

09/09/2025

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA
Sezione Procedure concorsuali

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 213 CCII

Liquidazione Giudiziale OMARC S.r.l. – L.G. 10/2023

* * *

Giudice Delegato: **Dott. Andrea Milesi**

Curatore: **Dott. Stefano Vailati**

lg10.2023cremona@pecliquidazionigiudiziali.it

* * *

Programma di liquidazione ex art. 213 CCII – I^ Integrazione



PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE - I^ INTEGRAZIONE

INDICE

1.Preambolo.....	3
2. I beni immobili.....	3
3. Le procedure competitive che si intendono adottare per la vendita dei beni immobili sopra indicati.....	4



Il documento rappresenta una prima integrazione al programma di liquidazione ex art. 213 CCII con riferimento alle modalità di vendita dei beni immobili di compendio.

1. Preambolo

Il programma di liquidazione ex art. 213 CCII è stato depositato presso la cancelleria del Tribunale di Cremona il 31 ottobre 2023 ed è stato visionato, senza osservazioni, dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il 3 novembre 2023.

Nel citato programma era altresì previsto: *“...attraverso il presente documento programmatico è intenzione dello scrivente dare evidenza dei criteri e delle modalità della liquidazione del patrimonio della liquidazione giudiziale, come desumibile dalle attività di inventario e dalle indagini patrimoniali poste in essere”.*

Ad integrazione del Programma sopra indicato, di seguito sono esposte le specifiche modalità di vendita dei beni immobili di compendio.

2. I beni immobili

La tabella che segue espone i beni immobili di compendio suddivisi in lotti ed il loro valore di mercato attribuito nella perizia del Dott. Ing. Paolo Gazzoli (Cfr. Allegato 001):

Abitazione civile: Valore (euro)	
Lotto 1. - ABITAZIONE CIVILE SU DUE LIVELLI - Foglio 24, Particella 122, Sub. 509, Cat. A/2, Rendita euro 402,84. In perizia: Fabbricato E	€ 93.000,00
Negozio e magazzino Valore (euro)	
Lotto 2. - LOCALE COMMERCIALE E MAGAZZINO - Foglio 24, Particella 122, Sub. 508, Cat. C/1, Rendita euro 1.454,34 e Foglio 24, Particella 122, Sub. 510, Cat. C/2, Rendita euro 405,63. In perizia: Fabbricato G	€ 107.100,00
Fabbricati industriali Valore (euro)	
Lotto 3. - FABBRICATI INDUSTRIALI - Foglio 24, Particelle 116/146/152/319/163/202/162, Sub. 501, Cat. D/7, Rendita euro 11.318,00. In perizia: Fabbricati A, B, C, D, F, H	€ 298.540,00
TOTALE	€ 498.640,00

Si precisa che la vendita dell'attivo immobiliare, suddiviso in n. 3 lotti, appare opportuna in ordine all'appetibilità di tali beni sul mercato.



Il curatore peraltro ha ricevuto informali interessamenti da parte di operatori specializzati all'acquisto dell'intera area.

Il complesso immobiliare oggetto della vendita è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona con sede in Cremona, via Delle Industrie n. 20 (e-mail: info@ivgcremona.it; tel. 0372/20200).

3. Le procedure competitive che si intendono adottare per la vendita dei beni immobili sopra indicati

Lo scrivente proporrà in vendita i beni immobili descritti sopra con le modalità di seguito illustrate.

Gli esperimenti di vendita verranno regolati un con una modalità di ricezione delle offerte di acquisto da parte della procedura sincrona-mista, modalità che prevede la possibilità per gli offerenti di presentare le offerte in busta chiusa oppure in modalità telematica per mezzo della busta digitale sul PVP.

Il curatore intende utilizzare il regolamento di vendita riportato integralmente in calce al documento (*Cfr. Allegato 002*), il quale disciplinerà la procedura alle seguenti principali condizioni:

- l'esperimento di vendita avverrà mediante procedura competitiva sincrona-mista, con presentazione di offerte sia mediante modalità telematiche sia mediante modalità classiche;
- la vendita verrà effettuata presso la sede dell'I.V.G. di Cremona previa prenotazione da parte del curatore dell'apposita sala d'aste;
- il curatore emetterà un avviso di vendita, contenente la descrizione dei beni, data e ora della vendita, luogo, prezzo base e rilanci minimi con richiamo alla possibilità di consultare, anche da remoto, il regolamento, la perizia di stima e tutta la documentazione di supporto;
- la procedura di vendita sarà quindi avviata mediante la pubblicazione da parte dell'I.V.G. di Cremona, almeno 45 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte, dell'annuncio di vendita sui siti internet specializzati www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, www.idealista.it.

Le predette pubblicazioni avranno un costo a carico della procedura, per ogni singola asta, pari ad euro 102,00 a lotto;

- l'IVG di Cremona, provvederà inoltre a pubblicare gli annunci sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), accessibile al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>,



a tal fine l'IVG di Cremona dovrà essere inserito nel fascicolo telematico della Liquidazione Giudiziale in qualità di soggetto incaricato alle pubblicazioni.

Le pubblicazioni sul PVP avranno un costo a carico della procedura, per ogni singola asta, pari ad euro 102,00 a lotto.

- il curatore notificherà l'avvio della vendita, almeno 10 giorni prima e a mezzo PEC, ai creditori pignorati e ipotecari in favore dei quali sono presenti iscrizioni sull'immobile;
- il curatore intende avvalersi dei servizi messi a disposizione dall'I.V.G. di Cremona per la gestione della vendita in modalità sincrona-mista, in particolare prenotando per ogni esperimento di vendita una sala d'aste presso la sede dell'I.V.G. di Cremona e affidando allo stesso l'incarico di gestore dell'asta telematica per il tramite della piattaforma <https://ivgcremona.fallcoaste.it/> (piattaforma che possiede le certificazioni previste dal Ministero della Giustizia necessarie ad assolvere gli obblighi in materia di pubblicità legale e vendita telematica).

Il servizio sopra elencato comporterà per la procedura il costo di euro 210,00, oltre IVA, per singolo lotto. Il costo effettivo sarà poi rideterminato con l'I.V.G. di Cremona sulla base delle effettive aste sostenute per ciascun lotto.

Tutto quanto premesso, il primo esperimento di vendita, ottenuta l'autorizzazione da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, si terrà alla prima data utile e subordinatamente alle disponibilità della sala aste dell'I.V.G. di Cremona.

* * *

Il curatore ritiene opportuno effettuare un massimo di n. 5 esperimenti di vendita, per la prima asta verranno utilizzati i prezzi della perizia redatta dal Dott. Ing. Paolo Gazzoli in data 08/04/2025, mentre qualora si rendesse necessario l'esperimento di ulteriori tentativi, i prezzi saranno ribassati di un quinto rispetto ai prezzi base del tentativo immediatamente precedente, arrotondando per praticità gli importi. I prezzi applicati sarebbero quindi i seguenti:

Lotto	I° asta	II° asta	III° asta	IV° asta	V° asta
Lotto 1	93.000,00	74.400,00	59.520,00	47.616,00	38.092,80
Lotto 2	107.100,00	85.680,00	68.544,00	54.835,20	43.868,16
Lotto 3	298.540,00	238.832,00	191.065,60	152.852,48	122.281,98

in caso di gara, i rilanci minimi saranno pari all'1% del prezzo base di vendita di ogni lotto, arrotondato alle centinaia di euro più prossime.



Tutto ciò premesso lo scrivente Curatore,

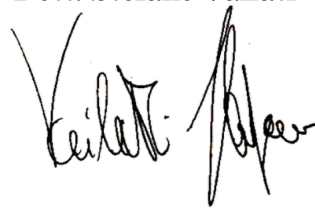
chiede

che la S.V. Ill.ma, in luogo del Comitato dei Creditori non costituito, voglia approvare la sopra esposta integrazione al programma di liquidazione.

Con osservanza.

Castelleone (Cr), 04/09/2025

Il Curatore
Dott. Stefano Vailati



 ASTALEGALE.NET

