. catastale 14 mq, Rendita Euro 44,83;
- f. Componente Autorimessa, Fg. 47, Mapp. 186, Sub. 7, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 30 mq, Sup. catastale 30 mq, Rendita Euro 96,06;
- g. Componente Autorimessa, Fg. 47, Mapp. 186, Sub. 8, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 14 mq, Sup. catastale 14 mq, Rendita Euro 44,83;

Tutte componenti censite ai mapp.li 185 e 186 di estensione complessiva di circa 1.562 mq (catastalmente risulterebbero mq 1.525 circa), 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 € 557.600,00= (cinquecentocinquantesette milaseicento/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.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da Astalegale.net Spa, indicando quest'ultima quale gestore della piattaforma di vendita telematica.

Si producono: doc. n. 1) Perizia Arch. Cugini; doc. n. 2) Verbale vendita deserta del 12/04/2024; doc. n. 3) Verbale vendita deserta del 19/07/2024; doc. n. 4) Istanza di autorizzazione ex art. 182, c. 4, l.f. formulata in data 06.09.2024; doc. n. 5) Ricevute accettazione e consegna istanza di autorizzazione ax art. 182, c. 4, l.f.; doc. n. 6) Autorizzazione Commissario Giudiziale; doc. n. 7) Autorizzazione Mariella Magnani in persona dell'Avv. Gennari; doc. n. 8) Autorizzazione Condominio Gallazzi in persona dell'Avv. Maffezzoni; doc. n. 9) Bozza avviso di vendita di bene immobile; doc. n. 10) Bozza modello di offerta irrevocabile.

Mantova – Cremona, li 17.09.2024

Il Liquidatore Giudiziario

(Avv. Gabriele Pedretti)

