

AVVISO DI VENDITA

CONCORDATO PREVENTIVO EX ARTICOLO 160 E SS L.F.

CONCORDATO **R.G. n. 5/2019**

con Liquidatore l'Avv. Maurizio Randazzo

presso il **Tribunale di Vercelli** - Sezione Fallimentare

L'Avvocato Maurizio Randazzo dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, in qualità di Liquidatore del Concordato R.G.C.P. n. 5/2019, con studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5.

Vista la nomina a Liquidatore con decreto del Giudice Delegato del 8 luglio 2021, depositato in data 19 luglio 2021 ed in adempimento del programma di Liquidazione, depositato in data 30 settembre 2021

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili oggetto del Concordato - in calce descritti - e stabilisce le modalità e condizioni, di cui *infra*:

- 1) la vendita avrà luogo in due lotti;
- 2) il prezzo base della vendita, oltre imposte se dovute, viene così fissato:

prezzo base

Lotto 1 E. 2.790,00 con offerte minime in aumento pari ad euro **250,00**

in Santhià (VC), Seminativo irriguo, di 1.700 mq, fl. 36, n.

1175.

Lotto 4 E. 59.355,00 con offerte minime in aumento pari ad euro **1.300,00**

in Monteu Roero (CN):

- Seminativo irriguo di 1.812 mq, fl. 33, n. 75;
- Seminativo irriguo di 927 mq, fl. 33, n. 98;
- Seminativo irriguo di 1.459 mq, fl. 33, n. 99.

3) l'apertura delle buste, relativa all'esperimento di vendita in oggetto avrà luogo avanti al Liquidatore presso il suo Studio in Vercelli, Viale Garibaldi n. 5, il giorno **5 maggio 2026** alle ore **10,30**.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito, sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

4) per partecipare alla vendita gli offerenti dovranno presentare, entro le ore dodici del giorno precedente a quello fissato per la vendita, una busta chiusa contenente:

a) domanda in carta da bollo specificando dati anagrafici, co-

dice fiscale, recapito telefonico, regime patrimoniale dell'offerente (se l'offerente è in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri o la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);

b) un assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione per importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, ed intestato a "CONCORDATO R.G. n.5/2019 - Tribunale di Vercelli Lotto n." (n.b. indicare il lotto per il quale si presenta la domanda), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

c) i dati dell'immobile;

d) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base, nonché i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile eventualmente ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore.

e) dichiarazione di aver preso visione della perizia;

f) dichiarazione che l'offerta è irrevocabile fino alla data dell'esperimento di vendita e, comunque, per almeno 120 giorni;

g) fotocopia del documento dell'offerente;

h) elezione di domicilio nel comune di Vercelli al momento dell'aggiudicazione; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

5) l'aggiudicatario, entro giorni 120 (giorni) dall'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione, nonché il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, presso il Liquidatore del Concordato con assegno circolare intestato "CONCORDATO R.G. n. 5/2019 - Tribunale di Vercelli".

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'articolo 587 c.p.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal Liquidatore Giudiziale in conto spese, salvo conguaglio.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e, in ogni caso,

per ogni formalità;

6) Per i terreni la destinazione urbanistica degli immobili posti in vendita è risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di riferimento; notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6, Legge n.47/85, nonchè ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.;

INTEGRAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Si comunica che in data 5 dicembre 2022, il Comune di Novara ha precisato che "è stata disposta l'escussione delle sotto elencate polizze fideiussorie valide ed operanti prestate dalla Soc. Reale Mutua Assicurazioni contratte da Amteco S.p.A. e Sviluppo S.r.l. in favore del Comune di Novara e poste a garanzia delle OO.UU. in ottemperanza ai disposti degli artt. 8, 19 e 20 della Convenzione Urbanistica

- Polizza n. 2014/50/2327072 per un importo garantito di €. 257.693,38 - OOUU 1 C3
- Polizza n. 2014/50/2327081 per un importo garantito di €. 413.378,36 - OOUU 1 C4
- Polizza n. 2015/50/2354462 per un importo garantito di €. 795.939,98 - OOUU 2 C3
- Polizza n. 2016/50/2393462 per un importo garantito di €. 517.511,89 - OOUU 1 C3
- Polizza n. 2016/50/2393463 per un importo garantito di €. 73.085,20 - OOUU 1 C4

per complessivi € 2.057.608,81;

l'escussione avviene attivando le clausole dell'art. 5 delle condizioni che regolano i rapporti tra la società ed il beneficiario che prevedono: "il pagamento degli importi dovuti nei limiti della somma massima garantita sarà effettuato dalla società entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del beneficiario, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. La società rinuncia ad opporre la decadenza di cui all'art. 1957 c.c. Sono fatte salve le azioni di legge nel caso in cui le somme pagate dalla società risultassero parzialmente o totalmente non dovute."

Tuttavia, nel corso dell'incontro, l'Ente Comunale ha precisato che qualora venisse aggiudicato anche uno solo dei LOTTI 7, 8 e 9, oggetto di vendita e ricompresi nella Convenzione, il Comune di Novara richiederà all'aggiudicatario la totalità degli oneri di urbanizzazione inerenti i LOTTI 7, 8 e 9, oggetto di vendita e ricompresi nella Convenzione, il tutto per un totale di euro 2.057.608,81.

La presente integrazione all'avviso di vendita è posta, pertanto, in essere al fine di far conoscere agli eventuali offerenti le determinazioni del Comune di Novara in merito alla richiesta di corresponsione degli oneri di urbanizzazione agli eventuali offerenti.

Si precisa

- che, in ogni caso, si farà ricorso a quanto previsto dalle disposizioni, di cui all'art. 107, IV comma, L.F., in materia di offerte migliorative;
- che il trasferimento avverrà tramite atto notarile che sarà stipulato da un Notaio indicato dal Liquidatore Giudiziale;
- che nell'ipotesi in cui, a seguito dell'aggiudicazione, vi fosse la necessità di avviare opere di smaltimento e/o bonifica degli immobili aggiudicati, ogni eventuale onere, costo e responsabilità sarà a carico dell'aggiudicatario all'acquirente.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

in Santhià (VC)

Terreno agricolo, esteso 1.700 mq., distinto al C.T. di Santhià al fl. 36, n. 1175 (ex 47/parte), confinante con mappali n.ri 131, 48, 49, 51, 50, 44, 696.

Distinto al C.T. di Santhià al Fl. 36, n. 1175, Ha 00.17.00, S. I., cl. 4, R.D.E. 6,58, R.A.E. 14,93.

L'immobile risulta libero.

Il bene è pervenuto alla società AMTECO SPA:

- da **BELLOTTI DOMENICA** e **CELORIA BIANCA ROSA**, per atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Torelli in data 10 agosto 2010, rep. n. 12371/4702, trascritto a Vercelli il 31 agosto 2010 ai n.ri 7036/4959;

- alle Signore **BELLOTTI DOMENICA**, nata in Crescentino (VC), il 10 maggio 1961 e **CELORIA BIANCA ROSA**, nata in San Germano Vercellese (VC), il 10 giugno 1933, per successione a BELLOTTI FRANCESCO, apertasi a Santhià il 18 ottobre 2008 con dichiarazione di successione trascritta a Vercelli il 2 marzo 2010 ai n.ri 1627/1183 e con accettazione tacita d'eredità del 10 agosto 2010, trascritta il 31 agosto 2010 ai n.ri 7037/4960;
- al Signor **BELLOTTI FRANCESCO**, per atto ai rogiti del Notaio Giulio Bologna in data 10 gennaio 1975, rep. n.33793/10978, trascritto a Vercelli il 10 febbraio 1975 ai n.ri 765/656.

Si rimanda integralmente agli atti di provenienza per qualsivoglia diritto, il terreno risulta assoggettato a servitù come richiamata nel rogito Notaio Torelli del 10 agosto 2010, rep. n. 12371, facendo riferimento al rogito Notaio Bologna del 16 gennaio 1975, rep. n. 33793 che espressamente recita: *"Lungo il confine tratteggiato in rosso nella planimetria allegata e precisamente alla parte sud, detto terreno è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi, con strada in mezzzeria di confine"* (rif. nota di trascrizione part. n. 656 del 10 febbraio 1975).

Inoltre, con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Torelli del 10 agosto 2010, rep. n. 12371, viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio per accesso al mappale n.131 del fo-

glio 36 da esercitarsi lungo la strada che corre tra i mappali 694 (che però non trova corrispondenza né in mappa, dove risulterebbe semmai 1404, né dalla visura storica allegata secondo cui origina da particella completamente estranea al contesto), 44 e 1175 per tramite della quale si ha l'accesso al terreno (Mappale n. 1175) dalla via Pascoli.

LOTTO 4

In Monteu Roero (CN)

a) Tratti di terreno, aventi destinazione industriale ed artigianale, estesi complessivamente 2.386 mq., distinti al C.T. al fl. 33, mappali n.ri 98 e 99, confinanti nell'insieme con mappale n. 797, strada vicinale, mappali n.ri 102, 100, 86, 872.

Il tutto distinto al C.T. di Monteu Roero al Fl. 33, n.ri:

- n. 98, Ha 00.09.27, S.I., cl. 1, R.D.E. 7,90, R.A.E. 4,55;
- n. 99, Ha 00.14.59, S.I., cl. 2, R.D.E. 11,30, R.A.E. 6,40.

Per una migliore comprensione si rimanda alle visure e mappe catastali (all.to 2).

Il terreno, al momento del sopralluogo, era occupato da automezzi, inerti e materiale edile di varia natura, di cui non è data conoscere la proprietà

b) Terreno ad incolto, urbanisticamente destinato a industriale-artigianale, esteso 1.812. mq., distinto al C.T. foglio n. 33, mappale n. 75, confinante con mappali n.ri 844, 838, 80, 829, 77, 76, altro foglio di mappa.

Distinto al C.T. di Monteu Roero al Foglio 33, mappale n. 75,
Ha 00.18.12, S.I., cl. 1, R.D.E. 15,44, R.A.E. 8,89.

L'immobile risulta libero.

I beni sono pervenuti alla società **AMTECO SPA:**

- dalla società **BOETTI S.R.L.** di Monteu Roero - Frazione San Grato n. 55/bis, titolare del codice fiscale "02118800040", ex **Boetti & C. S.n.c. di Boetti, Cordero, e Surra**, per atto di fusione ed incorporazione di società ai rogiti del Notaio Giuseppe Torelli in data 11 novembre 2016, rep. n. 16024/7288, trascritto ad Alba il 14 novembre 2016 ai n.ri 8630/6563;
- alla società **BOETTI S.R.L.** dal Signor **VIGLIONE ANTONIO** per atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Toppino, in data 15 maggio 2002, rep. 162851/55606, trascritto ad Alba il 17 maggio 2002 ai n.ri 3828/2901;
- Al Signor **VIGLIONE ANTONIO**, nato in Monteu Roero, l'11 Novembre 1948, titolare del codice fiscale "VGLNTN48S11F654U" per successione a **BONETTO LUCIA**, apertasi il 13 gennaio 1998, denuncia n. 98 vol. 1089, registrata presso l'Ufficio del Registro di Alba e trascritta ad Alba in data 14 agosto 1998 ai n.ri 5838/4782 nonché per atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Toppino di Alba del 27 aprile 2000, rep. n. 147028, registrato ad Alba il 17 maggio 2000 al n. 771 serie IV, trascritto ad Alba il 14 agosto 1998 ai nri. 5838/4782;

- Al Signor **VIGLIONE ANTONIO**, per atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Toppino in data 18 aprile 1978, rep. n. 20799, registrato ad Alba il 5 maggio 1978 al n. 1834 vol. 396 e successiva riunione d'usufrutto in morte di Vignone Pietro deceduto il 23 marzo 1993, relativamente alla particella n. 99 del foglio 33 del C.T.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geometra Sigismondo Inglese, inserita nel fascicolo del Concordato e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli immobili potranno essere visionati dagli interessati con l'assistenza del Liquidatore del Concordato, Avvocato Maurizio Randazzo (tel. 0161219499 - fax 01611828140 - e-mail randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it) e presso lo Studio del Liquidatore potrà essere consultata la relazione di stima degli immobili oggetto del Concordato.

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale

RANDAZZO&RONCAROLO stp, telefono:0161/219499,
fax:0161/1828140, e-mail: randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it.

Il presente avviso:

- sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- omissio il nominativo del debitore e di eventuali terzi, sarà inserito sul sito internet www.studiolegalevercelli.com unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.



Tribunale di Vercelli Sezione Fallimentare

N° 5/2019 C.P.

Rep. 45/2021 CART
in data 19-07-2021

riunita in camera di consiglio nelle persone dei signori

Dott. Michela Tamagnone
Dott. Maria Elena Ballarini
Dott. Elisa Trotta

Presidente
Giudice
Giudice relatore

ha pronunciato il seguente

DECRETO EX ART. 180 L.F.

NEL GIUDIZIO DI OMOLOGAZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO n. 5/2019 R.G. instaurato su ricorso di:

DA

AMTECO S.p.A. in c.p., con sede legale in Vercelli (VC), Via Trino n. 202, codice fiscale e p. iva n. 01707810022, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Gianbattista Verzeletti (c.f. VRZGBT67P27B157M), assistita, in via anche disgiunta tra loro, dagli avvocati Martino Amadardo, Simona Marzuillo e Andrea Corsaro (martino.amadardo@milano.pecavvocati.it e simona.marzuillo@milano.pecavvocati.it e andrea.corsaro@ordineavvocativercelli.eu), con domicilio eletto presso lo Studio dell'avv. Andrea Corsaro del Foro di Vercelli, in Vercelli Via Guala Bicheri n. 8

RICORRENTE PER OMOLOGAZIONE

letti gli atti e i documenti prodotti;
letto il verbale di udienza in data 6.7.2021 nel giudizio di omologazione;
udita la relazione del Giudice Delegato;

vista la memoria di costituzione recante **opposizione all'omologa** depositata da:

S.I.L.E.S. SNC SOCIETÀ IMPIANTI LINEE ELETTRICHE (P.I. 01476820012),
GIUBERGIA & ARMANDO SRL (P. I. 00909870040), **BRUNO IMPIANTI SRL** (P.I. 0152233040), **RAMERO ALDO & C.** (P.I. 02478200047), rappresentati e difesi dall'avv. Marco Rivalta C.F. RVL MRC 65C21 L219Q, presso il cui studio in Torino, via Gioberti 40, hanno eletto domicilio (pec marcorivalta@pec.ordineavvocatitorino.it);

OSSERVA

Con ricorso depositato il 16.9.2019 Amteco – pendendo istanze di fallimento - chiedeva di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo di tipo liquidatorio, allegando il piano e la documentazione prevista dall'art. 161 commi 2 e 3 l.f. e formulando ai creditori la seguente proposta di soddisfacimento:

- pagamento integrale delle spese di Procedura e, in ogni caso, degli oneri maturati in funzione o in occasione della Procedura concordataria;
- pagamento integrale di tutti i creditori assistiti da privilegio;
- pagamento dei creditori chirografari, nella misura del 26 % e comunque non inferiore al 20 %, il tutto senza previsione di classi ed entro il termine di n. 36 mesi a far data dall'omologazione.

La proposta di concordato prevedeva la *cessio bonorum* e, in particolare, le seguenti attività:

- cessione sul mercato dei cespiti immobiliari di proprietà della Amteco;
- cessione sul mercato dei Rami d'Azienda individuati nel Piano;
- cessione sul mercato di cespiti mobiliari, quali attrezzature, materiali e rimanenze di magazzino non ricomprese all'interno dei Rami d'Azienda individuati;
- recupero dei crediti commerciali ritenuti esigibili, dei crediti tributari, nonché dei crediti vantati verso altri;
- acquisizione alla Procedura delle disponibilità liquide sussistenti sui conti correnti.

Con riguardo al creditore privilegiato ipotecario Banca Popolare di Bari, la proponente deduceva l'opponibilità alla procedura di cessioni di credito (canoni derivati da contratti di locazione in essere con alcuni esercizi commerciali presso il Centro Commerciale Novara, c.so Vittoria) perfezionatesi in data anteriore al ricorso ex art. 161 l.f., cessioni di credito ancora in corso durante la procedura a progressiva estinzione del debito ipotecario.

Con provvedimento del 31.7.2019, il Tribunale ammetteva la società alla procedura di concordato preventivo fissando l'adunanza dei creditori per il giorno 2.12.2019.

Successivamente il commissario giudiziale, avv. Andrea Gatti, depositava memoria in cui segnalava alcuni fatti potenzialmente rilevanti ai sensi dell'art. 173 l.f..

Il subprocedimento ex art. 173 l.f. veniva definito con provvedimento del 4.11.2019 con cui il Tribunale riteneva non sussistere i presupposti per la revoca dell'ammissione al concordato preventivo.

In seguito a dimissioni dell'avv. Andrea Gatti, veniva nominato quale Commissario Giudiziale l'avv. Domenico Monteleone.

Su richiesta del Commissario Giudiziale, venivano disposte perizie di stima atte alla valutazione del compendio immobiliare e dei rami di azienda della società Amteco.

Nel corso del procedimento di concordato preventivo venivano avviate due gare competitive ai sensi dell'art. 163 bis l.f.:

- la prima conduceva all'aggiudicazione del ramo di azienda cd. Ferroviario a favore di Dagi, per la somma complessiva di euro 1.700.000,00;
- la seconda conduceva all'aggiudicazione a favore di Trentech s.r.l. (già MG Perforazioni s.r.l.) del ramo cd. Perforazioni e dell'immobile sito in Vercelli, via Trino 202, oltre che dei beni strumentali all'immobile, per la somma di euro 1.620.000,00.

La ricorrente, conformemente al disposto dell'art. 163 bis l.f., provvedeva a depositare memoria di modifica del piano la quale, come rilevato dal Commissario Giudiziale, non prevedeva alcuna sostanziale divergenza rispetto al piano originario.

In conseguenza della pandemia COVID 19, l'adunanza dei creditori veniva rinviata al 29.9.2020.

Il Commissario Giudiziale depositava la relazione ex art. 172 l.f. in cui rappresentava (tra l'altro e per quanto qui interessa, rinviandosi per il resto alla puntuale ed approfondita disamina della relazione stessa):

- che alla luce delle perizie di stima realizzate dai periti nominati ex art. 172 l.f., le prospettive di soddisfacimento dei creditori dovevano rivedersi come segue:
 - a. pagamento dei crediti prededucibili nella misura del 100%;
 - b. pagamento del creditore privilegiato ipotecario Banca Popolare di Bari nella misura del 47%;
 - c. pagamento del creditore privilegiato ipotecario Banca Carige nella misura del 100%;
 - d. pagamento dei creditori privilegiati di cui all'art. 2751 *bis* n. 1, 2, 5, 5 *ter* nella percentuale del 100%;
 - e. pagamento dei creditori privilegiati di cui all'art. 2753 ed art 2778 n. 1 nella misura del 23,79%;
 - f. integrale mancato soddisfacimento dei creditori chirografari;
- che la distanza tra le prospettive di soddisfacimento indicate nel ricorso ex art. 161 l.f. e quelle di cui alla relazione ex art. 172 l.f. era dovuta ad un diverso (ma parimenti astrattamente possibile) criterio di stima dei beni.

Nelle more, Agenzia Entrate faceva pervenire al Commissario Giudiziale una nuova precisazione di credito e una serie di rilievi riguardati la ritenuta infattibilità giuridica ed economica del concordato.

Si rendeva necessario un ulteriore rinvio dell'adunanza dei creditori al 9.3.2021 onde consentire ogni opportuno approfondimento in contraddittorio tra Agenzia Entrate e società ricorrente, in particolare in merito alla consistente differenza dell'ammontare del credito rivendicato dal creditore.

In esito, il Commissario Giudiziale non ravvisava i presupposti per avviare un subprocedimento ex art. 173 l.f..

In data 9.3.2021 si teneva l'adunanza dei creditori.

In esito al decorso del termine ex art. 178 l.f., la proposta concordataria – come originariamente formulata da Amteco con conclusioni ribadite dalla società ricorrente in sede di memoria modificativa ex art. 163 bis l.f. – veniva approvata dal 55,45 % dei creditori ammessi al voto.

Fissata al 6 luglio 2021 udienza nel giudizio di omologazione, la ricorrente provvedeva ad iscrivere a ruolo il ricorso ed alle notifiche al Commissario Giudiziale e ai creditori dissenzienti (cfr. Trib. Udine 28.2.2017; Trib. Rovigo, 15.6.2017).

Il Commissario Giudiziale depositava parere ex art. 180 l.f. in cui evidenziava la fattibilità giuridica del piano; quanto alla fattibilità economica ribadiva le osservazioni e criticità già sollevate in sede di relazione ex art. 172 l.f. circa l'alea della buona riuscita della proposta concordataria formulata dal ricorrente, riportandosi, quanto alla valorizzazione dei beni da liquidare, alle stime redatte dagli ausiliari del Commissario attestanti una probabile misura di soddisfacimento dei creditori inferiore a quella stimata dalla Società.

Nel parere ex art. 180 l.f., il Commissario Giudiziale rilevava inoltre come l'attività di recupero del credito avviata dalla società in corso di procedura aveva consentito il recupero delle seguenti somme:

- euro 1.432.731 per crediti già incassati al 31 ottobre 2020;

- euro 38.477 per crediti incassati dopo il 31 ottobre 2020;
- euro 154.135 per crediti riconosciuti dal debitore e con rateazione autorizzata.

Nel presente giudizio di omologazione si costituivano i seguenti creditori:

S.I.L.E.S. snc Società Impianti Linee Elettriche (P.I. 01476820012), credito ammesso al voto per euro 755.555,96, la quale in adunanza ha espresso voto negativo;
Giubergia & Armando srl (P. I. 00909870040), credito ammesso al voto per euro 74.030,71, la quale in adunanza ha espresso voto negativo;
Bruno Impianti srl (P.I. 0152233040), credito ammesso al voto per euro 95.634,36, la quale in adunanza ha espresso voto negativo;
Ramero Aldo & C. (P.I. 02478200047), credito ammesso al voto per euro 24.412,94, la quale in adunanza ha espresso voto negativo;
tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Marco Rivalta il quale, con atto depositato il 25 giugno 2021, si opponeva all'omologa, essenzialmente evidenziando il rischio di infattibilità economica del concordato secondo le percentuali prospettate dalla ricorrente, attese le diverse prospettive di soddisfacimento indicate dal Commissario Giudiziale, nonché la possibilità di un migliore soddisfacimento dei creditori nell'ambito dell'alternativa fallimentare alla luce delle azioni di responsabilità e risarcitorie ivi esercitabili.

Nessun altro creditore si costituiva in giudizio, né formulava o reiterava osservazioni critiche nei confronti della domanda di omologazione.

Tanto premesso, il Collegio osserva quanto segue.

Preliminarmente va vagliata l'ammissibilità dell'opposizione all'omologa esperita da parte dei creditori dissenzienti sopra indicati.

In diritto, si rammenta che, secondo l'art. 180 l.f., qualora siano proposte opposizioni da parte di creditori che rappresentino il 20 % dei creditori ammessi al voto, il Tribunale può omologare il concordato qualora ritenga che il credito possa risultare soddisfatto dal concordato in misura non inferiore rispetto alle alternative concretamente praticabili.

Il legislatore ha così voluto riservare al Tribunale il giudizio di convenienza della proposta di concordato preventivo all'ipotesi in cui i creditori dissenzienti rappresentino una certa percentuale qualificata di creditori ammessi al voto.

La questione rimanda, più in generale, al tema dei poteri e del sindacato che competono al Tribunale, non solo in fase di ammissione alla procedura, ma anche in sede di omologazione del concordato preventivo.

E' ormai noto il principio secondo cui dopo la riforma non solo il concordato preventivo ha mantenuto la funzione di prevenire il fallimento attraverso una soluzione alternativa della crisi, ma tale funzione viene svolta con un accentuato carattere negoziale dell'istituto e con un ridimensionamento dei connotati pubblicistici: è affidata perciò soltanto ai creditori, sia pure sulla base di una informazione la cui correttezza e completezza è controllata dal tribunale, la valutazione di convenienza della proposta di concordato e della fattibilità economica del relativo piano, restando consentita al tribunale solo la valutazione della fattibilità giuridica, anche sotto il profilo della idoneità ad assicurare il soddisfacimento della causa della procedura (cfr. Cass. SU n. 9935/2015).

Ineriscono al tema della fattibilità giuridica il controllo del tribunale circa la non incompatibilità del piano con norme inderogabili (cfr. Cass. n. 24970/2013) e l'impossibilità giuridica di dare esecuzione, sia pure parziale, alla proposta di concordato; l'eventuale giudizio di inidoneità della proposta, se emergente *prima facie*, a soddisfare in qualche misura i diversi crediti rappresentati.

Appartiene, invece, al tema della fattibilità economica, come tale riservata ai creditori, la valutazione in ordine al merito di detto giudizio, che ha ad oggetto la fattibilità del piano e la sua convenienza economica (cfr. Cass. n. 13083/2013).

La fattibilità economica del concordato è sindacabile dal Tribunale solo ove si risolva in una assoluta e manifesta non attitudine del piano presentato dal debitore a raggiungere gli obiettivi prefissati e, quindi, a realizzare la causa concreta del concordato (cfr. Cass. n. 24970/2013; Cass. 11522/2020), causa concreta che, nel caso di concordato liquidatorio, prevede, oltre al soddisfacimento integrale dei creditori privilegiati, il soddisfacimento dei chirografari almeno nella misura del 20 %.

Ciò posto e chiarito il perimetro dei poteri spettanti al Tribunale in sede di omologazione, anche in presenza di opposizioni da parte dei creditori, va rilevato che, nel caso di specie, il valore complessivo delle posizioni di credito degli opposenti (pari ad euro 949.633,97) non raggiunge la soglia del 20 % dei creditori ammessi al voto (euro 21.719.827,14, cfr. All. B relazione ex art. 172 l.f.), quale presupposto di ammissibilità di eventuali opposizioni atte ad attribuire al Tribunale un sindacato circa la convenienza del concordato.

Stante il tenore letterale dell'art. 180 l.f., deve ritenersi inerire alla convenienza del concordato sia la contestazione (svolta nello specifico dagli opposenti) in merito al rischio di non fattibilità economica del concordato sia il rilievo relativo alla circostanza che, nell'ambito del fallimento, i creditori chirografari potrebbero ambire ad un maggior soddisfacimento del credito grazie all'eventuale esperimento delle azioni risarcitorie nei confronti degli organi sociali.

Consegue che, nel caso di specie, difetta in capo al Tribunale un potere di sindacato in ordine ai profili di non convenienza o infattibilità economica sollevati dagli opposenti.

Non sussistono poi i presupposti per ritenere applicabile il nuovo art. 180 l.f. (modificato dal decreto legge n. 125/2020, convertito con modificazioni dalla legge n. 159/2020) - nella parte in cui rimette al Tribunale il potere di procedere ad omologa del concordato che risulti comunque conveniente, pur in presenza di mancanza di voto da parte di Agenzia Entrate o delle Amministrazioni Finanziarie, atteso che, da un lato, in sede di adunanza dei creditori Agenzia Entrate dichiarava di non votare vantando un credito privilegiato (e non essendo quindi il suo voto determinante per il raggiungimento delle maggioranze) e, dall'altro, comunque l'amministrazione non ha svolto rituale opposizione all'omologa costituendosi nel presente giudizio.

In presenza di opposizione da parte di creditore privo di "rappresentatività qualificata", il Tribunale deve comunque procedere nelle forme del giudizio contenzioso (art. 180, c. 4 e 5 l.f.) da definirsi con provvedimento decisorio soggetto a reclamo ex art. 183 l.f. (cfr. Cass. n. 16065/2018).

Ed invero, il creditore dissenziente "non qualificato" è pur sempre legittimato ad opporsi all'omologa in modo da provocare un controllo del Tribunale sulla regolarità della procedura e la verifica della permanente sussistenza dei suoi presupposti di ammissibilità, anche aggiungendo fatti a contrasto dell'omologazione ed eventualmente rilevanti ex art. 173 l.f. o singole vicende individuali e a sé proprie purchè senza estensione del *thema decidendum* alle valutazioni sulla convenienza, collettiva o anche solo singolare (cfr. Cass. 2227/2017).

Il Collegio, alla luce del tenore delle contestazioni svolte dai creditori oppositori – che paiono, *in parte qua*, sovrapporre il tema della fattibilità giuridica a quello della fattibilità economica – ritiene opportuno svolgere le seguenti considerazioni.

Gli oppositori si dolgono, tra l'altro, del concreto rischio di infattibilità del concordato secondo le percentuali prospettate dalla ricorrente, attese le diverse prospettive di soddisfacimento indicate dal Commissario Giudiziale che evidenziano il totale mancato soddisfacimento dei creditori chirografari, così venendo meno il requisito di ammissibilità del concordato liquidatorio.

Ad avviso del Tribunale i rilievi sollevati dall'opponente (che riecheggiano quelli dedotti, prima dell'adunanza dei creditori, da Agenzia delle Entrate, non costituita nel giudizio di omologazione) non riguardano il giudizio di fattibilità giuridica del concordato ma si risolvono, in definitiva, nella valutazione di convenienza della procedura di concordato così come formulata dall'imprenditore ed attestata dal Professionista ex art. 161 comma 3 l.f..

Ed invero, con riguardo al tema della distanza tra valutazioni di stima effettuate da società ricorrente e Commissario Giudiziale, idonee a riverberarsi su una diversa misura di soddisfacimento dei creditori, il Collegio è dell'avviso che, una volta escluso (come in effetti è stato escluso dalle valutazioni commissariali) il ricorrere di atti in frode posti in essere dalla ricorrente ed appurata l'esistenza, in linea teorica, di diversi criteri di valorizzazione dei beni, la scelta di quale dei due criteri preferire per stabilire se ed in che misura i creditori potranno trovare soddisfacimento (metodo *di mercato* – come seguito da periti nominati da Amteco - e metodo *del reddito* – come seguito dai periti del Commissario Giudiziale - cfr. pag. 101 relazione 172 l.f.) non attiene più al giudizio di fattibilità rimesso al Tribunale ma al rischio di non esecuzione della proposta di concordato così come proposta dall'imprenditore, nel caso in cui la liquidazione dei beni dovesse condurre ad un risultato economico differente da quella stimata dalla ricorrente.

L'astratta configurabilità di un criterio di stima diverso rispetto a quello utilizzato dai periti della procedura, che possa condurre ad un maggior soddisfacimento dei creditori rispetto alle percentuali evidenziate dal Commissario Giudiziale, impedisce un giudizio di totale implausibilità della proposta concordataria formulata da Amteco, così trasferendo il rischio concordatario dall'ambito della fattibilità giuridica a quello della mera convenienza e del rischio di tenuta del concordato, rischi che non possono che essere assunti dai creditori, in sede di deliberazione, in quanto interessati al miglior soddisfacimento del loro credito all'interno della procedura di concordato o nell'ambito della alternativa fallimentare.

In modo evocativo, del resto, il Commissario Giudiziale ha più volte parlato di *scommessa concordataria*, rappresentando ai creditori l'alea del concordato in esame, sia quanto ai tempi di esecuzione sia quanto alla reale portata del presumibile soddisfacimento dei creditori.

Non può, infine, non ribadirsi come ogni rilievo critico sollevato dagli oppositori sia stato approfonditamente affrontato dal Commissario Giudiziale nella relazione ex art. 172 l.f. (v. pagg. 55 e ss e pagg. 204 ss). Nonostante le rilevanti criticità evidenziate dal Commissario in vista dell'adunanza, la maggioranza dei creditori ha comunque ritenuto di approvare la proposta, così sostanzialmente aderendo alla *scommessa concordataria* ed evidentemente resolvendo le criticità evidenziate nel senso della convenienza della procedura concordataria così come proposta dall'imprenditore.

Ne deriva l'infondatezza di ogni contestazioni degli oppositori in punto non fattibilità giuridica del concordato.

Passando ora al tema dei controlli che comunque spettano al Tribunale in sede di omologazione, ritiene il Collegio che sussistano tutte le condizioni di legge per l'omologazione del concordato.

Deve in primo luogo confermarsi in questa sede, sulla base anche della relazione del Commissario ex art. 172 L.F. e del parere motivato ex art.180, comma 2, L.F. il giudizio positivo - già espresso da questo tribunale in occasione del decreto di ammissione della società alla procedura - sulla sussistenza della qualifica soggettiva di imprenditore commerciale in capo alla ricorrente, sul superamento delle soglie di cui all'art. 1 L.F. e sulla presenza di uno stato di crisi aziendale, integrante, nel caso in esame, una conclamata situazione d'insolvenza ai sensi dell'art. 5 L.F.

Deve inoltre confermarsi la ricorrenza delle condizioni di ammissibilità richieste dagli artt. 160 e 161 L.F., che pure è stata già stata valutata in sede di ammissione della società alla procedura.

Il piano "definitivo" è stato descritto nel ricorso per concordato preventivo, nella memoria di modifica ex art. 163 bis l.f. e, infine, ulteriormente rappresentato dal Commissario nella relazione ex art. 172 l.f..

Quanto, in particolare, alla fattibilità del piano – preso atto del fatto che nella relazione ex art. 180 L.F. il Commissario ha chiarito che non sono intervenuti fatti che possano incidere sul giudizio formulato nella relazione ex art. 172 L.F. - lo stesso Commissario ha confermato il giudizio positivo sulla fattibilità giuridica del concordato.

Poiché sono state raggiunte le maggioranze di legge e rilevato che i creditori dissenzienti che hanno proposto opposizione non costituiscono il 20 % dei creditori ammessi al voto, il Tribunale – completato il controllo di regolarità formale e verificata, ulteriormente, l'assenza di atti in frode (cfr. Cass. civ. Sez. I, 04-06-2014, n. 12533) - può procedere alla omologa del Concordato.

In ordine alla nomina del liquidatore giudiziale, la Società ha dato atto che, nelle more della procedura, è pervenuta disponibilità da parte dell'avv. Maurizio Randazzo del foro di Vercelli a rivestire il ruolo di Liquidatore, per un compenso inferiore ai limiti tariffari. Non si ravvisano motivi ostativi alla nomina di tale professionista, trattandosi di professionista munito dei requisiti previsti dalla legge.

Quanto alle modalità della liquidazione, pur avendo il legislatore richiamato le norme in materia di liquidazione fallimentare limitatamente agli articoli 105-108 ter L.F. senza alcun riferimento al programma di liquidazione di cui all'art. 104 ter L.F., si ritiene, in linea generale, che la circostanza non sia ostativa a che il Tribunale, in sede di omologa del concordato, imponga al liquidatore la predisposizione, entro un determinato termine, di un piano delle attività di liquidazione con indicazione delle specifiche modalità e dei tempi previsti per ciascuna di esse. Il mancato richiamo dell'art.104 ter L.F. appare infatti espressione della scelta di non estendere necessariamente alla procedura di concordato la specifica disciplina procedimentale stabilita per il fallimento dalla norma contemplante l'approvazione del programma di liquidazione e l'autorizzazione dei singoli atti esecutivi, non potendosi certamente ipotizzare una scelta del legislatore, in palese contrasto con il principio di buona amministrazione, contraria in via di principio allo strumento in sé della pianificazione delle attività liquidatorie. Va d'altro canto considerato che dalla previsione dell'art. 2487 lett. c) cod. civ., relativa ai criteri di svolgimento della liquidazione delle società, è evincibile la regola generale della pianificazione quale strumento che già a livello di disciplina codicistica, oltre che sul piano della buona tecnica gestionale, connota fisiologicamente la liquidazione delle attività dell'impresa.

Pertanto, pur in assenza di un richiamo della specifica disposizione della legge fallimentare sul programma di liquidazione, è indubbio che il tribunale, nell'esercizio dei poteri di cui all'art. 182, comma 1, L.F., possa prevedere la redazione da parte del liquidatore di un piano, puntuale ed articolato sia sotto il profilo delle specifiche modalità delle singole operazioni liquidazione sia sotto quello delle relative scadenze temporali, da trasmettere al Commissario ed al Comitato dei Creditori, affinché ne valutino la coerenza rispetto alle previsioni concordatarie e successivamente dispongano di uno strumento per un efficace controllo sull'esecuzione del concordato.

Quanto infine ai tempi di esecuzione del concordato, al fine dell'individuazione di un termine di riferimento nella prospettiva dell'eventuale risoluzione per inadempimento, si rileva che le specifiche indicazioni sul punto prospettano come termine per il soddisfacimento dei creditori quello di 36 mesi dalla data dell'omologa.

Dall'omologazione del concordato preventivo, discende l'improcedibilità (cfr. Cass. SU 9935/2015) delle istanze di fallimento proposte da Mollo e da T.S.B. Immobiliare (RG 18/2019 e 66/2019), già riunite alla presente procedura di concordato preventivo.

P.Q.M.

- 1) rigetta l'opposizione all'omologa proposta per il tramite dell'avv. Rivalta e compensa le spese di lite;
- 2) omologa il concordato preventivo proposto da **AMTECO S.p.A.** in c.p., con sede legale in Vercelli (VC), Via Trino n. 202, codice fiscale e p. iva n. 01707810022 e, in conseguenza, dichiara improcedibili le istanze di fallimento proposte da Mollo e da T.S.B. Immobiliare (RG 18/2019 e 66/2019);
- 3) nomina Liquidatore Giudiziale l'avv. Maurizio Randazzo del foro di Vercelli, il quale agirà con i poteri di legge e conformemente al piano, attenendosi alle seguenti disposizioni:
 - a) il Liquidatore, entro il 30.9.2021, trasmetterà al Commissario Giudiziale ed al Comitato dei Creditori **un piano delle attività di liquidazione con indicazione delle relative modalità e dei tempi previsti per ciascuna di esse;**
 - b) il Liquidatore individuerà le modalità della liquidazione conformemente a quanto specificamente previsto nella proposta concordataria e, in difetto di previsione o in caso di superamento della stessa, nel **rispetto dei principi di cui agli artt.105-108 ter L.F. tra i quali la regola della vendita mediante procedura competitiva**, previa acquisizione in ogni caso del parere del Commissario Giudiziale e dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori ed invio di informativa, in tempi congrui, al Giudice Delegato;
 - c) per le transazioni ed ogni altro diverso atto di straordinaria amministrazione, il Liquidatore dovrà munirsi dell'autorizzazione del comitato dei creditori e del parere favorevole del commissario giudiziale, dando al contempo informazione al giudice delegato;
 - d) il Liquidatore richiederà il parere del commissario e del comitato dei creditori e l'autorizzazione del giudice delegato per promuovere azioni giudiziali o costituirsi in giudizio, salvo i casi d'urgenza, e il parere del commissario giudiziale e l'autorizzazione del comitato dei creditori per la nomina di tecnici o coadiutori, sottoponendo al comitato dei creditori i previ accordi sui compensi dovuti per quelle attività;
 - e) il Liquidatore, entro 90 giorni dalla pubblicazione del decreto, procederà al deposito in cancelleria dell'elenco dei creditori con indicazione delle eventuali cause di prelazione;
 - f) il Liquidatore terrà informato il Commissario Giudiziale, il Comitato dei Creditori e il Giudice Delegato in ordine all'andamento della liquidazione mediante l'invio agli stessi di relazioni semestrali e fornendo in ogni caso, tempestivamente, le informazioni e i chiarimenti eventualmente richiesti, in qualunque

momento, dal Commissario Giudiziale o dal Comitato dei Creditori o dal Giudice Delegato;

- g) il Commissario Giudiziale sorveglierà lo svolgimento della liquidazione e terrà informato il Comitato dei Creditori e il Giudice Delegato di eventuali fatti dai quali possa derivare pregiudizio ai creditori, ivi compresi ingiustificati ritardi nelle operazioni di liquidazione;
 - h) il Commissario Giudiziale, in caso di rilevanti inadempimenti, informerà i creditori ai fini dell'eventuale iniziativa loro riservata ai sensi dell'art. 186 L.F.;
 - i) il Liquidatore dovrà registrare ogni operazione contabile in un apposito registro contabile previamente vidimato dal Giudice delegato;
 - j) il Liquidatore provvederà a ripartire tra i creditori le somme via via realizzate e depositate su apposito conto bancario o postale (della procedura) non appena possibile sulla base di piani di riparto predisposti secondo quanto indicato nella proposta e nel piano, nonché in ragione della collocazione e del grado dei crediti, e visti, previa approvazione del Comitato dei Creditori e dal Commissario Giudiziale, dal giudice Delegato;
 - k) ultimate le operazioni di liquidazione il Liquidatore depositerà un rapporto riepilogativo redatto in conformità con quello previsto dall'art. 33 c. 5 l.f.;
 - l) riserva al giudice delegato ogni ulteriore ed eventuale provvedimento che si rivelasse necessario. Sarà demandata al giudice delegato l'adozione di tutti i provvedimenti finalizzati ad indicare le modalità di deposito e svincolo delle somme per i creditori irreperibili, condizionali o contestati di cui agli artt. 185 c. 2, 136 c. 2 e 117 c. 5 l.f.;
- 4) Nomina il comitato dei creditori come segue:
- 1) AMCO – Asset Management Company S.p.A. (già Banca Popolare di Bari), P.IVA 05828330638, con sede in Napoli, Via Santa Brigida n. 39;
 - 2) PETROLI VALLE PADANA DI FEDERICO BOCCHIO E C SAS, P.IVA 00535600183, con sede in Pieve del Cairo (PV), via Vallera Snc;
 - 3) CF Liberty Servicing S.p.a., P.IVA 10581450961, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, quale mandataria di Banco BPM S.p.a.
- 5) dispone che trovino applicazione – in quanto compatibili – le disposizioni di cui agli artt. 40, 41 e 182, terzo comma, L.F.;
- 6) manda la cancelleria per gli adempimenti.

Così deciso in Vercelli, nella camera di consiglio in data 08 luglio 2021.

Il Giudice Estensore

Dott. Elisa Trotta



Il Presidente

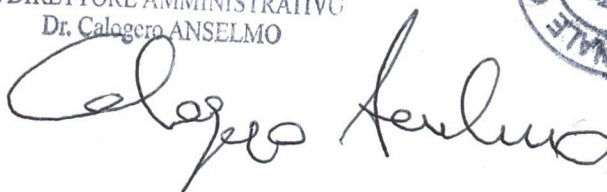
Dott. Michela Tamagnone



VISTO: Depositato nella Cancelleria
del Tribunale di Vercelli

il 19/07/2021

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. Calogero ANSELMO





COMUNE DI VERCELLI

PROVINCIA DI VERCELLI

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA DI STIMA DI FABBRICATI E TERRENI

DI PROPRIETA' AMTECO S.P.A.

CON SEDE IN VERCELLI - VIA TRINO N.202

Il sottoscritto, Inglese Geom. Sigismondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 1812, con studio tecnico in Vercelli, Corso Libertà n.294, nato a Vercelli il 03/05/1958, residente a Pezzana (VC) Via Roma n°34, CF: NGL SSM 58E03 L750N P. Iva 01193080031, è stato incaricato dalla società AMTECO SpA con sede in Vercelli Via Trino n.202 proprietaria di diversi beni immobiliari, di procedere alla stesura di una relazione tecnica di perizia di stima attraverso la quale si individuano le proprietà rientranti nel patrimonio della società, che rappresentano con chiara evidenza un valore economico derivante dal rapporto/raffronto della loro consistenza/destinazione urbanistica/utilizzo, il tutto al fine di accertarne il valore di mercato.

Lo scrivente accettato l'incarico conferitogli, ha predisposto gli opportuni accertamenti ed eseguito le indagini, ricerche di tipo tecniche, atte ad accertare lo stato e la natura degli immobili in patrimonio alla società, onde poter esprimere un giudizio di stima.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI CON VALENZA POSITIVA DI TIPO ECONOMICO

Le unità immobiliari individuate ed oggetto di analisi, situate in diversi Comuni Italiani si rappresentano per tipologia e luogo come di seguito:

- 1) Edificio Commerciale (fabbricato ex Carrefour) in Novara, Via Carlo Schleifer n°8;
- 2) Unità Residenziale in Novara, Via Cairoli n.4;
- 3) Area Produttiva/Commerciale inserita nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica a sviluppo commerciale in Novara denominato: "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI";

4) Aree inserite nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica a sviluppo commerciale in

Novara denominato "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI" destinate a servizi;

5) Immobile produttivo Sede della Società AMTECO SpA in Vercelli, Via Trino n.202;

6) Terreno produttivo in Monteu Roero (CN)

7) Terreni vari in Santhià (VC) -Tronzano (VC) -Alice Castello (VC) -Statte (TA)

Punto 1) EDIFICIO COMMERCIALE

L'immobile in oggetto, risulta ubicato in Novara ed individuato nel parco commerciale denominato "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI".

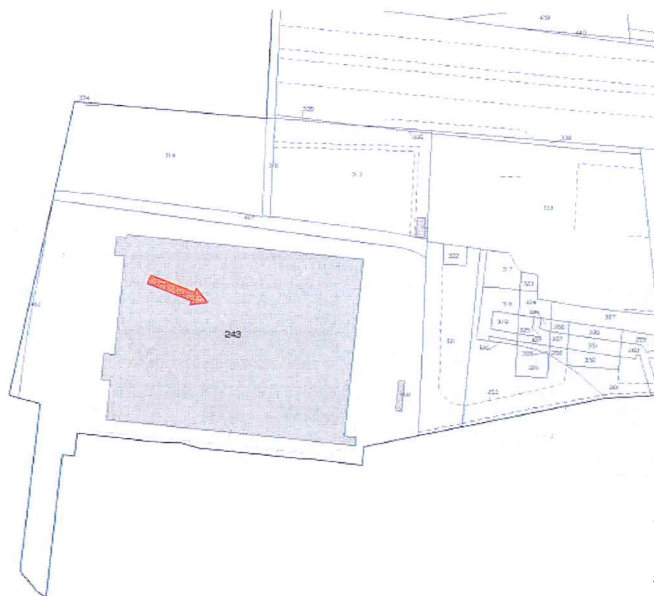
Lo strumento urbanistico con la sua attuazione ha determinato la trasformazione dell'edificio (precedentemente sede Carrefour) attraverso un intervento edilizio radicale, in un'immobile costituito da n° 5 punti vendita commerciali di media/alta dimensione e di alta importanza commerciale in funzione dei marchi di vendita presenti.

L'immobile sopracitato, catastalmente si rappresenta come segue:

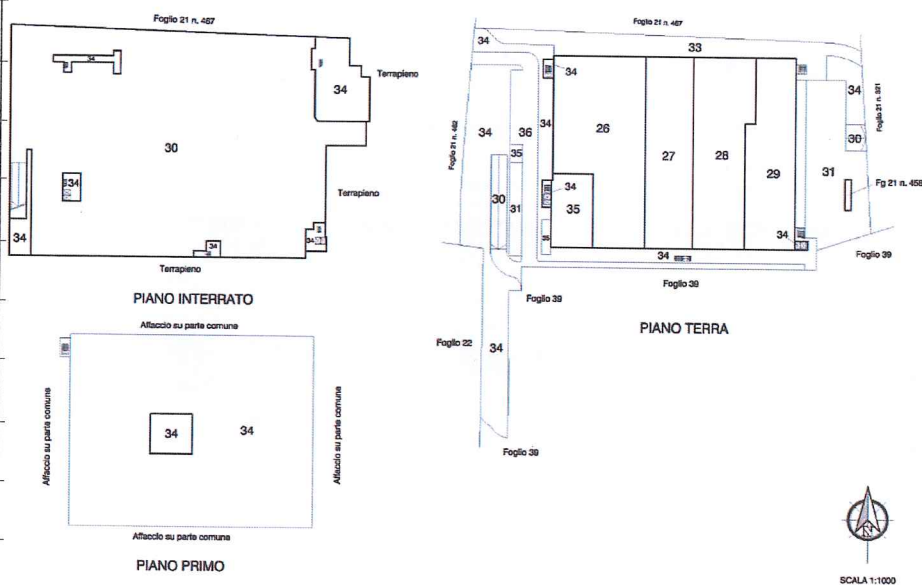
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.26 rendita €28.961,00;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.27 rendita €17.763,20;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.28 rendita €20.924,40;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.29 rendita €16.462,80;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.30 rendita €34.680,60;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.35 rendita € 5.752,40;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.36 rendita € 934,40;

i subalterni citati risultano inoltre correttamente fotografare le singole unità commerciali presenti, come da elaborato grafico di seguito rappresentato;





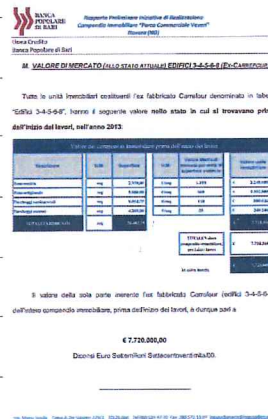
Estratto catastale - Fg. 21 - Part. 243



Estratto Elaborato Planimetrico catastale

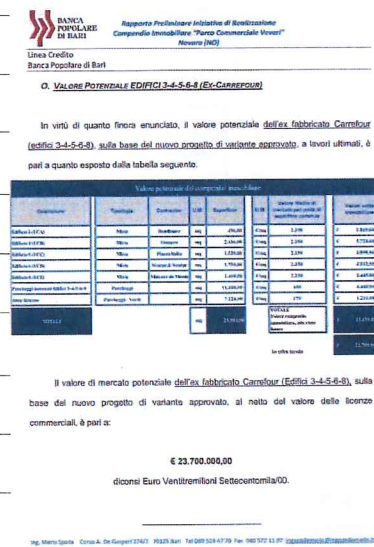
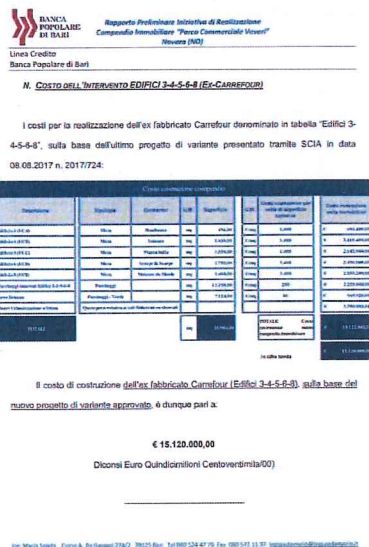
Ai fini valutativi, risulta corretto porre in evidenza che, il presente immobile è stato nell'anno 2017 già oggetto di valutazione peritale, procedura posta in essere dall'istituto di

credito "Banco Popolare di Bari" in data 25.10.2017 a firma dell'Ing. Mario Spada,
documentazione che si riporta in estratto nelle parti finalizzate alla determinazione del valore
economico determinato specifico per l'immobile.



COPERTINA FASCICOLO

ESTRATTO PAGINE



ESTRATTO PAGINE

ESTRATTO PAGINE

Riscontrando i dati tecnici di calcolo della stima peritale sopraindicata, è possibile
riscontrare che, la valutazione finale è stata attuata considerando tutto l'evolversi del percorso



di trasformazione, infatti economicamente sono stati evidenziati i valori dell'immobile prima della trasformazione (€ 7.720.000,00), i valori dell'intervento (€ 15.120.000,00) concludendo con la determinazione del valore di mercato potenziale attestandolo in **€.23.700.000,00**, valore determinato senza, per altro considerare:

1) l'apporto in positivo sul medesimo delle licenze commerciali rilasciate ed attualmente presenti ed in attività con riscontri commerciali certamente positivi per affluenza di visitatori e qualità dei singoli comparti;

2) la possibilità di una valutazione separata per singole unità commerciali, azione che sicuramente porterebbe a valutazioni superiori in funzione delle realtà commerciali presenti (la presenza delle attività in essere, sono sicuramente un valore aggiunto in positivo;

3) Il riscontro che l'edificio risulta certificato a livello di sostenibilità ambientale secondo lo standard tecnico "Protocollo ITACA Edifici Commerciali Regione Piemonte 21012" con esito pari a 2,3, titolare di specifico attestato finale n°ITPM-COM-RS-0038-2014-NO-COS.

Punto 2) – UNITA' RESIDENZIALE

L'unità immobiliare, di tipo residenziale ubicato nel centro storico di Novara, risulta catastalmente rappresentato come segue:

- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.50 (abitazione);
- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.10 (autorimessa);
- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.12 (autorimessa);
- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.17 (autorimessa);

L'immobile è rientrato nel patrimonio immobiliare della società AMTECO S.p.A. attraverso la sua acquisizione in sede di procedura "ASTA IMMOBILIARE" posta in essere dal Tribunale di Novara in attuazione ad una esecuzione immobiliare, con precisione la n°332/2014, procedura che di fatto è stata attuata previa corretta elaborazione peritale sul valore di mercato immobiliare, redatta per conto del tribunale di Novara dall'architetto

Marcello Prone in data 18.01.2016. Dalla lettura della perizia elaborata dall'architetto, si
riscontra un valore di stima attestata in **€. 360.00,00**.

A riscontro della valutazione economica determinata si rappresenta di seguito i riferimenti
puntuali dell'analisi peritale richiamata;

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 332 / 2014

CONDOMINIO CAIROLI 4

Contro

SOCIETA' EFESTO SRL in LIQUIDAZIONE

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Vito FEBBRARO

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: Architetto Marcello Prone
Iscritto all'Ordine Architetti delle Province di Novara e V.C.O. al n. 1189
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 186
C.F. : PRN MCL 60T021819V

Con studio in via Don Gnocchi 3/C, 28040 Varallo Pombia, (NO)
Tel. e fax 0321 - 957555
e-mail: archello@libero.it

e-mail certificata: marcello.prone@archiworldpec.it



COPERTINA FASCICOLO

8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico parziale effettuato nel giorno del sopralluogo.

LOTTO UNICO :

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Abit. utilizzabile P.3°	Sup. Lorda	150,00	1,00	150,00
Abit. Non utilizzabile P3°	Sup. Lorda	16,90	0,50	8,45
Balconi e terrazzo P3°-4°	Sup. Lorda	51,55	0,25	12,89
Autorimesse sub. 12/17	Sup. Lorda	33,22	0,60	19,93
Deposito sub. 10	Sup. Lorda	47,30	0,10	4,73
TOT. COMPLESSIVO				196,00

Valore complessivo mq. 196,00 x € 2.500,00 = € 490.000,00

Riduzione per esecuzione opere di completamento
dell'appartamento di cui al sub. 50

Mq. 150,00 x € 2.500,00 x 35% = € - 131.250,00 =

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO = € 358.750,00

ESTRATTO PAGINA VALUTAZIONE

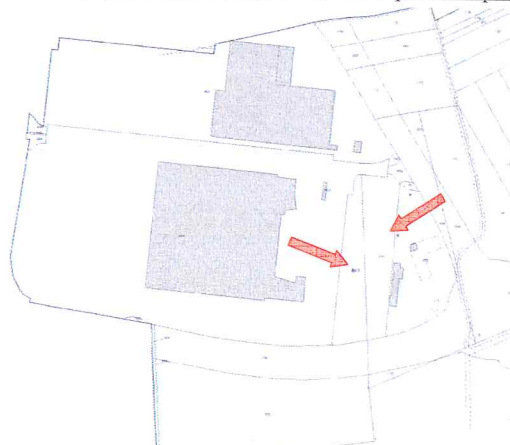
Punto 3) AREA COMMERCIALE

L'area in oggetto risulta inserita nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI" UNITA' con destinazione esclusivamente commerciale ed individuata per sviluppi edificatori a carattere privato.

Catastralmente l'area si individua come segue:

- N.C.T. di Novara Fg. 39 - Part. 611 - mq. 2.336,00 (Prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39 - Part. 649 - mq. 2.809,00 (Prato irriguo);

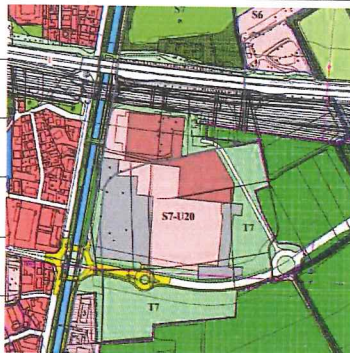
La superficie di riferimento complessiva risulta catastalmente pari a mq 5.145,00.



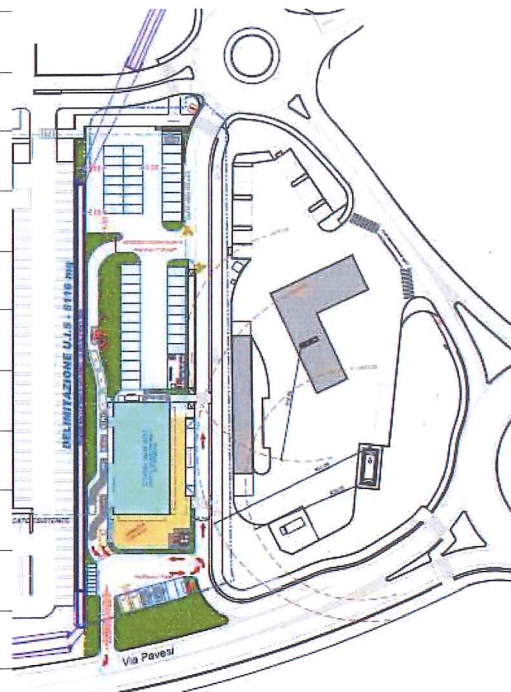
ESTRATTO CATASTALE



VISTA AEREA



ESTRATTO P.P.



IPOTESI INSEDIAMENTO ATTIVITA'

I parametri da utilizzarsi per determinare il valore di mercato dell'area possono essere recuperati dalla documentazione tecnica redatta in occasione del piano particolareggiato, strumento regolarmente attuato e condiviso dall'Amministrazione Comunale di Novara attraverso specifico atto deliberativo di Consiglio Comunale n°81 in data 23.07.2014;

In particolare dal fascicolo del P.P. denominato "Relazione Finanziaria" si riscontrano i seguenti parametri utili per l'individuazione del valore commerciale dell'area:

Valore di base area a sviluppo commerciale € 65,35/mq (pag. 2 della relazione).

Costi specifici per opere di urbanizzazione computati €/mq 34,41 (valore determinato attraverso il rapporto dei costi riguardanti le infrastrutture urbanizzative e la superficie territoriale del piano particolareggiato).

Utilizzando i parametri sopraindicati pari a complessive €/mq 99,76 è possibile adottare un valore a metro/quadrato dell'area pari ad € 100,00.





Considerando la superficie catastale dell'area di mq 5.145,00 si riscontra un valore commerciale pari ad € 514.500,00, valore che si ritiene corretto confermare anche in relazione al riscontro della completa esecuzione delle infrastrutture urbanizzative previste nel P.P. e valutate pari ad €/mq. 34,41.

Punto 4) AREE INSERITE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A SVILUPPO COMMERCIALE IN NOVARA DENOMINATO "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI" DESTINATE A SERVIZI;

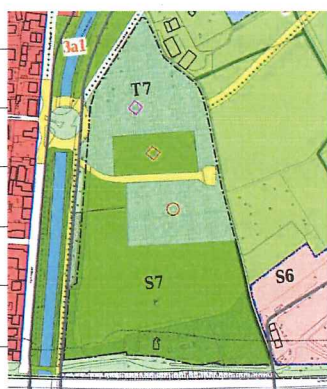
Appartengono al presente comparto tutte le aree di proprietà AMTECO S.p.A. rientranti nello strumento urbanistico di iniziativa pubblica, individuate urbanisticamente come aree private destinate a servizi di uso pubblico, spazi, questi, che risultano nello strumento urbanistico a corollario degli sviluppi commerciali, senza specifiche potenzialità edificatorie.

Si ritiene però corretto, nella descrizione dei sottoelencati beni, evidenziare che, se oggi il valore economico di queste aree non si discosta dai valori medi riscontrabili per le aree agricole, i medesimi in sede di variante e/o chiusura dello strumento urbanistico, possono subire un incremento sostanziale di valore in funzione della rilocalizzazione sulle aree della potenzialità edificatoria a carattere commerciale non utilizzata negli sviluppi attuati, (in particolare è doveroso riscontrare che, a fronte degli sviluppi edificatori eseguiti, risulta esserci ancora una potenzialità di superficie di vendita commerciale pari a mq. 4.000,00)

Catastalmente l'area si individua come segue:

- N.C.T. di Novara Fg. 22 - Part. 1164 - mq. 620,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 170 - mq. 1.190,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 173 - mq. 2.100,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 240 - mq. 1.150,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 95 - mq. 4.350,00 (risaia stab.);

- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 96 - mq. 3.715,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 97 - mq. 7.630,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 177- mq. 3.715,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 225 - mq. 4.350,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 22- Part. 229 - mq. 1.400,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 40 - mq. 560,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 41 - mq. 420,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 42 - mq. 430,00 (seminativo irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 43 - mq. 1.430,00 (seminativo irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 44 - mq. 2.440,00 (seminativo irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 92 - mq. 5.940,00 (seminativo - prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 93 - mq. 6.410,00 (risaia);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 94 - mq. 6.730,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 112 - mq. 11.980,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 651 - mq. 59,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 239 - Sub.1:Cat. E/3 - Sub2:Cat. C/3;
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 458 -Sub.1 - Sub.2 - Cat.D/1;
- N.C.T. di Novara Fg. 22- Part. 229 - mq. 1.400,00 (prato irriguo);

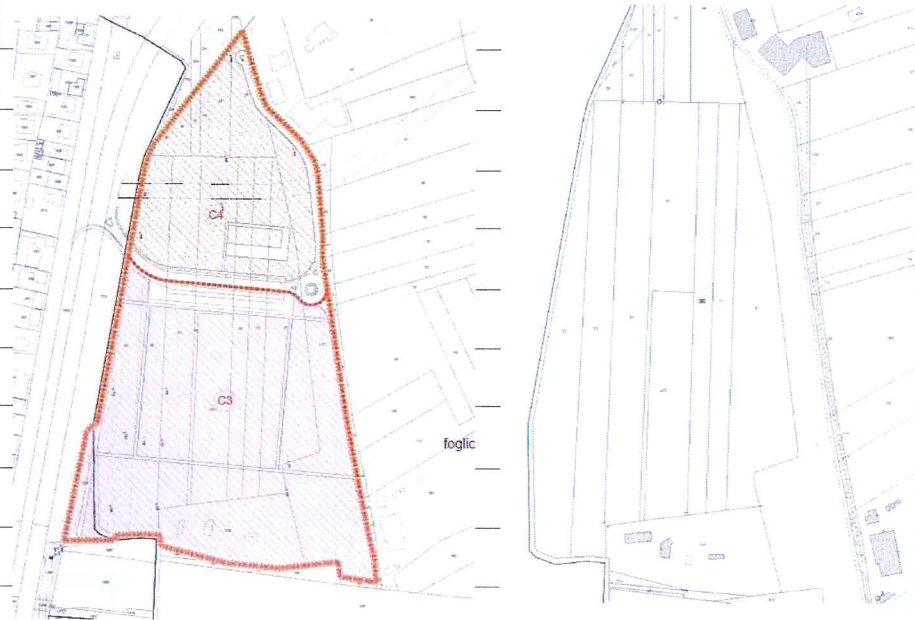


ATTREZZATURE

- Amministrative e di interesse sovcomunale
- Attrezzature scolastiche e universitarie
- Attrezzature di interesse comunale
- Parcheggi pubblici esistenti e di progetto
- Verde pubblico
- Verde attrezzato per lo sport
- Verde pubblico e attrezzature di interesse comunale di progetto
- Parchi urbani e comprensoriali
- Parchi urbani attrezzati
- Parco del sistema delle acque



In relazione alla destinazione urbanistica sopraindicata (aree private a servizi con uso pubblico), si ritiene corretto riscontrare ad oggi le aree in oggetto, come beni privi di valore commerciale, ricordando però che in ragione della possibilità di rilocalizzare i metri quadrati di superfici di vendita non utilizzati negli sviluppi attuati, i valori dei medesimi beni, per una superficie pari a mq. 8.000,00 (il doppio della superficie di vendita disponibile) potrebbe modificare il suo valore ed assumere come minimo il parametro a mq. di € 65,35 indicato a pag. 2 della relazione finanziaria del piano particolareggiato, ipotesi che se attuata determina un valore previsionale di € 522.800,00.



SUDDISIVISIONE COMPARTI

ESTRATTO CATASTALE Fg.21

SUPERFICIE INTERVENTO Comparto C3-C4 = mq. 99.614,00

Punto 5) – COMPLESSO PRODUTTIVO

Il complesso immobiliare sede della società AMTECO S.p.A., ubicato in Vercelli Via Trino.

N°202, catastalmente distinto come segue:

N.C.E.U. di Vercelli - Fg. 65 - Part. 339 - Categoria D7;



VISTA ESTERNA

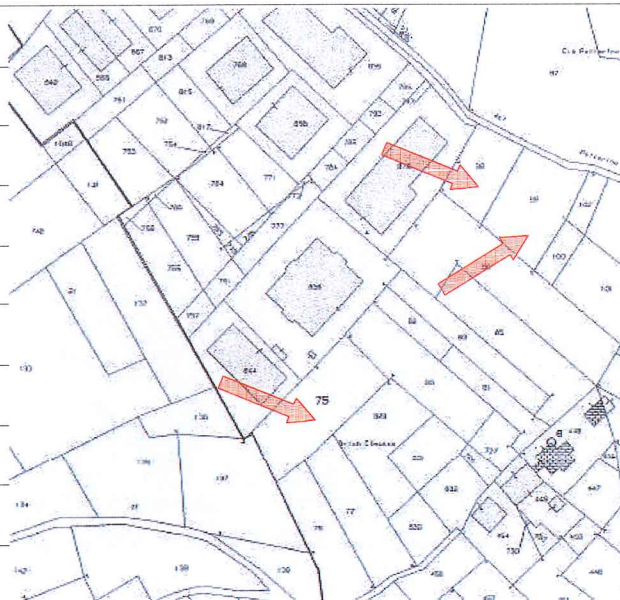
Punto 6) – AREE PRODUTTIVE IN MONTEU ROERO

Le aree in oggetto, risultano essere localizzate in Monteu Roero ed inserite urbanisticamente nel comparto produttivo del territorio, comparto che risulta per sua gran parte già sviluppato ed attivo, riscontro questo che pone in luce la reale potenzialità delle aree in oggetto tutt'ora libere da sviluppo e posizionate in fregio al comparto servito da tutte le infrastrutture urbanizzative necessarie per porre in essere un'attività di tipo produttivo, infatti si riscontra la presenza di viabilità idonee, infrastrutture interrato a servizio (rete fognaria, acquedottistica, metanizzazione, forza motrice ecc.).

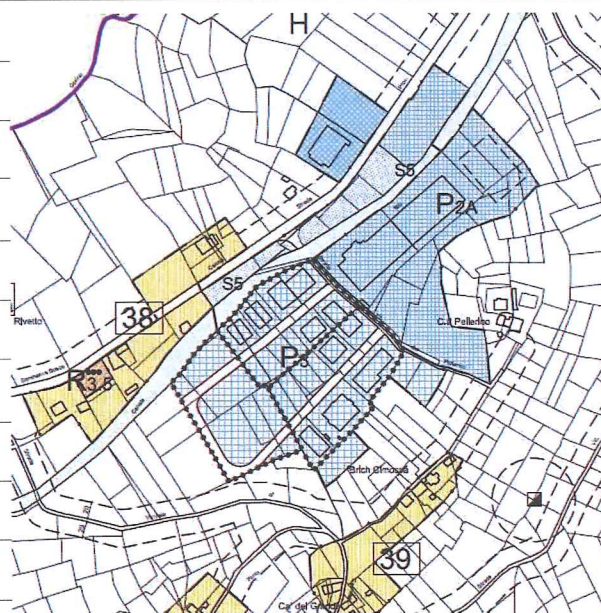
Le suesposte aree , catastalmente si rappresentano come segue:

- N.C.T. di Cuneo - Monteu Roero - Fg. 33-Part.75 - Seminativo irriguo - mq. 1.812;
- N.C.T. di Cuneo - Monteu Roero - Fg. 33-Part.98 - Seminativo irriguo - mq. 927;
- N.C.T. di Cuneo - Monteu Roero - Fg. 33-Part.99 - Seminativo arboreo - mq. 1.459;

per una più chiara fotografia dei beni si riportano di seguito l'estratto catastale e l'estratto del Piano regolatore Comunale



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO P.R.G.C.

Tenuto conto della localizzazione delle aree in oggetto, del loro corretto inserimento nel comparto produttivo del centro abitato, essendo il mercato immobiliare di aree produttive
--

poco rappresentato in ragione delle limitate contrattazioni dovute sia alle modeste aree disponibili che al periodo di limitata attività di compravendita immobiliare, si ritiene corretto e prudentiale utilizzare come parametro quanto rappresentato nel bollettino immobiliare della camera di commercio di Vercelli (ritenuto simile per dimensione territoriale e volume dimensionale specifico di aree a medesima destinazione) assumendo di fatto il parametro mediato tra massimo e minimo, dato che porta ad assumere il valore di € 45,00/mq.

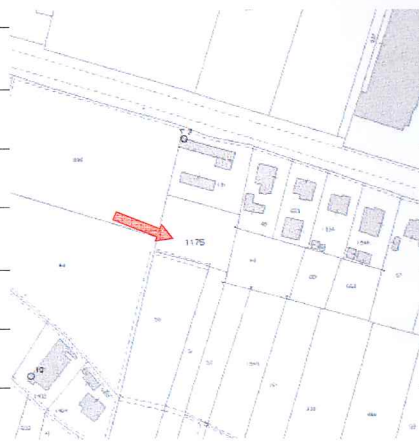
Applicando il parametro a mq di € 45,00 alla superficie complessiva (mq. 4.198,00) dei beni in oggetto, si riscontra un valore immobiliare pari ad **€ 188.910,00**

Punto 7) - TERRENI VARI IN SANTHIA' (VC) - TRONZANO (VC) - ALICE CASTELLO (VC) - STATTE (TA)

I beni rientranti nel presente comparto sempre di proprietà AMTECO S.p.A. sono tutti a destinazione agricola, e risultano rappresentati catastalmente come segue:

SANTHIA'

- N.C.T. di Vercelli - Santhia - Fg. 36-Part.1175 - Seminativo irriguo - mq. 1.700,00;



ESTRATTO CATASTALE

TRONZANO

- N.C.T. di Vercelli - Tronzano - Fg. 1-Part. 9 - Seminativo irriguo - mq. 22.360,00;



ESTRATTO CATASTALE

ALICE CASTELLO

- N.C.T. di Vercelli – Alice Castello - Fg. 17-Part.40 - Seminativo irriguo - mq. 13.470,00;

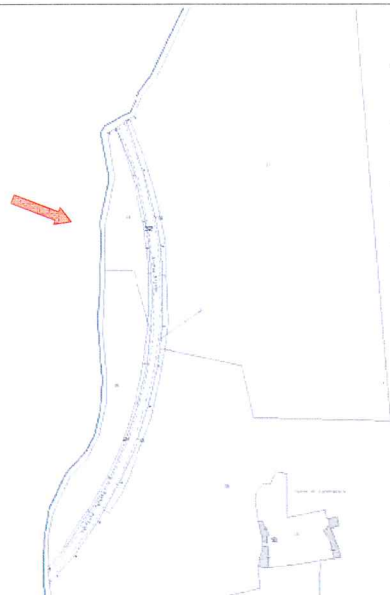


ESTRATTO CATASTALE

STATTE

- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.32 - Pascolo - mq. 279,00; *
- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.34 - Pascolo - mq. 393,00; *
- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.36 - Uliveto - mq. 638,00; *
- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.38 - Pascolo - mq. 521,00; *





ESTRATTO CATASTALE

- * Aree poste a ridosso della linea ferroviaria in fascia di rispetto

Per poter determinare il valore medio economico dei suelencati terreni, si ritiene corretto utilizzare il "Listino dei valori immobiliari dei terreni Agricoli anno 2018",

I valori riscontrati in listino ad ettaro risultano essere:

Aree agricole in provincia di Vercelli a seminativo valore variabile da un minimo di €/ha 40.000,00 ad un massimo di €/ha 62.000,00 - media €/ha 51.000,00

Aree agricole in provincia di Taranto a pascolo valore fisso pari ad €/ha 3.000,00

Applicando i parametri economici sopraindicati si riscontrano i seguenti valori complessivi:

Terreni in Prov. di Vercelli "Santhià - Tronzano - Alice Casello

Mq. 37.530,00 pari ad ha 3,753 = € 191.403

Terreni in Prov. di Taranto "Statte"

Mq. 1.552,00 pari ad ha 0,1552 = € 465,60

Valore complessivo € 191.868,60 arrotondato ad **€ 191.868,00**



CONCLUSIONE

In ragione delle considerazioni sopraesposte, delle relative valutazioni e riscontri peritali già espressi e ritenuti a fronte di analisi, idonei e veritieri alla data odierna, si ritiene coerente riassumere di seguito le valutazioni economiche di mercato dei beni sopraelencati facenti parte del patrimonio immobiliare della società AMTECO S.p.A., come segue:

1) Edificio Commerciale (fabbricato ex Carrefour) in Novara,

Via Carlo Schleifer n°8; € 23.700.000,00

2) Unità Residenziale in Novara, Via Cairoli n.4; € 360.000,00

3) Area Produttiva/Commerciale inserita nel piano particolareggiato

di iniziativa pubblica a sviluppo commerciale in Novara € 514.000,00

4) Aree inserite nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica

a sviluppo commerciale in Novara - destinate a servizi; € =====

(aree che, con la possibilità di rilocalizzazione di mq 4.000 di sup. commerciale

potrà incrementare il valore delle proprietà AMTECO di € 522.800,00)

5) Immobile produttivo Sede della Società AMTECO SpA in Vercelli,

Via Trino n.202; € 2.033.000,00

6) Terreno produttivo in Monteu Roero (CN) € 188.910,00

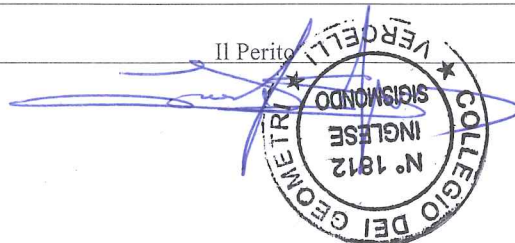
7) Terreni vari in Santhià (VC) -Tronzano (VC)

-Alice Castello (VC) - Statte (TA) € 191.868,00

Dati che complessivamente riscontrano un valore commerciale alla data odierna dei beni descritti, pari ad € 26.987.778,00 (diconsi euro ventiseimilioninovecentoottantasettemila= settecentosettantotto/00)

Vercelli, li 17.06.2019

Il Perito



TRIBUNALE DI VERCELLI

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

N. 480/2019

L'anno duemiladiciannove, addì 18 del mese di Giugno, avanti a Me, Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il geometra Inglese Sigismondo, nato a Vercelli il 03/05/1958, residente a Pezzana (VC) Via Roma n°34, (identificazione con C.I. n° AU 1286023 rilasciata dal Comune di Pezzana il 04/04/2014) il quale dichiara di voler asseverare, con giuramento, la suestesa perizia di stima.

Fatti al convenuto gli ammonimenti di rito sulle responsabilità morali e materiali che il giuramento comporta, questi stando in piedi ed alzando la mano destra dichiara:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE MANSIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITÀ"

IL PERITO

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
DR. SSA NICOLETTA MAGNO

Nicoletta Magno

