

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 43/2021 BENUCCI HOLDING S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: CONS. DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO

COMMISSARI GIUDIZIALI: AVV. LUIGI AMERIGO BOTTAI – DOTT.SSA CATIA SAULINI

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: AVV. ELEONORA RIZZO – AVV. FRANCESCO CIMARELLI

*

Regolamento di procedura competitiva di vendita

*

Il presente regolamento contiene le modalità e le condizioni inderogabili per la partecipazione alla procedura competitiva per la vendita dei beni di proprietà della Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo n. 43/2021, in conformità a quanto stabilito nel programma di liquidazione predisposto dai Liquidatori Giudiziali, approvato dai Commissari Giudiziali e dal Comitato dei creditori.

La procedura competitiva, avente per oggetto la vendita dei beni di seguito indicati, si comporrà delle seguenti fasi: (i) pubblicità dell'avviso di vendita; (ii) apertura di una *data room* informativa; (iii) ricezione delle proposte di acquisto vincolanti; (iv) aggiudicazione; (v) vendita.

Tutte le fasi componenti la procedura competitiva sono disciplinate dalle disposizioni contenute nel presente regolamento, nonché nel programma di liquidazione (e nella relativa integrazione) e dalle norme dettate dalla normativa di riferimento.

*

1. L'OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Oggetto della vendita è la proprietà dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, i quali sono posti in vendita nei diversi lotti già individuati nel programma di liquidazione, al prezzo base pari al valore indicato nelle valutazioni di congruità predisposte dalla

Società incaricata dalla Procedura, Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial), allegata al presente regolamento.

1.2 In particolare, i singoli lotti sono analiticamente individuati e valutati come segue:

Lotto n. 8 – Prezzo base di vendita pari a Euro 1.720.320,00.

Immobile sito in Santa Marinella (RM), Via Aurelia n. 176, censito al catasto fabbricati al foglio 12: pt. 450, sub 501; pt. 450, sub 502; pt. 450, sub 505, z.c. U, ct. A7, classe 5, vani 18,5, superficie catastale totale mq 470, r.c. Euro 3.774,01; pt. 450, sub 506, ct. D8; pt. 451, sub 1, z.c. U, cat. C6, classe 7, mq. 22, superficie catastale totale mq 25, r.c. Euro 168,16; la corte pertinenziale è riportata nel catasto terreni al foglio 12, pt. 450, di ha 0.48.83 (ente urbano) e pt. 451, di ha 0.00.79 (ente urbano); pt. 451, sub 2, z.c. U, cat. A4, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq 76, r.c. Euro 142,03.

L'immobile appena descritto è venduto in lotto unico, al prezzo base che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Lotto n. 11 – Prezzo base di vendita pari a Euro 585.728,00.

Immobile sito in Roma, Via San Giacomo n. 22/25A, censito al catasto fabbricati al foglio 470: pt. 62, sub 513, z.c. 1, ct. A2, cl. 4, vani 5,5, r.c. Euro 2.229,80; pt. 62, sub 514, z.c. 1, ct. C6, cl. 7, mq 44, r.c. Euro 1.258,92.

Il richiamato immobile risulta occupato senza titolo.

L'immobile appena descritto è venduto in lotto unico, al prezzo base che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Lotto n. 12 – Prezzo base di vendita pari a Euro 138.240,00.

Immobile sito in Filettino (FR), località "Curva Eufemia", censito al catasto fabbricati al foglio 16: pt. 45, sub 100, ct. D3; pt. 45, sub 101, ct. D8; pt. 45, sub 102, ct. D2.

L'immobile appena descritto è venduto in lotto unico, al prezzo base che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Lotto n. 15 – Prezzo base di vendita pari a Euro 248.320,00.

Immobile sito in Sperlonga (LT), Via Madonnella 7, censito al catasto fabbricati al foglio 11, pt. 99, sub 5, z.c. U, ct. C1, classe 10, mq 40, r.c. Euro 1.373,78.

L'immobile appena descritto è venduto in lotto unico, al prezzo base che sarà indicato nell'avviso di vendita.

*

1.3 Al fine di consentire una compiuta *due diligence* in relazione agli immobili oggetto della presente procedura competitiva, i soggetti interessati potranno richiedere alla società Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial) l'accreditamento a visionare gli immobili, nonché ad esaminare la documentazione in possesso della procedura.

*

2. LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

2.1. I soggetti partecipanti alla procedura competitiva hanno l'obbligo di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nei punti di seguito elencati.

2.2 L'offerta, che dovrà essere presentata con riferimento a ciascun singolo Lotto, come individuati e descritti nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi, a pena di inammissibilità:

- essere redatta in lingua italiana;
- contenere il nominativo o la denominazione dell'offerente (completo di tutti i dati identificativi, compreso il Codice Fiscale e/o il numero di Partita Iva) con i documenti identificativi dello stesso, unitamente alla documentazione attestante la sussistenza dei poteri di rappresentanza del sottoscrittore (qualora l'offerente non sia una persona fisica);
- contenere il nome e i recapiti (incluso il numero telefonico, l'indirizzo e-mail) del rappresentante dell'offerente (secondo quanto precisato nel punto precedente) al quale rivolgersi in relazione all'offerta;

- contenere la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto del bene posto in vendita, sulla base di quanto indicato nel programma di liquidazione (e nella relativa integrazione) e nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti dell'alienante;

- l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per il bene posto in vendita, prezzo che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita indicato nell'avviso di vendita pubblicato, con deposito cauzionale nella misura del 20% del prezzo offerto da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo";

- la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte dell'offerente di avere verificato lo stato di fatto e di diritto del bene posto in vendita cui si riferisce l'offerta, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni.

2.3 L'offerta dovrà essere contenuta in un plico che dovrà recare all'esterno:

i) la seguente dicitura: "Oggetto: Offerta Irrevocabile Acquisto – Concordato Preventivo Benucci Holding S.r.l. n. 43/2021";

ii) il nominativo o la ragione sociale dell'offerente;

iii) l'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta;

iv) i recapiti (telefono e indirizzo di posta elettronica) ai quali inviare tutte le comunicazioni.

2.4 Le offerte dovranno essere consegnate presso lo studio del Notaio incaricato dai sottoscritti Liquidatori, Dott.ssa Rossella Pierantoni, con studio in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20, entro l'orario e il giorno stabiliti nell'avviso di vendita pubblicato.

2.5 Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

*

3. PREZZO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

3.1 Coloro che intendono partecipare alla procedura competitiva devono presentare, con le modalità indicate nel presente regolamento e nel programma di liquidazione (e nella relativa integrazione), un'offerta irrevocabile d'acquisto per i beni posti in vendita, per un prezzo pari o superiore al prezzo base attribuito al singolo lotto.

3.2 Il prezzo base di vendita è formulato dai Liquidatori Giudiziali negli avvisi che saranno di volta in volta pubblicati, sulla base delle valutazioni di congruità predisposte da Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial), che si allegano al presente regolamento, al quale occorrerà aggiungere ogni onere connesso alla vendita (spese notarili, costi e commissioni di intermediazione incluse, queste ultime quantificate nella documentazione disponibile in *data room* a seguito dell'accreditamento, che dovranno essere incassate dalla Liquidatela in data anteriore alla stipula dell'atto di vendita) e le relative imposte di legge, a esclusivo carico dell'acquirente.

*

4. LA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

4.1 Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito delle offerte, si procederà all'apertura delle buste presso lo studio del Notaio incaricato, alla presenza di almeno uno dei Liquidatori giudiziali, di uno dei Commissari giudiziali, nonché degli offerenti. La data fissata per l'apertura delle buste è indicata nell'avviso di vendita o, in alternativa, è comunicata agli offerenti al momento del deposito delle offerte.

4.2 All'apertura delle buste saranno dichiarate irricevibili (e, dunque, escluse dalle successive fasi per l'aggiudicazione) le offerte che non presentino i requisiti indicati nel programma di liquidazione (e nella relativa integrazione) e nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

4.3 Esaurite le operazioni di apertura ed esame delle offerte, qualora siano pervenute più offerte che siano considerate ricevibili, seppur con indicazione di prezzi diversi, si procederà

immediatamente ad una gara informale tra gli offerenti, la quale avrà come prezzo base di partenza quello di importo maggiore contenuto nelle offerte dichiarate ricevibili, con i seguenti rilanci minimi, previsti in relazione a ciascun singolo Lotto:

- **Lotto n. 8 – rilancio minimo pari a Euro 50.000,00;**
- **Lotto n. 11 – rilancio minimo pari a Euro 20.000,00;**
- **Lotto n. 12 - rilancio minimo pari a Euro 5.000,00;**
- **Lotto n. 15 – rilancio minimo pari a Euro 7.500,00.**

4.4 In caso di eventuale assenza di uno o più offerenti che abbiano diritto a partecipare alla gara, ovvero in caso di mancanza, in capo al soggetto che li rappresenti, dei poteri per partecipare alla gara, il prezzo considerato ai fini della gara sarà quello indicato nell'offerta originaria.

4.5 In assenza di rilanci e in presenza di una sola offerta di importo superiore a tutte le altre, il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta con il prezzo maggiore.

4.6 In assenza di rilanci, ma in presenza di una pluralità di offerte di pari importo, si inviteranno i relativi offerenti ad una gara informale, con prezzo base corrispondente a quello indicato nelle offerte, con rilancio minimo stabilito sempre con le modalità già indicate. In caso di espletamento della gara, il bene sarà aggiudicato al soggetto che offrirà il maggior prezzo. In assenza di rilanci, l'aggiudicazione tra la pluralità di offerte di pari importo avverrà sulla base di sorteggio pubblico, innanzi ai presenti e comunque al Notaio designato.

4.7 Al termine delle operazioni, il Notaio incaricato redigerà il processo verbale delle attività svolte in relazione all'apertura delle buste e alla conseguente aggiudicazione, il quale sarà sottoscritto da almeno uno dei Liquidatori giudiziali e dall'aggiudicatario, a valere, per quest'ultimo, quale notifica ed accettazione dell'aggiudicazione.

4.8 In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata *“per persona, ente o società da nominare”*, la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso lo studio del Notaio incaricato entro tre giorni

dall'aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario.

4.9 In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, qualora vi sia stata una gara, il/i lotto/i sarà/verranno aggiudicato/i al secondo offerente che abbia partecipato alla gara per l'importo corrispondente al penultimo rilancio (criterio c.d. dello scorrimento). In assenza di altri offerenti ovvero in ipotesi di impossibile aggiudicazione al secondo partecipante si indirà nuovo esperimento di vendita.

4.10 Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione deve essere effettuato in un'unica soluzione, prima della stipula dell'atto di vendita, atto di vendita che dovrà avvenire entro novanta giorni, non soggetti a sospensione feriale, dalla sottoscrizione del verbale di aggiudicazione di cui sopra e, in ogni caso, soltanto a seguito dell'effettivo incasso del saldo del prezzo da parte della Liquidatela.

*

5. PROCEDURA PER L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI OFFERTE IN AUMENTO

5.1 Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, qualunque interessato può proporre (con le medesime modalità già descritte nel presente regolamento) offerte in aumento, purché non inferiori al 10% in più rispetto al prezzo di aggiudicazione. Qualora il richiamato termine dovesse scadere nelle giornate di sabato o di domenica, la scadenza del termine si intenderà fissata al lunedì successivo.

5.2 Qualora non siano depositate offerte in aumento nel termine appena indicato, l'aggiudicazione dei beni diviene definitiva e si procederà alla stipula del contratto di vendita, sulla base di quanto disposto nel programma di liquidazione e nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

5.3 Nell'ipotesi in cui siano pervenute offerte in aumento, si procederà all'apertura delle buste entro il giorno successivo fissato per la scadenza del termine per la loro presentazione, presso lo

studio del Notaio incaricato, alla presenza di almeno uno dei Liquidatori giudiziali, di uno dei Commissari giudiziali, nonché degli offerenti in aumento ed eventualmente dell'aggiudicatario provvisorio.

5.4 Nel caso in cui l'offerta in aumento non sia ammissibile, il Notaio incaricato ne darà immediata notizia all'offerente in aumento escluso e ai Liquidatori giudiziali.

5.5 Qualora siano state presentate valide offerte in aumento, il Notaio incaricato provvederà alla convocazione, entro i successivi 10 giorni, dell'aggiudicatario provvisorio e di tutti gli offerenti in aumento, affinché possa svolgersi tra essi un'apposita gara con le medesime modalità già descritte in precedenza, alla presenza di almeno uno dei Liquidatori giudiziali e di almeno uno dei Commissari giudiziali. All'esito di tale aggiudicazione non sarà possibile formulare ulteriori offerte in aumento. Qualora il giorno dell'apertura delle buste relative alle offerte in aumento siano presenti tutti i soggetti legittimati, il Notaio potrà procedere il medesimo giorno all'eventuale gara tra gli offerenti.

5.6 Le offerte in aumento dovranno possedere tutti i requisiti indicati nel programma di liquidazione (e nella relativa integrazione) e nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita e dovranno essere presentate con le modalità stabilite nello stesso, ma il deposito cauzionale, da effettuarsi sempre a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo", dovrà essere dell'importo pari al 30% del prezzo complessivamente offerto.

5.7 Delle operazioni, il Notaio incaricato redigerà il processo verbale dando conto delle offerte in aumento presentate, delle modalità di svolgimento della gara, delle eventuali offerte dichiarate inammissibili e dell'aggiudicazione definitiva.

5.8 In caso di mancato pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario definitivo, il/i lotto/i sarà/verranno aggiudicato/i al soggetto che avrà formulato l'offerta più alta precedente rispetto a quella oggetto di aggiudicazione definitiva.

*

6. LA STIPULA DELL'ATTO

6.1 L'atto di vendita sarà redatto per atto pubblico dinanzi al Notaio incaricato, Dott.ssa Rossella Pierantoni, con studio in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20.

6.2 La stipula dell'atto di vendita avverrà soltanto a seguito dell'effettivo incasso del saldo del prezzo da parte della Liquidatela, da effettuarsi a mezzo di assegni circolari intestati a "Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo", ovvero mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla "Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo" presso l'Istituto di credito Banca Lazio Nord, codice IBAN IT 27 R 08931 14506 00004 0018315, con le modalità stabilite nel programma di liquidazione (e nella relativa integrazione) e nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

6.3 Il versamento del saldo del prezzo d'acquisto potrà essere effettuato dall'aggiudicatario anche ai sensi del disposto di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c. e, in tal caso, la Liquidatela tratterrà, al momento della stipula dell'atto di vendita, in via prudenziale, l'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di quota parte delle spese generali e speciali gravanti sulla massa attiva costituita dal ricavato della vendita dell'immobile. Atteso che la quota parte delle effettive spese generali e speciali gravanti sulla massa attiva costituita dal ricavato della vendita dell'immobile potrà essere definitivamente quantificata soltanto in sede di ripartizione finale dell'attivo, l'eventuale eccedenza, rispetto a quanto versato dall'acquirente al momento della vendita, sarà, in quella sede, oggetto di restituzione in suo favore. La volontà di avvalersi delle modalità previste dagli artt. 508 e 585 c.p.c. ai fini del versamento del saldo del prezzo di vendita, dovrà essere comunicata dall'aggiudicatario, a mezzo Pec (cpo43.2021roma@pecconcordati.it), ai Liquidatori giudiziali entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva; con la medesima comunicazione l'aggiudicatario dovrà trasmettere alla Liquidatela una dichiarazione sottoscritta dal creditore ipotecario, recante l'indicazione dell'importo aggiornato del credito garantito da ipoteca, nel rispetto degli artt. 2788 e 2855 c.c., ai fini delle opportune verifiche che, in relazione alla detta quantificazione, dovranno essere

svolte dagli Organi della procedura nei successivi 15 giorni. Qualora l'acquirente dovesse provvedere al pagamento del saldo prezzo con le modalità previste dagli artt. 508 e 585 c.p.c., questi sarà comunque tenuto a versare per intero la somma che dovesse residuare a seguito della soddisfazione del creditore ipotecario (ossia la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il credito vantato dal creditore ipotecario nei confronti della Benucci Holding S.r.l.), essendo tale eventuale eccedenza destinata al soddisfacimento degli altri creditori concorsuali (fermo, s'è detto, in ogni caso, il versamento in favore della Liquidatela della somma occorrente a coprire le spese della procedura, anche qualora l'ammontare del credito ipotecario non dovesse risultare interamente coperto).

6.4 Se entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto l'offerente non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla parte alienante, alla stipula dell'atto, le somme comunque versate dalla parte offerente alla procedura verranno definitivamente incassate da quest'ultima.

6.5 Le spese e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dei beni sono a carico esclusivo dell'offerente.

6.6 In caso di acquisto, la parte acquirente, provvederà a sua cura e spese alla cancellazione delle iscrizioni e/o delle trascrizioni eventualmente gravanti sul bene oggetto della vendita, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connesse alla procedura di aggiudicazione e all'atto di vendita, spese notarili, costi e commissioni di intermediazione incluse, queste ultime quantificate nella documentazione disponibile in *data room* a seguito dell'accreditamento, che dovranno essere incassate dalla Liquidatela in data anteriore alla stipula dell'atto di vendita (con le medesime modalità indicate al punto 6.2, mediante distinto pagamento rispetto al versamento del saldo del prezzo), anche qualora l'aggiudicatario intendesse avvalersi delle modalità previste dagli artt. 508 e 585 c.p.c.

*

7. ESITO NEGATIVO DELLA PROCEDURA E RIBASSI DEL PREZZO

7.1 Qualora la vendita attraverso le forme suindicate non dovesse avere esito positivo, ovvero non dovessero essere presentate offerte nel termine assegnato, ovvero ancora qualora fossero pervenute offerte di importo inferiore al prezzo base, i sottoscritti Liquidatori effettueranno, senza indugio, la pubblicazione di un nuovo avviso di vendita, con la riduzione del prezzo di vendita nella misura del 20% rispetto al prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita, per ogni successiva inserzione pubblicitaria, fissando agli offerenti un nuovo termine non inferiore a trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'annuncio per la presentazione di eventuali offerte.

*

8. DISPOSIZIONI GENERALI

8.1 La pubblicazione degli avvisi di vendita, la ricezione delle manifestazioni di interesse e/o delle offerte da parte dei Liquidatori giudiziali non comportano alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti che abbiano manifestato interesse all'acquisto e/o degli offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte della Procedura.

8.2 I Liquidatori giudiziali, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, previa apposita istanza agli Organi della procedura, si riservano la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento, e di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli offerenti possano avanzare nei confronti dei Liquidatori giudiziali e della Procedura alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

8.3 I Liquidatori giudiziali non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita.

8.4 Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del bene posto in vendita, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

8.5 La vendita dei beni immobili descritti in precedenza e oggetto della procedura competitiva avverrà ai sensi e per gli effetti dell'art. 1488, 2° comma c.c., ossia a esclusivo rischio e pericolo della parte acquirente, esclusa dunque ogni garanzia della parte venditrice per l'evizione.

8.6 Ai fini del calcolo dei termini indicati nel presente regolamento di procedura competitiva si terrà conto del periodo di sospensione feriale dal 1° agosto al 31 agosto compresi, ad eccezione del termine indicato al punto 4.10 (per la stipula dell'atto di vendita e del versamento del saldo del prezzo).

*

9. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE

9.1 La procedura di vendita ed ogni altro atto annesso e/o conseguente sono in ogni caso regolati dalla Legge italiana.

9.2 Ogni eventuale controversia è devoluta all'esclusiva competenza del Tribunale di Roma.

I Liquidatori giudiziali

(avv. Eleonora Rizzo)

(avv. Francesco Cimorelli)