

**ATTO N. 71**  
**C.P. 2/2017**  
**G.D.: DOTT. SSA SIMONA DELLE SITE**  
**LIQUIDATORE GIUDIZIALE: AVV. MATTEO IATO**  
**NOTA DI DEPOSITO RENDICONTO FINALE DELLA**  
**GESTIONE**

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**Sezione fallimentare**

**\*\* \*\* \***

**Concordato Preventivo di “PAVIOTTI Srl in liquidazione” con sede in Trecate,**

**Via Romentino n. 66**

**Concordato Preventivo n. 2/2017 del 2/11/2017**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Simona Delle Site**

**Commissario Giudiziale: Dott.ssa Paola Daffara**

**\*\* \*\* \***

Il sottoscritto Avv. Matteo Iato, Liquidatore giudiziale della Procedura in epigrafe, tale nominato con decreto di omologa del Tribunale di Novara dell' 8.112018;

**PREMESSO**

- che è stato redatto il rendiconto finale della Procedura in epigrafe (allegato doc 1);
- che lo stesso è stato trasmesso al Commissario Giudiziale il quale ha espresso il proprio parere, come da allegato che si produce (allegato doc. 2);
- che successivamente al visto a cura della S.V, il Commissario giudiziale provvederà all'invio del Rendiconto finale ai creditori.

Ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore giudiziale

**DEPOSITA**

il rendiconto finale per la presa d'atto da parte della S.V., come previsto dal decreto di omologa del concordato preventivo in epigrafe.

Si allegano:

- doc. 1: rendiconto finale e allegati;
- doc. 2: parere Commissario giudiziale.

Con osservanza.

Novara, li 5.4.2024

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Matteo Iato

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI NOVARA****Sezione fallimentare****\*\* \*\* \***

**Concordato Preventivo di “PAVIOTTI Srl in liquidazione” con sede in Trecate, Via  
Romentino n. 66  
Concordato Preventivo n. 2/2017 del 2/11/2017**

**Giudice delegato: Dott.ssa Simona Delle Site  
Commissario giudiziale: Dott.ssa Paola Daffara**

**\*\* \*\* \***

Il sottoscritto Avv. Matteo Iato, in qualità di Liquidatore Giudiziale della Società in epigrafe;

**premessso**

- che con decreto dell'8.11.2018, il Tribunale di Novara ha omologato il concordato preventivo della Società PAVIOTTI Srl in liquidazione in liquidazione;
- che con il decreto medesimo è stato nominato Liquidatore il sottoscritto;
- che tra gli adempimenti previsti a carico del Liquidatore, esaurite le attività di realizzo dei beni, risulta altresì quello di rassegnare il rendiconto della propria gestione;

**ciò premesso**

si provvede a depositare il predetto rendiconto finale, alla data del 22.2.2024, che risulta formato dai seguenti capitoli:

1. riepilogo delle entrate e delle uscite suddivise per categoria;
2. attività maggiormente rilevanti intervenute dall'omologa della Procedura;
3. conclusioni.

**\*\*\*\*\***

## 1. Riepilogo delle entrate e delle uscite suddivise per categoria

Il riepilogo delle entrate e delle uscite intervenute durante la liquidazione giudiziale, derivanti dal realizzo dell'attivo, dai riparti parziali e dal pagamento delle spese di procedura, è rappresentato nella tabella che segue:

<b>ENTRATE</b>		
LIQUIDITÀ INIZIALE ALL' 8.11.2018 – DATA DI OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO	182.009,34	
REALIZZO BENI IMMOBILI	4.322.843,30	
REALIZZO BENI MOBILI – RIMANENZE	602.284,84	
INTERESSI ATTIVI	157.367,61	
REALIZZO CREDITI DIVERSI - RIMBORSI – GIROCONTI BANCARI	220.696,98	
INCASSO CANONI DI LOCAZIONE SU BENI IMMOBILI	824.970,49	
<b>TOTALE ENTRATE</b>		<b>6.310.172,56</b>
<b>USCITE</b>		
MANUTENZIONI - SERVIZI - UTENZE - ASSICURAZIONI - PUBBLICITÀ - TRANSAZIONI	207.908,20	
GIROCONTI BANCARI - COMPETENZE BANCARIE - RITENUTE	222.482,70	
VERSAMENTO TRIBUTI F 23 / F 24 / CONTRIBUTI UNIFICATI – IMU – IMPOSTE INDIRETTE	672.772,43	
COMPETENZE ORGANI PROCEDURA E PROFESSIONISTI	181.718,43	
RIPARTI DISPOSTI A FAVORE DEI CREDITORI	848.411,83	
<b>TOTALE USCITE</b>		<b>2.133.293,59</b>
<b>SOMMA DISPONIBILE AL 22.2.2024</b>		<b>4.176.878,97</b>
Il tutto come scritturato analiticamente nel giornale della Procedura allegato		

La somma pari ad Euro 4.176.878,97 risulta depositata presso il Banco BPM, filiale di Novara n. 1 – c.c. n.ro 13477 (all. 1).

\*\*\*\*\*

In data 22.10.2019 il conto corrente n. 01000042 tenuto presso la Biver Banca Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli – filiale n. 242 di Trecate è stato estinto.

\*\*\*

## 2. Attività maggiormente rilevanti intervenute dall'omologa della Procedura

Il sottoscritto Liquidatore giudiziale ha provveduto inizialmente:

- a comunicare l'accettazione della propria carica;
- a rassegnare e depositare entro il termine di 90 giorni dalla pubblicazione del decreto di omologa, l'elenco dei creditori, indicando le cause di prelazione;
- a trasmettere al Commissario Giudiziale copia dell'elenco dei creditori come sopra per la trasmissione ai creditori della Procedura;

- a far vidimare dal Commissario Giudiziale apposito registro contabile per l'annotazione delle operazioni contabili.

oooooooo

Successivamente all'omologa del concordato, il sottoscritto è stato autorizzato alla vendita del terreno della Procedura in Verbania, località Fondotoce, Via Quarantadue Martiri, già Strada Statale n. 34 del Lago Maggiore (atto n. 4 del 15.2.2019 - visto agli atti del G.D. del 8.3.2019).

A seguito di quanto sopra in data 8 maggio 2019 si è tenuto presso lo studio del sottoscritto l'esperimento di vendita del terreno di pertinenza della Società.

Il sottoscritto liquidatore giudiziale ha aggiudicato provvisoriamente i beni oggetto di vendita all'unico offerente "S.I.B. DUE Srl", con sede in Verbania, Via Quarantadue Martiri n. 153 – C.F – P.IVA 000126660034, in persona del legale rappresentante Sig. Giorgio Cobianchi, nato a Milano il 4.6.1939 e residente in Stresa (Vb), Via Trentinaglia n. 11 - C.F. CBNGRG39H04F205H, ad un valore pari ad Euro 300.000,00, per sé, per persona o società da nominarsi, riservandosi di effettuare l'electio entro la data dell'atto definitivo.

In data 25.7.2019, presso lo Studio del Notaio Dott. Gian Vittorio Cafagno in Novara, Via Santo Stefano n.8, si è provveduto a stipulare l'atto definitivo di compravendita a favore dei seguenti soggetti indicati dall'aggiudicatario provvisorio:

- "UNICREDIT LEASING S.P.A." società unipersonale, con sede legale e con direzione generale in Milano (MI), Via Livio Cambi n. 5, con capitale sociale interamente versato di Euro 1.106.877.000,00;
- DEMALDE' PAOLO, nato a Verbania il 21 novembre 1965, residente a Paruzzaro, in via Bovro n. 7, imprenditore, codice fiscale: DML PLA 65S21 L746T;
- SOTTOCORNOLA EDOARDO, nato a Verbania il 5 novembre 1998, residente a Verbania, frazione Possaccio, in Via Montecimolo n. 62, impiegato codice fiscale: STT DRD 98S05 L746E.

Contestualmente a tale atto risulta incassato il saldo prezzo a favore della Procedura.

\*\*\*\*\*

Durante i mesi di aprile e maggio 2019, a seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura e previa la dovuta pubblicità (atto n. 2 del 11.2.2019) sono stati effettuati tre esperimenti di vendita dei beni mobili della Procedura, ovvero:

- vendita al dettaglio di abbigliamento, calzature, caschi ed accessori per motocicli nelle seguenti date:

- 1° vendita: dal 12 aprile 2019 fino al giorno 16 aprile 2019;
  - 2° vendita a valori ribassati: dal 3 maggio 2019 al giorno 7 maggio 2019;
  - 3° vendita a valori ulteriormente ribassati: dal 10 maggio 2019 al giorno 14 maggio 2019.
- vendita dei motocicli nuovi e usati, autocarri, autovetture, attrezzature da officina, mobili d'ufficio e ricambistica varia, è stata effettuata nelle seguenti date:
- 15 e 16 aprile 2019 a valori di stima
  - 6 e 7 maggio 2019 a valori ridotti
  - 13 e 14 maggio 2019 a valori ulteriormente ridotti.

Le vendite sono state effettuate a Trecate (No), Via Romentino n. 66, ricavando la complessiva somma pari ad Euro 419.937,28 al netto delle spese di vendita sostenute dal commissionario.

Con istanza datata 16.4.2019 si è proceduto inoltre a richiedere il dissequestro delle autovetture sottoposte a provvedimento cautelare in data antecedente l'omologa del Concordato a seguito di iniziativa della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Ivrea. In data 23.05.2019 è stato sottoscritto avanti il Notaio Andrea Milano, previa autorizzazione degli Organi della Procedura (atto n. 8 del 14.03.2019, visto di legittimità del GD del 26.02.2019) atto costitutivo di servitù su terreno della Paviotti Srl in Liquidazione sito in Novara Via Verbano e ciò a fronte della corresponsione di € 10.000,00, regolarmente incassati e depositati sul conto della Procedura già dal mese di Aprile.

Con provvedimento del G.D. del 17.10.2019 sono stati autorizzati ulteriori esperimenti di vendita dei beni mobili rimasti invenduti (atto n. 18 del L.G. del 20.09.2019). Conseguentemente in data 18.12.2019 è stato esperito un ulteriore esperimento di vendita per i beni di pertinenza della Procedura.

Le vendite sono state effettuate in parte a Novara Via Verbano n.40 e in parte a Trecate (No), Via Romentino n. 66, ricavando la complessiva somma pari ad Euro 35.534,98 al netto delle spese di vendita sostenute dal commissionario.

\*\*\*\*\*

A seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura (atto n. 16 del 7.10.2019 - visto agli atti della S.V. del 17.10.2019) è stata effettuata la pubblicità per la vendita dei beni immobili della Procedura.

\*\*\*\*\*

Nel corso del secondo semestre 2019 si è proceduto all'incasso dei canoni di locazione degli immobili locati e a pagare le utenze nonché ogni altra spesa inerente agli immobili medesimi.

Nel medesimo periodo è proseguita l'attività di recupero dei crediti con l'ausilio del legale della Procedura, Avv. Daniela Cossu di Novara.

Sono stati inviati solleciti di pagamento nei confronti di coloro i quali dall'esame della contabilità fornita dalla Società risultavano avere un debito nei confronti della Procedura.

Per quanto riguarda l'azione giudiziaria nei confronti dell'Autoriparazione Corsi Alberto & c. snc quest'ultima ha continuato a versare acconti sui canoni maturati e maturandi (€ 30.000,00 una tantum oltre ad € 6.344,00 mensilmente), senza tuttavia provvedere al saldo di quanto dovuto e pertanto è proseguita l'azione di rilascio dell'immobile.

Nel mese di agosto 2019 (verbale Ufficiale Giudiziario del 7 agosto) al termine della procedura di sfratto si è provveduto a riottenere il possesso dell'immobile di Cureggio, locato a Sical Snc, conduttore che da tempo aveva sospeso il pagamento dei canoni salvo il versamento di piccoli acconti.

A seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura (atto n. 20 del 30.10.2019, visto agli atti della S.V. del 18.11.2019) è stata definita la controversia con il Sig. Spazzapan Franco con il versamento da parte dello stesso di complessivi € 1.500,00 oltre ad € 500,00 per spese legali.

Sempre previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura (atto n. 22 del 12.11.2019, visto agli atti della S.V. del 27.11.2019) veniva accettata la somma complessiva di € 18.000,00 da parte del conduttore Lavaggio Auto di Conte Gioconda a saldo e stralcio di quanto dallo stesso dovuto per canoni di locazione non versati nel periodo antecedente all'omologa.

\*\*\*\*\*

In data 6 novembre 2019, a seguito della disdetta del 29 novembre 2018, Ebanò Spa ha proceduto alla riconsegna dei locali di Via Verbano, n. 140, Novara.

Con lettera datata 28.06.2019, Duotermica Srl ha comunicato la disdetta dal contratto di locazione del locale sito in Via Monterosa, n. 41 a Novara.

Con raccomandata del 12.12.2019, il Sig. D'Orso Crescenzo ha comunicato la disdetta del contratto di locazione dell'appartamento sito in Via Monterosa, n. 41 a Novara, provvedendo successivamente a liberare l'alloggio.

\*\*\*\*\*

Durante il primo semestre 2020, oltre ad aver incassato i canoni di locazione dai conduttori degli immobili di pertinenza della Procedura, risulta incassato il realizzo delle vendite dei beni mobili effettuate in parte a Novara, Via Verbano n.40 e in parte a Trecate (No), Via

Romentino n. 66. La somma incassata è pari ad Euro 35.534,98 al netto delle spese di vendita sostenute dal commissionario.

Il 13 febbraio 2020 si è tenuto il primo esperimento di vendita degli immobili di pertinenza della Procedura, il quale ha avuto esito negativo.

Si segnala che l'esperimento di vendita delle autovetture dissequestrate e dei beni mobili residui, inizialmente fissato per il giorno 23.4.2020, non si è tenuto per gli effetti derivanti da COVID -19.

Il secondo esperimento di vendita degli immobili, già fissato per il giorno 30.4.2020, è stato anch'esso annullato per gli effetti derivanti da COVID -19.

\*\*\*\*\*

Nel corso del secondo semestre 2020, oltre all'attività ordinaria di incasso dei canoni di locazione, in data 25.11.2020 si è tenuto l'esperimento di vendita dei beni mobili e risulta incassato il realizzo della vendita, pari ad Euro 72.198,30 al netto delle spese di vendita sostenute dal commissionario.

Inoltre, in data 27.11.2020 si è tenuto il secondo esperimento di vendita degli immobili, il quale ha avuto esito negativo.

\*\*\*\*\*

Nel medesimo periodo è proseguita l'attività di recupero dei crediti con l'ausilio del legale della Procedura, Avv. Daniela Cossu di Novara.

A seguito di autorizzazione degli organi della Procedura (Atto n. 29 del 25.6.2020 – Visto del GD del 19.8.2020) si è provveduto alla sottoscrizione della transazione con la "Autoriparazioni di Corsi Alberto & C." alle seguenti condizioni:

1. Versamento da parte di Autoriparazioni di Corsi Alberto & C., a saldo e stralcio della posizione debitoria, della somma complessiva di € 65.000,00 in due rate di pari importo, la prima alla sottoscrizione dell'accordo e la successiva entro 60 giorni dalla prima;
2. Versamento di un'indennità mensile di € 2.000,00 a partire da gennaio 2020 a titolo di indennità di occupazione dei locali espositivi e successivo impegno al rilascio in caso di aggiudicazione dell'immobile da parte di terzi;
3. Formulazione da parte di Autoriparazioni di Corsi Alberto & C. di offerta irrevocabile di acquisto dei locali oggetto dei contratti di locazione e del limitrofo appezzamento di terreno, con riserva di migliore identificazione, di complessivi € 700.000,00 con impegno a partecipare alla vendita competitiva subordinata alla concessione del finanziamento da parte dell'Istituto di credito, senza allo stato alcun obbligo per la Procedura;

4. Con l'esatto adempimento di quanto previsto ai punti 1) e 2) le parti abbandoneranno il giudizio in corso avanti al Tribunale di Novara a spese compensate e rinunceranno ad ogni altra e ulteriore reciproca pretesa, inclusi eventuali danni o rivendicazioni attinenti alla inidoneità dell'immobile locato e agli impianti posti a servizio del medesimo e ad esclusione di quanto maturato e maturando per canoni d'affitto, indennità e spese dal 1.01.2020 (vedi canone d'affitto più spese dell'officina come da contratto e indennità € 2.000,00 più spese per la parte espositiva).

Nel secondo semestre 2020, a seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura (Atto n. 28 – Visto agli atti del 27.5.2020) si è provveduto inoltre alla sottoscrizione di un accordo transattivo con il Dott. Cernusco Enrico alle seguenti condizioni:

1. rinuncia da parte del Dott. Cernusco Enrico del credito portato dal decreto ingiuntivo;
2. rinuncia da parte della Paviotti Srl in liquidazione in concordato preventivo della domanda riconvenzionale;
3. pagamento da parte da parte del Dott. Cernusco Enrico delle spese legali per complessivi € 3.000,00 oltre accessori, in due rate di € 1.500,00, scadenti la prima contestualmente all'accettazione e la seconda entro 30 giorni dall'accettazione medesima;
4. con l'esatto adempimento dei predetti accordi rinuncia delle parti ad ogni ulteriore reciproca pretesa.

Il Dott. Cernusco Enrico, a seguito della sottoscrizione dell'accordo, ha provveduto al versamento di € 1.794,00 in data 1.07.2020 e di ulteriori 1794,00 in data 27.07.2020.

Visto il mancato rilascio dell'immobile sito in Via Monterosa, n. 41 a Novara, da parte del Sig. D'orso Crescenzo a seguito della disdetta del contratto di locazione dal medesimo comunicato con raccomandata del 12.12.2019, il liquidatore giudiziale ha provveduto a richiedere il pagamento dei canoni di locazione relativi alle mensilità di gennaio, febbraio, marzo, aprile e maggio 2020 non versate. Il Sig. D'Orso rilevava che il mancato versamento di n. 3 mensilità è avvenuto a compensazione dell'importo corrisposto a titolo di deposito cauzionale e proponeva, in via transattiva, il pagamento di € 500,00, somma corrispondente ad un canone mensile di locazione. A seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura (atto n. 30 – visto del GD del 25.09.2020), il liquidatore giudiziale ha sottoscritto l'accordo transattivo (anche in considerazione delle spese sopportate dal Sig. D'Orso per la manutenzione dell'immobile) alle seguenti condizioni:

1. Pagamento da parte del Sig. D'Orso Crescenzo di € 500,00, a saldo e stralcio della posizione debitoria;



2. Rinuncia da parte del Sig. D'Orso Crescenzo del proprio credito nei confronti della Procedura pari ad € 1.500,00 ovvero alla cauzione a suo tempo depositata;

3. Rinuncia delle parti ad ogni altra e ulteriore reciproca pretesa, incluse eventuali rivendicazioni attinenti alle spese sostenute per l'immobile locato e per gli impianti posti a servizio del medesimo.

In data 11.10.2020, il Tribunale di Novara, a seguito dell'intimazione di sfratto promossa dall'Avv. Daniela Cossu (giusta nomina a seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura – atto n. 24 – visto del GD del 26.05.2020), ha convalidato lo sfratto per morosità nei confronti del Sig. Termini Gandolfo. Il Tribunale di Novara ha inoltre emesso decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni di locazione non corrisposti. L'Avv. Daniela Cossu ha provveduto a notificare atto di precetto per complessivi € 21.512,73.

Sempre nel corso del secondo semestre 2020, è stato convenuto un piano di rientro della morosità maturata per canoni di locazione da parte dei conduttori degli immobili di Somma Lombardo. Dopo i primi versamenti gli stessi non hanno rispetto il piano e pertanto si è deciso di promuovere azione di sfratto, attualmente al vaglio del Comitato dei Creditori.

\*\*\*\*\*

Nei primi giorni del mese di novembre 2020 si è purtroppo verificato il furto dei residui capi di abbigliamento, nonché di alcuni pezzi di ricambio che si trovavano presso l'immobile di Trecate. Di tale fatto è stata sporta denuncia all'Autorità Giudiziaria.

\*\*\*\*\*

In data 25 settembre 2020, previo sgombero, sono stati restituiti i locali di Aosta di proprietà di Alvimapa. Con la restituzione è stato trattato l'ammontare dell'indennità di occupazione, in via transattiva, per l'importo di € 7.100,00, corrisposta previa autorizzazione del Commissario Giudiziale.

\*\*\*\*\*

Durante il primo semestre 2021, oltre ad aver incassato i canoni di locazione dai conduttori degli immobili di pertinenza della Procedura, in data 31.5.2021 si è tenuto un ulteriore esperimento di vendita dei beni mobili e risulta incassato (in data 23.7.2021) il realizzo della vendita, pari ad Euro 32.250,96 al netto delle spese di vendita sostenute dal commissionario. Il terzo esperimento di vendita degli immobili, fissato per il giorno 3.3.2021, ha avuto esito parzialmente positivo. Durante detto esperimento di vendita tenutosi presso lo Studio del Notaio delegato Dott. Gian Vittorio Cafagno in Novara, Via S. Stefano n.8, sono stati aggiudicati provvisoriamente i seguenti lotti, come da offerte pervenute:

- LOTTO 7 - Fabbricato ubicato a Quart (Ao), località Amerique composto da un deposito/magazzino e un' autorimessa – aggiudicato provvisoriamente al Sig. Montegrandi Paolo per Euro 42.200,00.

- LOTTO 6 - SUB. 4 - Posto auto scoperto (sub. 514), sito in Somma Lombardo (Va), Via Fantoni n. 24 – aggiudicato provvisoriamente alla Sig.ra Ultimato Maria Catena per Euro 2.700,00.

Rispettivamente in data 01.04.2021 ed in data 21.4.2021, a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, si è proceduto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita a favore degli aggiudicatari con contestuale incasso del saldo prezzo degli immobili.

In data 4.6.2021 si è tenuto il quarto esperimento di vendita degli immobili, il quale ha avuto esito parzialmente positivo.

Durante detto esperimento di vendita sono stati aggiudicati provvisoriamente i seguenti lotti, come da offerte pervenute:

- LOTTO 6 - SUB. 2 - porzione di villetta a schiera ed autorimessa in Comune di Somma Lombardo – aggiudicato al signor Peretti Marco per Euro 50.500,00;

- LOTTO 2 - SUB. 3 - costituito da unità immobiliare in Comune di Novara Via Monte Rosa n. 41, sita al piano primo, ad uso ufficio – aggiudicato per l'usufrutto al signor Chiereghin Michele e per la nuda proprietà alla signora Rampi Claudia, per Euro 43.320,00;

- per il Lotto 2 – SUB 1 - sono state presentate due offerte, ed a seguito di gara il seguente lotto è stato aggiudicato provvisoriamente alla società "PAVIOTTI RE S.P.A." con sede a Chivasso in Corso Galileo Ferraris n. 16, codice fiscale e partita iva n. 10191010015, in persona dell'Amministratore Unico signor Paviotti Attilio, per Euro 400.500,00;

- per il Lotto 2 – SUB 4 - sono state presentate tre offerte ed a seguito di gara il seguente lotto è stato aggiudicato provvisoriamente al signor Paviotti Andrea, per Euro 172.000,00.

Per il lotto n. 2 – SUB. 3 è pervenuta in data 14.06.2021, ai sensi dell'art. 107 4° comma l. fall., un'offerta migliorativa e come previsto dal disciplinare di vendita è stata fissata una nuova asta tra l'aggiudicatario provvisorio della gara del 4.6.2021 ed il nuovo offerente.

Gli aggiudicatari provvisori della gara del 4.6.2021, Michele Chiereghin e Claudia Rampi, in data 18.06.2021, a mezzo PEC comunicavano al sottoscritto Liquidatore l'intenzione di non prendere parte alla nuova gara e pertanto, in data 1.07.2021, il lotto 2 sub. 3 veniva provvisoriamente aggiudicato al Sig. Tognotti Giovanni Junior.

In data 31.8.2021 si è provveduto a depositare istanza per chiedere di procedere con ulteriori esperimenti di vendita dei beni immobili rimanenti (visto agli atti del G.D. del 13.9.2021).

\*\*\*\*\*

Nel corso del primo semestre 2021 è stata promossa azione di intimazione di sfratto con ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti e delle spese nei confronti di Centro Cristiano New Vision Novara dando mandato all'Avv. Daniela Cossu (giusta nomina a seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura – atto n. 39 – visto del GD del 21.04.2021).

Centro Cristiano New Vision, con comparsa del 16.6.2021, ha proposto opposizione allo sfratto e contestualmente ha formulato domanda riconvenzionale chiedendo il pagamento di € 122.000,00 oltre iva per lavori di ristrutturazione dell'immobile.

Nelle more del giudizio Centro Cristiano New Vision ha provveduto ad effettuare il pagamento dei canoni arretrati saldando quindi la morosità.

Il giudizio è proseguito, dunque, con riferimento alla domanda riconvenzionale formulata da Centro Cristiano New Vision.

Sempre nel corso del primo semestre 2021, il Liquidatore Giudiziale è stato autorizzato a promuovere l'azione di convalida di sfratto per morosità con ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti nei confronti di Pauletto Virginio e Pauletto Loredana, dando mandato all'Avv. Daniela Cossu (giusta nomina a seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura – atto n. 32 – visto del GD del 07.03.2021).

Per quanto concerne la posizione di Pauletto Virginio, a seguito del decesso del medesimo, il contratto risulta essere risolto e pertanto sono state finalizzate le attività utili ad ottenere dagli eredi la riconsegna dell'immobile, nonché il pagamento della morosità.

In merito alla posizione di Pauletto Loredana, invece, è stata successivamente fissata l'udienza dinanzi al Tribunale di Busto Arsizio, per il giorno 04/11/2021, per la convalida dello sfratto.

\*\*\*\*\*

Con atto di citazione del 19.05.2021 Fieris di Castelli S.R.L ha convenuto in giudizio Paviotti Srl in liquidazione e concordato preventivo al fine di ottenerne la condanna al pagamento della somma di € 304.179,68 a titolo di risarcimento danno e mancato guadagno in conseguenza ad un presunto inadempimento contrattuale avvenuto prima della nomina del Liquidatore Giudiziale.

In considerazione della documentazione rinvenuta, e dalle notizie acquisite, la domanda di Fieris di Castelli Srl non essendo fondata o comunque integralmente fondata si è ritenuto necessario procedere alla difesa di Paviotti Srl in liquidazione e concordato preventivo al fine di ottenere la reiezione della domanda di Fieris di Castello Srl, dando mandato all'Avv.

Federico Rognoni di Novara che aveva già assistito Paviotti Srl *in bonis* con riferimento al contratto per cui è causa (giusta nomina a seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura – atto n. 43 – visto del GD del 13.09.2021).

\*\*\*\*\*

Durante il secondo semestre del 2021 è proseguita la vendita dei beni mobili ed immobili di pertinenza della Procedura. Si sono inoltre formalizzate le vendite dei lotti immobiliari aggiudicati nella vendita del 4.6.2021.

In data 22.11.2021 ed in data 3.12.2021, a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, si è proceduto alla stipula degli atti definitivi di compravendita a favore degli aggiudicatari con contestuale incasso del saldo prezzo degli immobili aggiudicati in data 4.6.2021:

- in data 22.11.2021, a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, si è proceduto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita del lotto 6 sub. 2 a favore del Sig. Peretti Marco, per la somma complessiva di € 50.500,00;
- in data 22.11.2021, a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, si è proceduto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita del lotto 2 sub. 3 a favore del Sig. Tognotti Giovanni Junior, per la somma complessiva di € 48.000,00.
- in data 22.11.2021, a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, si è proceduto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita del lotto 2 sub. 1 a favore della Paviotti RE, per la somma complessiva di € 400.500,00;
- in data 3.12.2021 a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, si è proceduto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita del lotto 2 sub. 4 a favore del Sig. Paviotti Andrea, per la complessiva somma di € 172.000,00;

\*\*\*\*\*

In merito agli immobili rimanenti il sottoscritto è stato autorizzato a nuovi esperimenti di vendita come da istanza atto n. 44 del 31.8.2021 - visto agli atti del G.D. del 13.09.2021.

A seguito di quanto sopra in data 1.12.2021 si è tenuto il 5<sup>^</sup> esperimento di vendita degli immobili, il quale ha avuto esito parzialmente positivo. Durante detto esperimento di vendita tenutosi presso lo Studio del Notaio delegato del Dott. Gian Vittorio Cafagno in Novara, Via S. Stefano n. 8, sono stati aggiudicati provvisoriamente i seguenti lotti:

- LOTTO 8 - terreno di circa 10.500 mq sito in Comune di Novara fraz. Veveri, via Verbano n. 140 – aggiudicato alla “Paviotti Re S.p.a.” per la somma di € 396.000,00;
- LOTTO 2 sub. 2 – locale con destinazione “luogo di culto”, con annessi vari vani ad uso “saletta” servizi igienici, locale termico e terrazzo sito al piano primo di compendio di

fabbricato in Comune di Novara, via Monterosa 41, aggiudicato alla “Paviotti Re S.p.a.” per la somma di € 146.000,00;

- LOTTO 5 - capannone a destinazione produttiva in Comune di Cureggio, via Cassoli n. 1 – aggiudicato alla “K 4 automobili Srl” per la somma di € 395.510,00;
- LOTTO 3 – capannone a destinazione produttiva oltre ad alloggio al piano primo in Comune di Trecate, corso Italia, n. 23 – aggiudicato alla F.M. Group Srl per la somma di € 253.125,00;
- LOTTO 6 sub 1 – porzione di villetta a schiera ed autorimessa in Comune di Somma Lombardo censita al Catasto fabbricati al Foglio 11, mappale 8779 subb. 510 e 512 – aggiudicato alla Sig.ra Pauletto Loredana per la somma di € 42.246,10;
- LOTTO 6 sub. 3 - porzione di villetta a schiera ed autorimessa in Comune di Somma Lombardo censita al Catasto fabbricati al Foglio 11, mappale 8779 subb. 508 e 511 – aggiudicato al Sig. Poothayil Sojan Mathew per la somma di € 44.000,00;
- LOTTO 2 sub 8 – appartamento in Comune di Novara, via Monte Rosa n. 41, sito al piano terzo – sono state presentate 4 offerte ed è stato aggiudicato al Sig. Giordano Giovanni Maria per la somma di € 59.000,00;
- LOTTO 2 sub. 7 - appartamento in Comune di Novara, via Monte Rosa n. 41, sito al piano terzo – sono state presentate 2 offerte ed è stato aggiudicato alla Aki di Colaj Adriano e C. S.a.s. per la somma di € 53.100,00;
- LOTTO 2 sub 9 – terreno di circa 2.200 mq con soprastante impianto di autolavaggio in Comune di Novara, via Monte Rosa - sono state presentate 2 offerte ed è stato aggiudicato alla Paviotti Re Spa per la somma di € 58.000,00;
- LOTTO 2 sub. 6 - appartamento in Comune di Novara, via Monte Rosa n. 41, sito al piano secondo – sono state presentate 3 offerte ed è stato aggiudicato a Kolaj Adriano per la somma di € 82.000,00;
- LOTTO 2 sub. 5 - appartamento in Comune di Novara, via Monte Rosa n. 41, sito al piano secondo – sono state presentate 2 offerte ed è stato aggiudicato a Tivari Kliton per la somma di € 63.800,00.

\*\*\*\*\*

In data 30.11.2021 si è tenuto l’esperimento di vendita dei beni mobili, il quale ha avuto esito positivo con un ricavato pari ad € 26.063,32, al netto delle spese di vendita sostenute dal commissionario.

\*\*\*\*\*

Durante il mese di novembre e dicembre 2021 si è provveduto ad eseguire il primo piano di riparto parziale della Procedura a favore dei creditori prededucibili e privilegiati.

\*\*\*\*\*

A seguito della convalida dello sfratto per morosità nei confronti del Sig. Termini Gandolfo del Tribunale di Novara e dell'emissione del decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni di locazione non corrisposti, l'Avv. Daniela Cossu ha provveduto a notificare atto di precetto per complessivi € 21.512,73.

Vista la mancata liberazione dell'immobile, nonché in considerazione dell'art. 103, comma 6 del DL n. 18, del 17 marzo 2020 e successive proroghe (sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili), sono seguite trattative, all'esito delle quali il Sig. Termini faceva pervenire proposta transattiva, così riassunta dall'Avv. Daniela Cossu: “- *Rilascio spontaneo dell'immobile entro la fine di settembre 2021 (ovvero entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'eventuale accordo transattivo); - Parziale compensazione tra l'importo per cui è insinuato il Termini (€ 19.100,00) al passivo del Concordato, a cui rinunciarebbe, e quanto dallo stesso dovuto a titolo di morosità e spese legali (a giugno 2021 € 24.146,97); - versamento da parte del Termini di complessivi € 7.000,00 così suddivisi: € 3.000,00 al rilascio dell'immobile, € 4.000,00 in 6 rate mensili di pari importo. Di questi € 7.000,00 preciso che circa € 3.500,00 sono di spese legali e anticipazioni per la procedura di sfratto e ingiunzione di pagamento”.*

Ottenuto il parere favorevole della maggioranza del Comitato dei creditori, del Commissario Giudiziale, nonché il visto di legittimità del GD (Atto n. 49 del L.G. – visto agli atti del 6.12.2021) si è provveduto alla sottoscrizione della scrittura privata.

Per quanto concerne il recupero dei canoni di locazione relativi agli immobili siti in Somma Lombardo, in considerazione dell'aggiudicazione provvisoria alla Sig.ra Pauletto Loredana dell'immobile che era stato concesso in locazione al Sig. Pauletto Virginio sono state avviate trattative stragiudiziali con la Sig.ra Pauletto (in proprio e quale erede di Pauletto Virginio) al fine di ottenere il pagamento di quanto dalla stessa dovuto.

\*\*\*\*\*

Durante il primo semestre 2022, è proseguita l'attività di incasso dei canoni di locazione da parte dei conduttori degli immobili rimasti di pertinenza della Procedura.

Successivamente si è provveduto all'incasso l'intero ricavato delle vendite degli immobili aggiudicati provvisoriamente con l'esperimento di vendita del 1.12.2021 e si è quindi provveduto alla stipula degli atti di compravendita.

Nel frattempo, sono state avviate trattative con alcuni conduttori degli immobili ceduti al fine di ottenere dai medesimi il saldo di quanto ancora dovuto a titolo di locazione.

Vista la mancata vendita degli ultimi due immobili della Procedura, siti in Trecate e dell'intero compendio di via Verbano, nonostante il numero dei ribassi del prezzo base d'aste il Liquidatore ha intensificato trattative per reperire potenziali interessati. Tale attività ha avuto esito positivo tanto che sono pervenute le offerte da parte di Paviotti Re e da parte di Autocorsi, rispettivamente per l'immobile sito in Trecate, via Romentino, e per l'immobile di Novara, via Verbano. A quel punto il sottoscritto Liquidatore previa autorizzazione da parte del Comitato dei creditori ha fissato l'esperimento di vendita per il giorno 11.10.2022 alle ore 10,00 presso lo Studio del Notaio delegato Dott. Gian Vittorio Cafagno con prezzo base d'asta pari alle offerte pervenute e dunque per l'intero compendio immobiliare di via Verbano, n. 140, al prezzo base di € 840.000,00 e per l'immobile di Via Romentino, n. 66 al prezzo base di € 720.000,00.

Si è provveduto, inoltre, a fissare un ulteriore esperimento di vendita degli ultimi beni mobili in data 13.7.2022. Anche tale attività si è conclusa positivamente e ha permesso l'incasso (in data 25.7.2022) della somma di Euro 13.250,00 al netto delle spese di vendita sostenute dal commissionario.

\*\*\*\*\*

Durante il secondo semestre 2022 si è provveduto ad ultimare la vendita del compendio immobiliare della Procedura.

In data 28.11.2022 presso lo Studio del Notaio delegato, Dott. Gian Vittorio Cafagno, si è provveduto alla stipula degli atti definitivi di compravendita per gli immobili Lotto 1 e Lotto 2 aggiudicati nell'esperimento di vendita del 11.10.2022. Non essendo pervenute ulteriori offerte rispetto a quelle poste a base dell'asta, gli immobili sono stati aggiudicati definitivamente al prezzo di € 840.000,00 per via Verbano, n. 140, e per € 720.000,00 l'immobile di Via Romentino, n. 66.

Nel corso del secondo semestre il Liquidatore, previa autorizzazione degli Organi della Procedura, ha sottoscritto un accordo transattivo con la Sig.ra Buccolieri Maria (atto n. 62–visto del GD del 2.11.2022), conduttrice dell'immobile sito in Novara, via Monterosa, relativamente a canoni di locazioni non corrisposti. La transazione è avvenuta alle seguenti condizioni:

*“1. Pagamento da parte della Sig.ra Buccolieri Maria di € 1.000,00, a saldo e stralcio della posizione debitoria, somma che verrà corrisposta con bonifico bancario sul conto corrente della Procedura entro quindici giorni dalla sottoscrizione della presente;*

*2. Rinuncia da parte del Sig.ra Buccolieri Maria al proprio credito vantato nei confronti della Procedura e pari ad € 840,00, ovvero alla cauzione a suo tempo depositata;*

*3. Con il pagamento della predetta somma, la Proceduta rinuncia ad ogni pretesa creditoria relativamente ai canoni di locazione;*

*4. Il mancato pagamento della somma di cui al punto 1. nel termine indicato comporterà la perdita di efficacia della presente scrittura”.*

Sempre previo accordo degli Organi della Procedura è stato sottoscritto anche un accordo con Lavaggio Auto di Conte Gioconda, anch'esso conduttore di un immobile in via Monterosa, per canoni di locazione arretrati (atto n. 57 – visto del GD del 26.08.2022). L'accordo prevedeva il versamento da parte del conduttore della somma di € 3.700,00, in unica soluzione, a tacitazione della pretesa creditoria della Procedura relativa ai canoni di locazione.

Relativamente al contenzioso con Fieris di Castello Srl, durante l'udienza del 10.10.2022 il Giudice si è riservato di decidere sull'ammissione delle istanze istruttorie formulate da controparte.

Per quanto riguarda il contenzioso con il Centro Cristiano New Vision, sono state raccolte le prove testimoniali e il Giudice ha rinviato all'udienza del 25.10.2023 per la precisazione delle conclusioni.

\*\*\*\*\*

Nel corso del 2023 e sino alla presentazione del presente Rendiconto, il Liquidatore, previa autorizzazione degli Organi della Procedura, ha sottoscritto un accordo transattivo con Autoriparazioni di Corsi Alberto che prevedeva: *“a) il versamento da parte di Autoriparazioni di Corsi Alberto di € 1.500,00; b) rinuncia da parte di Autoriparazioni di Corsi Alberto a qualsivoglia pretesa nei confronti della Procedura relativamente alle spese di sistemazione e di sostituzione della serranda, nonché per lo sgombero dei locali, nonché per qualsivoglia altra spesa”.* La transazione si è resa opportuna in quanto Corsi Alberto contestava l'ammontare delle spese comuni a suo carico esposte dalla Procedura e relative alle utenze di corrente elettrica ed acqua e richiedeva il rimborso delle spese relative allo sgombero dei locali dai beni mobili come previsto dall'atto di cessione del 28.11.2022 con cui Autoriparazioni di Corsi Alberto & C diveniva proprietario dell'intero compendio



immobiliare di Via Verbano, nonché delle spese per la sistemazione provvisoria di una serranda, riparazione considerata dallo stesso a carico del locatore in quanto avvenuta prima dall'acquisto del predetto compendio immobiliare. In considerazione dell'occupazione solo parziale dell'immobile da parte di Autoriparazioni di Corsi Alberto, nonché delle spese relative alla sistemazione della serranda, il Liquidatore e gli Organi della Procedura hanno ritenuto opportuno, nell'interesse dei creditori, accettare la proposta avanzata dal debitore soprariportata, anche in considerazione del fatto che i tempi di recupero del credito sarebbero stati lunghi e onerosi e l'esito di un giudizio in merito alla ripartizione delle spese di sostituzione della serranda incerto.

In data 24 febbraio 2023 l'Agenzia delle entrate- Riscossione ha notificato una cartella di pagamento, con la quale veniva intimato il pagamento di somme asseritamente dovute a titolo di omesse o insufficienti ritenute alla fonte e relative somme aggiuntive, in relazione al periodo di imposta 2017 per l'importo di € 47.515,81. Sul punto è stato chiesto un parere al Consulente del lavoro della Procedura, Dott. Masciaga Andrea, il quale ha rilevato l'erroneità della cartella nella parte in cui venivano richieste somme relative a trattenute dei dipendenti e collaboratori non versate per € 13.800,44 oltre € 6.497,89 per somme aggiuntive (sanzioni e interessi).

Previa autorizzazione degli Organi della Procedura, è stato dato mandato all'Avv. Lorenzo Bertaggia del Foro di Novara di provvedere all'impugnazione della cartella di pagamento n. 07320230000242842000, al fine di ottenere la riduzione della stessa per complessivi € 20.298,33.

Il legale incaricato ha notificato all'Agenzia delle entrate- Riscossione il ricorso ex art. 18 d.lgs. n. 546/1992 con istanza di reclamo ex art 17-bis del d.lgs. n. 546/1992. A seguito del diniego del reclamo, la causa è stata iscritta a ruolo ed è al momento pendente avanti la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Novara.

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene ai contenziosi in corso, si precisa che la causa promossa da Centro Cristiano New Vision ha avuto esito positivo. Attualmente pendono trattative per definire il pagamento delle spese legali a favore della Procedura e contemporaneamente evitare un secondo grado di giudizio che ritarderebbe la chiusura del concordato.

Anche la causa promossa da Fieris di Castello di Srl sembra volgere a conclusione con una transazione che prevederebbe il pagamento a favore di Fieris medesima della somma di €

60.000 più contributo spese di € 5.000 a fronte di una domanda in giudizio di € 304.179,68 che espone la Procedura al relativo rischio di risarcimento.

Peraltro, la definizione dei predetti contenziosi consentirà la più rapida chiusura della Procedura.

\*\*\*\*\*

Come relazionato, l'attività liquidatoria di incasso dei crediti può considerarsi conclusa.

\*\*\*\*\*

Come già a suo tempo comunicato dal Commissario, l'attività liquidatoria non ha potuto rispettare il termine preventivato con l'omologa e ciò a causa della ben nota pandemia che ha sospeso di fatto ogni attività per un ampio arco di tempo e ne ha condizionato la ripresa con le altrettante note restrizioni sanitarie.

### **3. Conclusioni.**

Il Commissario giudiziale, nella propria Relazione ex art. 172 l.f., ha precisato quanto segue:

*“la Proposta concordataria formulata dalla Debitrice consiste nel proporre ai creditori un concordato preventivo liquidatorio con realizzazione di tutti gli assets aziendali (immobili, cespiti, rimanenze, crediti, liquidità, canoni attivi di locazione) che consentirebbe di «dare copertura integrale:*

- alle spese di procedura;*
- a tutte le posizioni di credito privilegiate e/o garantite da ipoteca (100%-compresi gli interessi in corso di maturazione);*
- a tutte le posizioni di credito chirografarie, comprese quelle riconducibili a soci (100% - il piano concordatario espressamente esclude il riconoscimento di interessi in maturazione sul monte crediti chirografari)».*

*La Società dichiara di ritenere che, una volta soddisfatti tutti i creditori, possa residuare massa attiva a favore del socio.*

*La Debitrice non assicura il pagamento della percentuale del 100%, ma dichiara che tale percentuale ha funzione puramente indicativa, poiché la Società proponente si limita a mettere a disposizione l'intero patrimonio, restando a carico dei creditori il rischio di un diverso esito della liquidazione...”.*

Il Commissario giudiziale, sempre nella Relazione ex art. 172 l.f., nell'esprimere la propria prognosi ha concluso come di seguito:

*“Sulla scorta degli accertamenti effettuati e dell'analisi fin qui condotta, lo scrivente commissario ha determinato – con la prudenza che deve contraddistinguere il proprio operato – che la percentuale di riparto prevista in favore dei creditori chirografari dovrebbe ragionevolmente assestarsi al 61,43% circa.*

*Si evidenzia che, in caso di realizzazione dell'attivo in misura inferiore ad euro 4.941.358, la percentuale offerta ai creditori chirografari non supererebbe la soglia minima del 20%.*

*Verosimilmente, alcun vantaggio migliorativo potrà derivare ai creditori dall'eventuale fallimento della Debitrice per le ragioni indicate nel capitolo precedente.*

*Conclusivamente, la miglior soluzione auspicabile, nell'interesse dei creditori, appare quella del concordato preventivo, nel cui ambito procedere alla cessione degli immobili, dei cespiti e delle rimanenze e all'incasso dei residui crediti commerciali.....”.*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, tenuto conto del residuo attivo da distribuire, al netto delle spese di procedura ancora da liquidare ed al netto dei riparti già effettuati, ritiene che si possa distribuire a favore dei creditori chirografari una percentuale di riparto nella misura di circa il 60% dell'intero credito vantato.

\*\*\*\*\*

Pagate le spese di procedura ed eseguito il riparto finale, la liquidazione giudiziale potrà avviarsi alla chiusura, con la presentazione della domanda di archiviazione del Concordato.

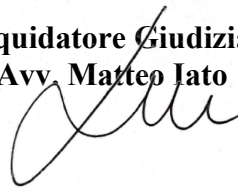
\*\*\*\*\*

Il sottoscritto rimane a disposizione per l'esibizione di ulteriori documenti giustificativi e per eventuali chiarimenti in merito.

**Con osservanza**

**Novara, li 23 febbraio 2024**

**Il Liquidatore Giudiziale  
Avv. Matteo Iato**



**Allegati:**

1. estratti conti bancari dal 1.7.2023 al 22.2.2024;
2. libro giornale della Procedura.