

**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**

**COMMISSARI LIQUIDATORI: AVV. ELEONORA RIZZO – AVV. FRANCESCO CIMARELLI**

\*

***Informativa al Giudice delegato sulla modifica/integrazione al programma di liquidazione***

\*

I sottoscritti avv.ti Eleonora Rizzo e Francesco Cimarelli, nella qualità di Liquidatori giudiziali del Concordato preventivo in epigrafe, omologato con provvedimento del Tribunale di Roma in data 12 dicembre 2022,

**Premesso che**

- come si ricorderà, in conformità a quanto previsto nel decreto di omologazione, i sottoscritti hanno predisposto il programma di liquidazione, depositato in cancelleria in data 10 febbraio 2023 (nel rispetto del termine assegnato dal Tribunale, così come prorogato con provvedimento in data 17 gennaio 2023) e successivamente trasmesso ai Commissari Giudiziali per il parere;

- acquisito il parere favore dei Commissari Giudiziali, il programma di liquidazione è stato poi approvato dal Comitato dei creditori;

- con riferimento agli immobili di proprietà della Benucci Holding, nel programma di liquidazione è stata prevista, in termini sintetici, la cessione, in singoli Lotti e tramite procedura competitiva, in coerenza con quanto previsto nel Piano e nel Decreto di Omologazione, nel pieno interesse dei creditori, al miglior offerente, con l'obiettivo di ricavare dalla vendita il maggior prezzo possibile;

- acquisita l'autorizzazione degli Organi della procedura, i sottoscritti Liquidatori hanno conferito l'incarico a Coldwell Banker - Realty Advisory S.p.a. ai fini della predisposizione di una valutazione di

congruità dei dati indicati nelle perizie di stima degli immobili redatte dal consulente della proponente, Ing. Pasolini, per il successivo avvio della procedura competitiva di vendita;

- la Società incaricata dalla procedura ha, pertanto, trasmesso le valutazioni di congruità degli immobili, sulla base delle quali è stata poi avviata la procedura competitiva di vendita, all'esito della quale, come si è avuto modo di esporre nelle precedenti relazioni informative, sono stati aggiudicati/venduti i seguenti immobili:

- Lotto n. 2: immobile sito in Roma, Viale Liegi n. 15B/17, venduto in data 11 settembre 2023, al prezzo complessivo pari a Euro 8.784.000,00 (di cui Euro 1.584.000,00 a titolo di IVA);

- Lotto n. 5: immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (semint. appart.), definitivamente aggiudicato (all'esito della gara svoltasi a seguito della presentazione di offerta in aumento) in data 21 novembre 2023 per l'importo di Euro 160.000,00;

- Lotto n. 6: immobile sito in Roma - Via Ludovisi n. 16 (semint. cant.) definitivamente aggiudicato (all'esito della gara svoltasi a seguito della presentazione di offerta in aumento) in data 21 novembre 2023 per l'importo di Euro 35.000,00;

- Lotto n. 7: immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (int. 17), venduto in data 14 settembre 2023, al prezzo complessivo pari a Euro 475.800,00 (di cui Euro 85.800,00 a titolo di IVA);

- Lotto n. 9: immobile sito in Roma, Via Flaminia n. 844, definitivamente aggiudicato all'esito della gara svoltasi in data 9 novembre 2023 per l'importo complessivo pari a Euro 1.200.050,00;

- Lotto n. 17: immobile sito in Roma, Via Pinciana n. 41 definitivamente aggiudicato all'esito della gara svoltasi in data 9 novembre 2023 per l'importo complessivo pari a Euro 320.000,00;

- nelle more che fossero pubblicati i nuovi avvisi di vendita e, in particolare, in data 28 novembre 2023, il creditore Belgirate Securitisation S.r.l. (cessionario del credito originariamente di titolarità di Barclays Bank Ireland P.L.C. e creditore munito di ipoteca sull'immobile sito in Roma, Via Saverio Mercadante n. 28/28B) ha trasmesso ai sottoscritti Liquidatori un'istanza per la modifica del programma

di liquidazione, chiedendo *“ai liquidatori Giudiziari di voler sottoporre la seguente richiesta al comitato dei creditori, al fine di inserire oltre a quanto già previsto nel programma di liquidazione e nel regolamento di vendita quale modalità di pagamento del saldo prezzo anche l’assunzione dei debiti da parte dell’aggiudicatario o dell’assegnatario ex artt. 508 e 585 c.p.c. secondo quanto disposto dalle rispettive norme”*;

- più precisamente, il creditore ipotecario ha chiesto di inserire, a integrazione di quanto già previsto nel programma di liquidazione, la facoltà per l’aggiudicatario di provvedere al versamento del saldo del prezzo mediante l’utilizzo dell’istituto dell’assunzione del debito ex artt. 508 c.p.c. e 585 c.p.c., ferma la quota delle spese di procedura gravante sull’immobile, che formerebbe comunque oggetto di pagamento in favore del concordato;

- l’istante ha poi precisato che *“tale pagamento, previsto dalle citate norme, non risulta in alcun modo pregiudizievole per il ceto creditorio né viene ad incidere sulla par condicio creditorum in quanto si tratterebbe esclusivamente di una distribuzione parziale sulla quota ipotecaria di privilegio già spettante al creditore fondiario”*.

(**doc. n. 1:** copia della comunicazione trasmessa in data 28 novembre 2023 da Belgirate Securitisation S.r.l.)

### **Considerato che**

- in termini generali, giova in primo luogo evidenziare che, essendo stato il programma di liquidazione predisposto ai sensi dell’art. 107, 1° comma l.f., con previsione della vendita competitiva (e non già ex art. 107, 2° comma l.f., con vendita esperita direttamente dal Giudice delegato, secondo le disposizioni del codice di procedura civile), non era prevista l’applicazione del disposto di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c. e, pertanto, non era ammessa la modalità ‘alternativa’ di corresponsione del prezzo di vendita prevista dalle richiamate disposizioni;

- in ragione di ciò, è stata correttamente richiesta dal creditore ipotecario la modifica del programma di liquidazione, essendo questa l’unica modalità attraverso la quale possono essere integrate le modalità di vendita in quella sede cristallizzate;

- con riferimento alla fattispecie in esame, i sottoscritti Liquidatori ritengono che l'integrazione del programma di liquidazione, con previsione espressa dell'applicabilità dei disposti di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c., non determini alcun pregiudizio nei confronti dei creditori concorsuali, atteso che, in linea di principio, l'assunzione del debito equivarrebbe, di fatto, a un'anticipazione degli effetti del riparto, atteso che, in tal modo, si otterrebbe l'estinzione del credito vantato dall'ipotecario nei confronti della Benucci Holding (sino, va da sé, alla concorrenza del prezzo di acquisto, al netto, si dirà, delle spese di procedura);

- alcun pregiudizio sarebbe arrecato, poi, alla procedura sotto il profilo del pagamento delle spese, atteso che, proprio in ragione della natura dell'istituto in esame, sostanzialmente equivalente a quella di un riparto anticipato, la Liquidatela tratterrebbe, al momento della stipula dell'atto di vendita, l'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (stabilito, in via analogica, sulla base di quanto previsto dall'art. 113 l.f. per i riparti parziali), che sarebbe pertanto versato dall'acquirente avvalso dell'istituto di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c.;

- in tal caso, l'importo delle effettive spese generali e speciali gravanti sulla massa attiva (costituita dal ricavato della vendita dell'immobile) verrà definitivamente quantificato in sede di ripartizione finale dell'attivo, sicché l'eventuale eccedenza rispetto a quanto versato dall'acquirente al momento della vendita potrà essere 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](mailto: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;

- l'aggiudicatario sarà comunque tenuto a versare per intero la somma che dovesse residuare alla soddisfazione del creditore ipotecario, essendo tale eventuale eccedenza destinata al soddisfacimento degli altri creditori concorsuali (nonché, si ribadisce, in ogni caso, la somma occorrente a coprire le spese della procedura, anche qualora l'ammontare del credito ipotecario non dovesse risultare interamente coperto: *cf.* Cass. 31 maggio 2006, n. 13013);

- a ciò si aggiunga, in termini generali, che il nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza prevede oggi espressamente, all'art. 216, 8° comma, che *“Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo, 585 e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile”*, con la conseguenza che, per le procedure di nuovo rito, l'istituto dell'assunzione del debito ha definitivamente trovato automatico ingresso 'in quanto compatibile' nel sistema delle vendite esperite in sede concorsuale.

#### **Considerato altresì che**

- soltanto per scrupolo e per completezza dell'informazione fornita agli Organi della Procedura si rileva che, con riferimento ai beni mobili di titolarità della Benucci Holding, nel programma di liquidazione si era previsto che, qualora il ricavato della vendita degli immobili non avesse consentito l'integrale soddisfacimento dei creditori concorsuali, i sottoscritti Liquidatori avrebbero provveduto ad avviare la procedura competitiva di vendita (anche) dei beni mobili, così come individuati nel Piano concordatario e oggetto della perizia di stima predisposta dal perito d'arte Emo Antinori Petrini;

- si tratta, in particolare, dei seguenti beni: credenza con formelle paesine; n. 2 comò; n. 4 divani; n. 8 sedie dorate; dipinto firmato Ceccarini; cassapanca in noce; armadio altare; dipinto di Cleopatra att. Gentileschi; coppia di dipinti su sportelli; dipinto Perseo e Andromaca; dipinto campestre firmato Segantini; natura morta con figura att. a Salini; cassettone con alzata; tavolo in

noce fraterno; n. 2 consolle a demilune; dipinto "Maddalena" att. a Reni; panca dorata; cassa di notturno senza meccanica; n. 2 candelieri da chiesa; orologio a torre; dipinto raffigurante un'architettura; scultura "il Fuoco" di F. Plessi; n. 2 vasche in marmo bianco con colonne; n. 2 dipinti con scena mitologica; n. 2 consolle piani in marmo; cassone in cuoio; comò piano in marmo-Napoli; comò in noce con formelle in marmo; orologio notturno; piano in scagliola; scrivania alla "mazzarina"; putto in marmo; dipinto con scena biblica scuola Tiepolo; n. 3 dipinti delineati; credenza laccata del XIX secolo; armadio laccato del XIX secolo; dipinto pala d'altare "San Francesco" del XVII secolo; coppia nature morte primitive del XVII secolo; edicola in legno policromo del XVII secolo; coppia di sculture in legno/cartapesta del XVII secolo; colonna in noce con capitello dorato del XVII secolo; coppia di gouaches di Fergola; dipinto Villa Reale – Napoli di Fergola; dipinto pastorella con pecore di F. P. Michetti; dipinto "tempio di Venere a Baia" di F. Vervloet; orologio da parete su ardesia "meridiana"; libreria laccata verde del XVII secolo;

- in ragione della natura dei richiamati beni (arredi di pregio e antichità) e del relativo valore, i sottoscritti Liquidatori avevano anticipato, in sede di programma di liquidazione, l'intenzione di acquisire una valutazione di congruità da parte di un professionista esperto nel settore, che confermasse i valori indicati nella perizia allegata al Piano di concordato, predisposta dal dott. Emo Antinori Petrini;

- nelle more che si svolgesse la procedura competitiva di vendita degli immobili, i sottoscritti Liquidatori si sono pertanto attivati per acquisire dei preventivi di spesa per lo svolgimento della detta attività di valutazione e, all'esito delle numerose richieste, l'unico preventivo acquisito è stato trasmesso dal Dott. Cesare Agostinelli (perito ed esperto in antichità e belle arti), il quale si è reso disponibile allo svolgimento dell'incarico a fronte del riconoscimento di un compenso da quantificare sulla base del valore di stima dei beni esaminati, secondo le seguenti percentuali: fino a

euro 100.000,00 sono del 4% +IVA; da euro 100.000,00 fino a euro 500.000,00 sono del 3% +IVA; oltre euro 500.000,00 sono del 2,5% +IVA;

(**doc. n. 2:** copia del preventivo trasmesso dal Dott. Cesare Agostinelli)

- alla luce di quanto esposto, atteso che l'unico preventivo acquisito per lo svolgimento dell'incarico di valutazione prevederebbe che i relativi costi (s'è detto, da determinare sulla base del valore di stima dei beni e non sull'importo effettivamente incassato dalla loro cessione) siano sostenuti direttamente dalla Procedura concordataria, che, tuttavia, non avrebbe alcuna certezza in ordine all'effettiva vendita dei beni mobili in questione (e al corrispondente prezzo di cessione), senza considerare che il piano concordatario non prevede l'appostazione di alcun fondo per spese di valutazione, i sottoscritti Liquidatori ritengono più conveniente, nell'interesse dei creditori, avviare le attività di vendita dei beni mobili di proprietà della Benucci Holding S.r.l. utilizzando, quale prezzo base di vendita, quello indicato nella perizia di stima redatta dal Dott. Antinori Petrini, trasmessa dalla Società in data 10 gennaio 2023 (che per maggiore comodità di riferimento si allega alla presente istanza);

(**doc. n. 3:** copia della valutazione di stima del Dott. Antinori Petrini)

- come indicato nel programma di liquidazione, le attività di vendita dei beni mobili verranno avviate una volta che tutti i beni immobili di proprietà della Benucci Holding S.r.l. saranno stati oggetto (quanto meno) di un primo tentativo di vendita;

- qualora si dovesse procedere alla cessione dei richiamati beni mobili di proprietà della Benucci Holding, le attività di vendita verranno svolte con le modalità indicate nel programma di liquidazione e, pertanto, saranno affidate alla società specializzata Istituto di Vendite giudiziarie di Roma e Tivoli (con sede legale in Reggio Emilia, via Paolo Borsellino 22), ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 *ter*, 4° comma, l.f.

\*

### **Considerato infine che**

- in conformità a quanto stabilito nel decreto di omologazione, in data 11 dicembre 2023 i sottoscritti Liquidatori hanno provveduto a trasmettere l'istanza per l'integrazione e la modifica del programma di liquidazione, nei termini sopra indicati, ai Commissari Giudiziali e ai componenti Comitato dei creditori, al fine di acquisirne il relativo parere;

- al fine di contenere, quanto più possibile, i tempi necessari all'avvio del terzo tentativo di vendita dei beni immobili di proprietà della Benucci Holding, i sottoscritti Liquidatori hanno predisposto il relativo regolamento di vendita (ove sono state recepite le modifiche alle modalità di vendita), il quale è stato trasmesso agli altri Organi della Procedura unitamente all'istanza di modifica/integrazione del programma di liquidazione, ai fini della relativa approvazione, in vista della successiva pubblicazione dei nuovi avvisi di vendita aventi ad oggetto gli immobili ancora da liquidare;

(**doc. n. 5:** comunicazione trasmessa in data 11.12.2023)

- rispettivamente con comunicazioni in data 12 dicembre 2023 e in data 19 dicembre 2023 hanno espresso parere favorevole i componenti del Comitato dei creditori Belgirate Securitisation S.r.l. e Stoneage NPL SPE S.r.l., mentre non si è espresso BCC Leasing S.p.a.;

(**doc. n. 6:** parere favorevole Comitato dei creditori)

- successivamente, in data 22 dicembre 2023, hanno trasmesso il proprio parere favorevole alla modifica e integrazione del programma di liquidazione (con relativo regolamento di procedura competitiva di vendita) i Commissari Giudiziali.

(**doc. n. 7:** parere favorevole dei Commissari Giudiziali)

**Tutto ciò premesso e considerato**, i sottoscritti Liquidatori Giudiziali

**INFORMANO**



l'ill.mo Giudice Delegato di aver provveduto ad apportare le sopra richiamate modifiche/integrazioni al programma di liquidazione, in relazione alle quali è stato acquisito il parere favorevole tanto dei Commissari Giudiziali, quanto (a maggioranza) dei componenti del Comitato dei creditori.

Unitamente al presente atto, si depositano i seguenti documenti:

- **doc. n. 1:** copia della comunicazione trasmessa in data 28.11.2023 da Belgirate Securitisation S.r.l.;
- **doc. n. 2:** copia del preventivo trasmesso dal Dott. Cesare Agostinelli;
- **doc. n. 3:** copia della valutazione di stima del Dott. Antinori Petrini;
- **doc. n. 4:** copia del regolamento di vendita dei beni immobili;
- **doc. n. 5:** comunicazione trasmessa in data 11.12.2023;
- **doc. n. 6:** parere favorevole Comitato dei creditori;
- **doc. n. 7:** parere favorevole dei Commissari Giudiziali.

Con osservanza

Roma, 8 gennaio 2024

I Liquidatori Giudiziali

(avv. Eleonora Rizzo)

(avv. Francesco Cimarelli)

*Atto firmato digitalmente*