

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

*

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, espongono di seguito il programma di liquidazione dell'attivo concordatario, in conformità a quanto disposto con il menzionato provvedimento di omologazione.

*

Sommario: 1. Premessa - 2. L'attivo concordatario - 2.1 La cessione degli immobili di titolarità della Società - 2.1.1 I beni immobili di titolarità della Società - 2.1.2 Individuazione dei lotti - 2.1.3 Modalità di vendita degli immobili - 2.2 I contratti di *leasing* - 2.2.1 La cessione dei contratti di leasing - 2.3 La cessione dei beni mobili di proprietà della Società - 2.3 Il recupero dei crediti di titolarità della Società - 2.4 Le disponibilità liquide - 2.5 Le partecipazioni di titolarità della Società - 3. Il contenzioso pendente ed eventuali azioni da intraprendere nell'interesse della Società - 4. Le tempistiche stimate per la conclusione delle operazioni liquidatorie - 5. La ricostruzione del passivo ai fini della ripartizione dell'attivo.

*

I. Premessa

In data 3 giugno 2021, la Benucci Holding S.r.l. ha presentato dinanzi a codesto ill.mo Tribunale il ricorso ex art. 161, 6° comma l.f., allegando la visura ordinaria, i bilanci di verifica al 31 dicembre 2017, 2018, 2019 e 2020, unitamente alla determina dell'Amministratore Unico ex art. 152 l.f. (a rogito Notaio Dr. Lorenzo Stucchi di Milano in data 28 maggio 2021, rep. n. 10624/5366) e all'elenco nominativo dei creditori, con l'indicazione dei rispettivi crediti.

Con decreto depositato in data 23 giugno 2021, codesto ill.mo Tribunale ha concesso alla ricorrente il termine di centoventi giorni per la presentazione della proposta definitiva di concordato preventivo, ovvero della domanda di omologa di accordi ristrutturazione dei debiti (ai sensi dell'art. 182 bis l.f.), nominando quale Commissario Giudiziale l'avv. Luigi Amerigo Bottai. Su istanza della ricorrente, il termine originario è stato prorogato con provvedimento in data 13 gennaio 2022, con il quale il Tribunale ha concesso alla Società una proroga straordinaria di ulteriori trenta giorni, ai sensi dell'art. 9, 4° comma, d.l. 23/2020.

In conformità a quanto disposto dal Tribunale, la Società ha provveduto all'adempimento degli obblighi informativi nei termini e, in data 29 gennaio 2022, ha depositato la domanda di concordato preventivo, corredata dal piano e dalla relazione di attestazione sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità del piano di concordato redatta dal dott. Paolo Carbone.

Con decreto in data 3 marzo 2022, il Tribunale ha ammesso Benucci Holding S.r.l. alla procedura di concordato preventivo, nominando quali Commissari Giudiziali l'avv. Luigi Amerigo Bottai e la Dott.ssa Catia Saulini e fissando la data del 24 maggio 2022 per l'adunanza dei creditori e lo svolgimento delle operazioni di voto.

Con provvedimento in data 17 maggio 2022 il Tribunale, per esigenze dell'ufficio, ha differito l'adunanza dei creditori al giorno 5 luglio 2022.

Successivamente, in data 9 aprile 2022 i Commissari Giudiziali hanno depositato la relazione ex art. 172 l.f., nell'ambito della quale, previa rettifica di alcune poste passive (derivanti, nella

sostanza, dalla circolarizzazione dei crediti dell'Agenda delle Entrate), hanno confermato la fattibilità della Proposta e del Piano concordatari, nei termini indicati dalla Società in sede di ricorso.

Sebbene il Piano di concordato prevedesse il pagamento integrale dei creditori concorsuali (circostanza che determinerebbe, in *re ipsa*, l'impossibilità di individuare un'alternativa più conveniente per il ceto creditorio), nelle more che si tenesse l'adunanza dei creditori, in data 30 maggio 2022 la proponente, alla luce delle rettifiche operate nell'ambito della relazione ex art. 172 l.f. dai Commissari Giudiziali (dalle quali è emersa l'esistenza di un credito chirografario dell'Agenda delle Entrate, da cui, pertanto, sarebbe disceso il diritto di voto dell'Erario sulla proposta concordataria della Benucci Holding, in relazione al credito di Euro 895.017,00), ha depositato una nota integrativa resa dal professionista attestatore dott. Paolo Carbone, in relazione alla convenienza della procedura concordataria rispetto all'alternativa liquidatoria, ai fini del giudizio ex art. 180, 4° comma l.f., insistendo contestualmente per l'omologazione della proposta concordataria.

In particolare, il dott. Carbone ha rilevato (come, del resto, evidenziato anche dai Commissari Giudiziali nella relazione ex art. 172 l.f.) che *“i valori di realizzo degli asset immobiliari ricavati dalle procedure competitive svolte nell'ambito di concordati preventivi sono in genere più elevati rispetto a quelli ricavabili in ipotesi di fallimento”*, evidenziando altresì che *“la proposta concordataria di Benucci Holding, basata su un piano di tipo liquidatorio, prevede la destinazione in favore dei creditori dell'intero patrimonio aziendale, ivi inclusi conseguentemente gli attivi potenziali derivanti da eventuali azioni revocatorie e/o risarcitorie esperibili”*; sotto tale specifico profilo l'attestatore ha rilevato che, non essendo emersi pagamenti revocabili ovvero atti di *mala gestio* e scevri da giudizi di discrezionalità gestoria (*cf. c.d. business judgement rule*) compiuti dall'Amministratore unico, *“il piano concordatario di Benucci determina, in ogni scenario ipotizzabile, un soddisfacimento almeno pari a quello ritraibile in ipotesi liquidatoria”*.

In data 5 luglio 2022 si è svolta l'adunanza dei creditori dinanzi al Giudice delegato, il quale ha dichiarato l'apertura delle operazioni di voto e successivamente, spirato il termine di cui all'art.

178, ultimo comma l.f., i Commissari Giudiziali hanno depositato in cancelleria la propria relazione sull'esito della votazione, dando atto che la Proposta di concordato preventivo presentata da Benucci Holding S.r.l. aveva ottenuto voti favorevoli dai creditori ammessi al voto, per l'importo complessivo di Euro 783.622,00.

I Commissari Giudiziali hanno, altresì, rilevato che, sebbene “*non risulta raggiunta la maggioranza (euro 993.576,50), di cui all'art. 177 l. fall. [...]; tuttavia, poiché i) il creditore chirografario Agenzia delle Entrate-Riscossione, titolare di un credito non assistito da prelazione per euro 895.017, non ha esercitato il diritto di voto pur avendo un peso determinante ai fini del raggiungimento delle maggioranze di legge, e ii) il professionista attestatore ha depositato, a titolo di integrazione della relazione resa ai sensi dell'art. 161, comma 3, l. fall., una successiva dichiarazione con cui ha espresso il giudizio positivo in tema di convenienza della proposta concordataria rispetto all'alternativa liquidatoria (doc. 3), occorre valutare l'applicabilità dell'art. 180, comma 4, 3° periodo, l.f. (introdotto con D.L. 24.8.2021 n. 118, conv. in L. 147/2021 e applicabile a far data dal 25.8.2021), secondo cui “Il tribunale omologa il concordato preventivo anche in mancanza di adesione da parte dell'amministrazione finanziaria o degli enti gestori di forme di previdenza o assistenza obbligatorie quando l'adesione è determinante ai fini del raggiungimento delle maggioranze di cui all'articolo 177 e quando, anche sulla base delle risultanze della relazione del professionista di cui all'articolo 161, terzo comma, la proposta di soddisfacimento della predetta amministrazione o degli enti gestori di forme di previdenza o assistenza obbligatorie è conveniente rispetto all'alternativa liquidatoria”.*

Con decreto in data 7 settembre 2022, il Tribunale ha avviato il giudizio di omologazione ex art. 180 l.f., con la fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti in camera di consiglio per il giorno 16 novembre 2022.

Successivamente, con decreto in data 12 dicembre 2022, il Tribunale ha omologato il concordato preventivo, designando i sottoscritti quali Liquidatori e nominando quali componenti del Comitato dei creditori: (a) Barclays Bank Ireland plc, (b) Banco Desio e (c) Iccrea Bancaimpresa.

Sulla base del menzionato decreto di omologazione, le modalità per la liquidazione sono state fissate come segue:

“1. I liquidatori presenteranno, entro trenta giorni dall'accettazione della nomina, un programma di liquidazione (contenente, tra l'altro, l'indicazione dei tempi di espletamento delle operazioni liquidatorie), depositandolo in cancelleria. Il programma sarà sottoposto al parere dei commissari giudiziali ed all'approvazione del comitato dei creditori. Nel corso della liquidazione, ove necessario, potranno essere presentate modifiche o integrazioni al programma, da sottoporre anch'esse al parere dei commissari giudiziali ed all'approvazione del comitato dei creditori.

2. I commissari giudiziali, nel loro parere, verificheranno che il programma sia conforme al decreto di omologa e rispondente agli interessi dei creditori.

3. I liquidatori potranno in essere tutte le operazioni liquidatorie previste nel programma nei tempi indicati; le vendite di aziende e rami di aziende, beni immobili e altri beni iscritti in pubblici registri, nonché le cessioni di attività e passività dell'azienda e di beni o rapporti giuridici in blocco dovranno essere autorizzate dal comitato dei creditori; per tutti gli altri atti non occorrerà la preventiva autorizzazione. I liquidatori dovranno, tuttavia, preventivamente informare i commissari giudiziali e acquisire il parere del comitato dei creditori relativamente al compimento dei seguenti atti: atti di valore superiore a Euro 20.000,00, transazioni, conciliazioni, rinunzie alle liti, incarichi di consulenza a qualunque titolo. Dovranno inoltre informare preventivamente i commissari giudiziali delle azioni giudiziali che intendano o non intraprendere, dei giudizi in cui intendano o non costituirsi per resistere e dei difensori che intendano nominare e, all'esito, richiederanno l'autorizzazione al G.D. Tutti i prelevamenti di somme dai depositi intestati all'ufficio di liquidazione dovranno essere preventivamente visti dai commissari giudiziali.

4. Si applicheranno gli articoli da 105 a 108 *ter* l.f. in quanto compatibili.

5. I commissari giudiziali potranno in ogni momento accedere a tutti gli atti della liquidazione e chiedere informazioni, chiarimenti e spiegazioni ai liquidatori.

6. I liquidatori presenteranno ogni sei mesi (entro la fine del mese successivo alla scadenza del semestre) un rendiconto e una relazione particolareggiata della gestione, indicando specificamente gli atti compiuti, le azioni intraprese, i giudizi in cui siano stati convenuti, i difensori nominati, lo stato dei giudizi in corso in cui siano parte processuale, gli incarichi conferiti, i compensi liquidati a difensori, consulenti e altri incaricati. Copia del rendiconto e della relazione sarà trasmessa al comitato dei creditori.

7. I commissari giudiziali vigileranno costantemente sullo svolgimento delle attività liquidatorie, verificando che siano conformi al decreto di omologazione e al programma approvato, oltre che alle norme di legge applicabili, e rispondenti agli interessi dei creditori. Presenteranno al giudice delegato il loro motivato parere sul rendiconto e sulla relazione sulla gestione, che depositeranno in cancelleria entro quindici giorni e trasmetteranno in copia al comitato dei creditori, il quale potrà fare le sue osservazioni e richiedere informazioni, chiarimenti e spiegazioni.

8. I commissari riferiranno immediatamente al giudice delegato di ogni fatto dal quale possa derivare pregiudizio ai creditori.

9. I liquidatori dovranno provvedere periodicamente alla ripartizione delle somme realizzate, mano a mano che si formerà una disponibilità significativa, sulla base di piani di riparto, da sottoporre al preventivo parere dei commissari giudiziali e del comitato dei creditori.

10. Completate le operazioni di liquidazione, prima della ripartizione finale, i liquidatori presenteranno il conto finale della gestione a norma degli artt. 38 e 116 l. fall.”.

(**doc. n. 1:** decreto di omologazione del 12 dicembre 2022)

Con provvedimento in data 17 gennaio 2023, su istanza dei sottoscritti Liquidatori, il Giudice delegato ha prorogato di ulteriori trenta giorni il termine per il deposito del programma di liquidazione.

Si precisa che, con comunicazioni in data 16 gennaio 2023, hanno dichiarato di accettare la nomina di componenti del Comitato dei creditori tanto Belgirate Securitisation S.r.l. (quale cessionaria del credito vantato da Barclays Bank Ireland plc), quanto Iccrea Bancaimpresa, mentre, Banco Desio non ha provveduto ad accettare la relativa nomina.

In considerazione di quanto appena esposto e al fine di depositare l'istanza per la sostituzione del componente del Comitato dei creditori, i sottoscritti Liquidatori hanno richiesto la disponibilità ad assumere l'incarico a Mediobanca S.p.a. e a UBS Europe SE, le quali, tuttavia, hanno manifestato il proprio rifiuto.

In data 6 febbraio 2023 i sottoscritti hanno, pertanto, richiesto la disponibilità ad assumere tale incarico a Stoneage NPL SPE S.r.l. (quale cessionaria del credito vantato da Intesa SanPaolo S.p.a., a sua volta incorporante di UBI Banca S.p.a.) e, con comunicazione in data 9 febbraio 2023 la stessa Stoneage NPL SPE S.r.l. ha comunicato la propria disponibilità.

Alla luce di quanto appena esposto e sulla base della disponibilità previamente acquisita (nell'ottica del contenimento dei tempi della procedura), i sottoscritti hanno provveduto a depositare apposita istanza per la sostituzione e la nomina del nuovo componente del Comitato, al fine di garantire il regolare funzionamento dell'organo della procedura.

*

In conformità a quanto stabilito nel decreto di omologazione, i sottoscritti Liquidatori hanno predisposto il presente programma di liquidazione, ove vengono espone le modalità e le condizioni per la cessione dell'attivo nella titolarità della debitrice, in conformità a quanto indicato nella

Proposta concordataria, con l'indicazione dei tempi presumibili per la conclusione delle attività di liquidazione dell'attivo concordatario.

*

2. L'attivo concordatario

In termini generali, il patrimonio della società è costituito da beni immobili (tra cui immobili di particolare pregio), rapporti di *leasing*, beni mobili (costituiti principalmente da arredi e opere d'arte), crediti e partecipazioni sociali.

La Proposta concordataria formulata dalla debitrice, prevede che il soddisfacimento dei creditori avverrà mediante la cessione di parte del richiamato patrimonio sociale (atteso che il valore complessivo del patrimonio della Società dovrebbe risultare superiore rispetto alle passività e fermo restando che la totalità del patrimonio della Benucci Holding è offerta in garanzia ai creditori), il cui *asset* principale è rappresentato dagli immobili di pregio di proprietà della Benucci Holding S.r.l.

In particolare, il Piano prevede che l'ammontare dell'attivo concordatario (stimato dalla Società in Euro 45.695.005, già al netto degli accantonamenti per gli oneri prededucibili, riferiti alle spese della procedura e ai compensi per i professionisti per l'attività svolta in funzione nella procedura stessa, e delle spese di funzionamento sino alla chiusura della procedura), sarà destinato al soddisfacimento integrale dei creditori privilegiati, nonché al soddisfacimento integrale dei creditori chirografari.

Con riferimento alle tempistiche di esecuzione del Piano, la Società ha previsto che la procedura possa concludersi in circa 24 mesi dalla data di omologazione del concordato.

*

2.1 La cessione degli immobili di titolarità della Società

2.1.1 I beni immobili di titolarità della Società

Il Piano prevede la liquidazione dei beni immobili di titolarità della Società e ipotizza che il ricavato della vendita sia sufficiente a garantire l'integrale soddisfacimento dei creditori concorsuali.

Si tratta, in particolare, dei seguenti beni immobili:

(a) 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; la corte pertinenziale è riportata al catasto terreni al foglio 16, pt. 45, di ha 0.60.00 (ente urbano);

(b) immobile sito in Roma, Via dei Greci n. 43/44, censito al catasto fabbricati al foglio 470, pt. 62, sub 512, z.c. 1, ct. C1, classe 9, mq 148, r.c. Euro 15.898,61;

(c) immobile sito in Roma, Lungotevere Flaminio n. 22, censito al catasto fabbricati al foglio 545: pt. 27, sub 6, z.c. 3, ct. C6, classe 9, mq 25, r.c. Euro 277,60; pt. 27, sub 10, z.c. 3, ct. A1, classe 2, vani 8,5, r.c. Euro 3.336,31;

(d) immobile sito in Roma, Piazza Risorgimento n. 20, censito al catasto fabbricati al foglio 403, pt. 147, sub 523, z.c. 2, ct. A2, classe 4, vani 8, r.c. Euro 1.373,78;

(e) immobile sito in Roma, Via Pinciana n. 41, censito al catasto fabbricati al foglio 559, pt. 8, sub 1, z.c. 2, ct. C1, classe 8, mq. 23, r.c. Euro 2.441,03;

(f) 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;

(g) immobile sito in Roma, Via dei Santissimi Quattro n. 55, censito al catasto fabbricati al foglio 508, pt. 10, sub 3, z.c. 2, ct. C1, classe 4, mq 35, r.c. Euro 2.029,93;

(h) immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3a censito al catasto fabbricati al foglio 425: pt. 911, sub 503, cat. F3; pt. 911, sub 504, cat. F3; pt. 911, sub 505, cat. F3; pt. 911, sub 506, cat. F3;

(i) immobile sito in Roma, Via Flaminia n. 844, censito al catasto fabbricati al foglio 235: pt. 12, sub 511, z.c. 4, ct. C1, classe 8, mq 13, r.c. Euro 751,29; pt. 12, sub 514, z.c. 4, ct. C1, classe 10, mq 25, r.c. Euro 1.953,50; pt. 12, sub 515, z.c. 4, ct. C3, classe 2, mq 76, r.c. Euro 588,76; pt. 12, sub 516, z.c. 4, ct. C3, classe 2, mq 51, r.c. Euro 395,09; pt. 12, sub 517, z.c. 4, ct. C1, classe 9, mq 64, r.c. Euro 4.300,23; pt. 12, sub 518, z.c. 4, ct. C3, classe 1, mq 134, r.c. Euro 892,75; pt. 12, sub 519, z.c. 4, ct. A10, classe 2, vani 9, r.c. Euro 7.134,85; pt. 12, sub 520, z.c. 4, ct. C1, classe 10, mq 36, r.c. Euro 2.813,04; pt. 12, sub 521, z.c. 4, ct. C3, classe 1, mq 191, r.c. Euro 1.272,50 (oggi, a seguito di nuova variazione, rispettivamente: sub 502, 511, 517, 518, 519, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531 e 532);

(j) immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (int. 2-3), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 524, graffata alla particella 153 sub 3, z.c. 1, ct. A10, classe 7, vani 9, r.c. Euro 11.759,72;

(k) immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (int. 4-5), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 523, z.c. 1, ct. A10, classe 7, vani 11, r.c. Euro 14.373,00;

(l) immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (semint. appart.), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 516, z.c. 1, ct. A2, classe 1, vani 2,5, r.c. Euro 639,12;

(m) immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (semint. cant.), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 510;

(n) immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (int. 17), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 505, z.c. 1, ct. A10, classe 7, vani 2,5, r.c. Euro 3.266,59;

(o) immobile sito in Roma, Via Saverio Mercadante n. 28/28B, censito al catasto fabbricati al foglio 549: pt. 108, sub 506, z.c. 2, ct. A4, cl. 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 24, r.c. Euro 306,00; pt. 108, sub 507, z.c. 2, ct. E7; pt. 108, sub 508, z.c. 2, ct. D8; la corte pertinenziale è riportata al catasto terreni al foglio 549, pt. 180, di ha 0.10.40 (ente urbano);

(p) 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;

(q) immobile sito in Roma, Viale Liegi n. 15B/17, censito al catasto fabbricati al foglio 549: pt. 43, sub 2, z.c. 2, ct. A10, cl. 5, vani 8,5, r.c. Euro 9.482,15; pt. 43, sub 3, z.c. 2, ct. C2, cl. 6, mq 4, r.c. Euro 45,45; pt. 43, sub 4, z.c. 2, ct. C2, cl. 6, mq 7, r.c. Euro 79,53; pt. 43, sub 502, z.c. 2, ct. C6, cl. 1, mq 13, r.c. Euro 93,32; pt. 43, sub 503, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 13, r.c. Euro 171,88; pt. 43, sub 504, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 13, r.c. Euro 171,88; pt. 43, sub 505, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 13, r.c. Euro 171,88; pt. 43, sub 506, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 11, r.c. Euro 145,43; pt. 43, sub 507, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 11, r.c. Euro 145,43; pt. 43, sub 508, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 11, r.c. Euro 145,43; pt. 43, sub 509, z.c. 2, ct. A10, cl. 6, vani 19,5, r.c. Euro 25.328,34; pt. 44, z.c. 2, ct. C6, cl. 8, mq 30, r.c. Euro 625,45;

(r) 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;

(s) terreno sito in Roma, riportato nel catasto terreni alla sezione D, foglio 44, pt. 1633, seminativo di classe 4, ha 00.10.00, r.d. Euro 6,49, r.a. Euro 2,84;

(t) terreno sito in Roma, riportato nel catasto terreni alla sezione D, foglio 44, come segue: pt. 49, ha 00.10.60, seminativo di classe 3, r.d. Euro 8,51, r.a. Euro 4,11; pt. 52, ha 02.34.90, seminativo di classe 4, r.d. Euro 152,49, r.a. Euro 66,72; pt. 667, ha 00.13.63, seminativo arbor di classe 3, r.d. Euro 11,26, r.a. Euro 5,28.

A seguito delle rettifiche effettuate ai fini della predisposizione del Piano concordatario, il valore di tali beni è stato indicato nell'importo di Euro 44.242.500,00, in considerazione del presumibile valore di realizzo degli *assets* immobiliari di proprietà della Società, che costituiscono la voce principale dell'attivo concordatario.

Con riferimento ai richiamati immobili, i sottoscritti Liquidatori hanno provveduto ad acquisire dalla Società i contratti di locazione gravanti, allo stato, su alcune delle unità immobiliari indicate in precedenza, di cui si riporta di seguito un prospetto riepilogativo:

IMMOBILE	CONDUTTORE	CANONE ANNUO ATTUALE (EURO)	DURATA DEL CONTRATTO
Roma, Via Ludovisi 16 (int.4/5)	LSWR GROUP S.R.L.	96.000,00 (oltre IVA)	Dal 18.7.2022 durata sei anni (tacitamente rinnovabile salvo recesso del conduttore)
Roma, Via Ludovisi 16 (int.2/3)	F.A. CONSULTING S.R.L.	72.000,00	Dal 1° 4.2022 durata sei anni (rinnovabile di ulteriori sei anni)
Roma, Viale Liegi 15/17	UFFICIO DI RAPPRESENTANZA DI TAIPEI IN ITALIA	396.000,00 (oltre IVA)	Dal 25.2.2019 (tacitamente rinnovabile salvo disdetta delle parti da esercitarsi con un preavviso di 12 mesi)
Roma, Via Pinciana n. 41	TIME IS OUT S.R.L. (PAGAMENTI RICEVUTI DA OTTODROM)	24.000,00	Dal 10.10.2019 sei anni (tacitamente rinnovabile di ulteriori sei anni)
Roma, Via Ludovisi n. 16 (attico)	COCO'S ESTATE S.R.L.	12.000,00	Dal 1° 1.2023 sei anni (tacitamente rinnovabile salvo disdetta delle parti da esercitarsi con un preavviso di 6 mesi)
Roma, Via Flaminia 844	PARIOLI CAR CENTER	72.000,00 (oltre IVA)	Dal 1° 9.2022 sei anni (tacitamente rinnovabile salvo disdetta delle parti da esercitarsi con un preavviso di 12 mesi)
Roma, Via Ludovisi n. 16 (cantina)	SHIRA S.R.L.	5.040,00	Dal 1° 4.2019 sei anni (tacitamente rinnovabile di ulteriori sei anni)
Roma, Lungotevere Flaminio n. 25	DUECCI CONSULTING S.R.L.	30.000,00	Dal 28.7.2016 sei anni (tacitamente rinnovabile salvo disdetta delle parti da esercitarsi con un preavviso di 6 mesi)
Roma Via dei Greci n. 43/44	IART INVESTMENTS S.R.L.	96.000,00 (oltre IVA)	Dal 1° 6.2020 sei anni (rinnovabile di ulteriori sei anni)
Roma, Piazza Risorgimento n. 20	MARCO LUDOVICI	10.800,00	Dal 1° 1.2018 quattro anni (tacitamente rinnovabile di ulteriori quattro)

(doc. n. 2: copia contratti di locazione)

Ai fini della predisposizione del Piano di concordato, la proponente ha acquisito perizie di stima da parte di un professionista esperto nel settore immobiliare, individuato nell'ing. Vincenzo Pasolini, il quale ha stimato il "valore di realizzo" degli *assets* immobiliari, successivamente ridotto dalla

Società, in via prudentiale e sempre ai fini del Piano concordatario, nella misura del 25%, come riepilogato nella seguente tabella (rimandando, per ogni ulteriore approfondimento, alle richiamate perizie di stima predisposte dall'ing. Pasolini, che si allegano):

N.	Immobile	Valore di stima (Euro)	Valore di realizzo (Euro)
1	Filettino - località "Curva Eufemia"	1.215.000,00	911.250,00
2	Roma - Via dei Greci n. 43/44	1.600.000,00	1.200.000,00
3	Roma - Lungotevere Flaminio n. 22	750.000,00	562.500,00
4	Roma - Piazza Risorgimento n. 20	900.000,00	675.000,00
5	Roma - Via Pinciana n. 41	370.000,00	277.500,00
6	Santa Marinella (RM) - Via Aurelia n. 176	4.100.000,00	3.075.000,00
7	Roma - Via dei Santissimi Quattro n. 55	480.000,00	360.000,00
8	Roma - Via Filippo Bernardini n. 3a	-	-
9	Roma - Via Flaminia n. 844	2.600.000,00	1.950.000,00
10	Roma - Via Ludovisi n. 16 (int. 2-3)	2.800.000,00	2.100.000,00
11	Roma - Via Ludovisi n. 16 (int. 4-5)	3.990.000,00	2.992.500,00
12	Roma - Via Ludovisi n. 16 (semint. appart.)	185.000,00	138.750,00
13	Roma - Via Ludovisi n. 16 (semint. cant.)	35.000,00	26.250,00
14	Roma - Via Ludovisi n. 16 (int. 17)	480.000,00	360.000,00
15	Roma - Via Mercadante n. 28	27.150.000,00	20.362.500,00
16	Roma - Via san Giacomo n. 22/25A	1.500.000,00	1.125.000,00
17	Roma - Viale Liegi n. 17	10.220.000,00	7.665.000,00
18	Sperlonga (LT) - Via delle Madonnelle	615.000,00	461.250,00
19	Roma - Terreni Via Cassia (mq 1200)	-	-
20	Roma - Terreni Via Cassia (mq 30000)	-	-
Totale		58.990.000,00	44.242.500,00

(doc. n. 3: perizie di stima predisposte dall'ing. Vincenzo Pasolini)

(doc. n. 4: certificazione notarile)

Si precisa che i sottoscritti Liquidatori hanno richiesto alla Società gli atti di compravendita in originale di tutti gli immobili sopra richiamati, nonché informazioni in merito al regolare pagamento degli oneri condominiali e delle imposte relative ai detti immobili, maturati nel corso della procedura, e, allo stato, si è in attesa di ricevere riscontro da parte del legale rappresentante.

Attualmente non è stato individuato un custode degli immobili e le chiavi delle abitazioni sono detenute dal legale rappresentante della proponente, Dott. Tommaso Gargari, ovvero dai soggetti che occupano gli immobili in virtù dei contratti di locazione attualmente in essere.

Tenuto conto della richiamata valutazione operata dal professionista incaricato dalla Società, ing. Pasolini, il Piano prevede che gli immobili di titolarità della Benucci Holding vengano ceduti

entro due anni dalla data di omologazione del concordato, a un prezzo pari a complessivi Euro 44.242.500,00.

Ai fini delle attività propedeutiche alla liquidazione degli immobili in questione, i sottoscritti Liquidatori ritengono opportuno conferire l'incarico a una Società specializzata nel settore della vendita di immobili di pregio (ad esempio Christie's International Real Estate ovvero Coldwell Banker Italy) di procedere alla valutazione di congruità della stima del valore degli immobili di proprietà da alienare (nonché alla stima degli immobili e dei terreni non oggetto di specifica valutazione nell'ambito della Proposta e del Piano concordatari), nonché un incarico per la verifica della situazione urbanistica e catastale degli stessi, e degli eventuali gravami iscritti nonché delle eventuali situazioni ostative alla futura vendita.

In considerazione di quanto appena esposto, i sottoscritti, acquisiti i preventivi da parte dei soggetti che saranno individuati, si riservano di predisporre un'apposita informativa al Giudice delegato, da sottoporre preventivamente ai Commissari Giudiziali, al fine di fornire in tempo reale agli Organi della procedura le informazioni relative ai costi connessi all'attività di verifica della congruità della stima del valore degli immobili di proprietà da alienare, nonché di verifica della situazione urbanistica e catastale degli stessi.

La Società incaricata si occuperà, altresì, di curare le attività di pubblicità degli avvisi di vendita degli immobili, garantendone la massima visibilità, anche attraverso l'utilizzo di canali internazionali, in ogni caso, secondo le modalità e i termini previsti nel presente programma di liquidazione.

In considerazione di quanto appena esposto, i sottoscritti Liquidatori si riservano di informare gli Organi della procedura all'esito della valutazione di congruità che sarà compiuta in relazione agli immobili di titolarità della Società, ai fini della successiva vendita.

Al fine di non gravare nell'immediato la procedura di oneri e costi in prededuzione (non previsti nel Piano di concordato), prima di aver realizzato l'attivo connesso alla vendita dei singoli beni immobili, i sottoscritti Liquidatori intendono proporre alle dette Società, nella fase di individuazione del soggetto che sarà incaricato della stima e della successiva vendita dei beni (e, dunque, prima del relativo conferimento dell'incarico), di pattuire che l'eventuale compenso per l'attività di valutazione di congruità del valore degli immobili sia corrisposto soltanto all'esito della vendita degli stessi e, dunque, successivamente all'effettivo incasso del relativo prezzo.

*

2.1.2 Individuazione dei lotti

Gli immobili indicati in precedenza saranno venduti, in singoli Lotti, 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.

A tal fine, i beni saranno venduti tramite procedura competitiva a cura dei sottoscritti Liquidatori Giudiziali e sotto la vigilanza dei Commissari Giudiziali.

Ai fini della liquidazione dei detti immobili, si indicano, di seguito, i singoli Lotti, individuati sulla base delle caratteristiche dei beni e del relativo valore:

Lotto n. 1: immobile sito in Roma, Via Saverio Mercadante n. 28/28B, censito al catasto fabbricati al foglio 549: pt. 108, sub 506, z.c. 2, ct. A4, cl. 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 24, r.c. Euro 306,00; pt. 108, sub 507, z.c. 2, ct. E7; pt. 108, sub 508, z.c. 2, ct. D8; la corte pertinenziale è riportata al catasto terreni al foglio 549, pt. 180, di ha 0.10.40 (ente urbano);

Lotto n. 2: immobile sito in Roma, Viale Liegi n. 15B/17, censito al catasto fabbricati al foglio 549: pt. 43, sub 2, z.c. 2, ct. A10, cl. 5, vani 8,5, r.c. Euro 9.482,15; pt. 43, sub 3, z.c. 2, ct. C2, cl. 6, mq 4, r.c. Euro 45,45; pt. 43, sub 4, z.c. 2, ct. C2, cl. 6, mq 7, r.c. Euro 79,53; pt. 43, sub 502, z.c. 2, ct. C6, cl. 1, mq 13, r.c. Euro 93,32; pt. 43, sub 503, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 13, r.c. Euro 171,88;

pt. 43, sub 504, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 13, r.c. Euro 171,88; pt. 43, sub 505, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 13, r.c. Euro 171,88; pt. 43, sub 506, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 11, r.c. Euro 145,43; pt. 43, sub 507, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 11, r.c. Euro 145,43; pt. 43, sub 508, z.c. 2, ct. C6, cl. 5, mq 11, r.c. Euro 145,43; pt. 43, sub 509, z.c. 2, ct. A10, cl. 6, vani 19,5, r.c. Euro 25.328,34; pt. 44, z.c. 2, ct. C6, cl. 8, mq 30, r.c. Euro 625,45;

Lotto n. 3: immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (int. 2-3), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 524, graffata alla particella 153 sub 3, z.c. 1, ct. A10, classe 7, vani 9, r.c. Euro 11.759,72;

Lotto n. 4: immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (int. 4-5), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 523, z.c. 1, ct. A10, classe 7, vani 11, r.c. Euro 14.373,00;

Lotto n. 5: immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (semint. appart.), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 516, z.c. 1, ct. A2, classe 1, vani 2,5, r.c. Euro 639,12;

Lotto n. 6: immobile sito in Roma - Via Ludovisi n. 16 (semint. cant.), censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 471, pt. 131, sub 510;

Lotto n. 7: immobile sito in Roma, Via Ludovisi n. 16 (int. 17), censito al catasto fabbricati al foglio 471, pt. 131, sub 505, z.c. 1, ct. A10, classe 7, vani 2,5, r.c. Euro 3.266,59;

Lotto n. 8: immobile sito in 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;

Lotto n. 9: immobile sito in Roma, Via Flaminia n. 844, censito al catasto fabbricati al foglio 235: pt. 12, sub 511, z.c. 4, ct. C1, classe 8, mq 13, r.c. Euro 751,29; pt. 12, sub 514, z.c. 4, ct. C1, classe 10, mq 25, r.c. Euro 1.953,50; pt. 12, sub 515, z.c. 4, ct. C3, classe 2, mq 76, r.c. Euro 588,76; pt. 12, sub 516, z.c. 4, ct. C3, classe 2, mq 51, r.c. Euro 395,09; pt. 12, sub 517, z.c. 4, ct. C1, classe 9, mq 64, r.c. Euro 4.300,23; pt. 12, sub 518, z.c. 4, ct. C3, classe 1, mq 134, r.c. Euro 892,75; pt. 12, sub 519, z.c. 4, ct. A10, classe 2, vani 9, r.c. Euro 7.134,85; pt. 12, sub 520, z.c. 4, ct. C1, classe 10, mq 36, r.c. Euro 2.813,04; pt. 12, sub 521, z.c. 4, ct. C3, classe 1, mq 191, r.c. Euro 1.272,50 (oggi, a seguito di nuova variazione, rispettivamente: sub 502, 511, 517, 518, 519, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531 e 532);

Lotto n. 10: immobile sito in Roma, Via dei Greci n. 43/44, censito al catasto fabbricati al foglio 470, pt. 62, sub 512, z.c. 1, ct. C1, classe 9, mq 148, r.c. Euro 15.898,61;

Lotto n. 11: 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;

Lotto n. 12: 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; la corte pertinenziale è riportata al catasto terreni al foglio 16, pt. 45, di ha 0.60.00 (ente urbano);

Lotto n. 13: immobile sito in Roma, Lungotevere Flaminio n. 22, censito al catasto fabbricati al foglio 545: pt. 27, sub 6, z.c. 3, ct. C6, classe 9, mq 25, r.c. Euro 277,60; pt. 27, sub 10, z.c. 3, ct. A1, classe 2, vani 8,5, r.c. Euro 3.336,31;

Lotto n. 14: immobile sito in Roma, Piazza Risorgimento n. 20, censito al catasto fabbricati al foglio 403, pt. 147, sub 523, z.c. 2, ct. A2, classe 4, vani 8, r.c. Euro 1.373,78;

Lotto n. 15: 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;

Lotto n. 16: immobile sito in Roma, Via dei Santissimi Quattro n. 55, censito al catasto fabbricati al foglio 508, pt. 10, sub 3, z.c. 2, ct. C1, classe 4, mq 35, r.c. Euro 2.029,93;

Lotto n. 17: immobile sito in Roma, Via Pinciana n. 41, censito al catasto fabbricati al foglio 559, pt. 8, sub 1, z.c. 2, ct. C1, classe 8, mq. 23, r.c. Euro 2.441,03;

Lotto n. 18: immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3a censito al catasto fabbricati al foglio 425: pt. 911, sub 503, cat. F3; pt. 911, sub 504, cat. F3; pt. 911, sub 505, cat. F3; pt. 911, sub 506, cat. F3;

Lotto n. 19: terreni siti in Roma, riportati nel catasto terreni come segue: alla sezione D, foglio 44, pt. 1633, seminativo di classe 4, ha 00.10.00, r.d. Euro 6,49, r.a. Euro 2,84; alla sezione D, foglio 44, come segue: pt. 49, ha 00.10.60, seminativo di classe 3, r.d. Euro 8,51, r.a. Euro 4,11; pt. 52, ha 02.34.90, seminativo di classe 4, r.d. Euro 152,49, r.a. Euro 66,72; pt. 667, ha 00.13.63, seminativo arbor di classe 3, r.d. Euro 11,26, r.a. Euro 5,28.

I sottoscritti Liquidatori si riservano, acquisita la perizia di congruità del valore degli immobili, di individuare le tempistiche e le modalità per la vendita dei singoli Lotti e, in particolare, di valutare l'opportunità di porre immediatamente in vendita (dunque, sin dal primo tentativo) tutti gli immobili di proprietà della Benucci Holding, ovvero, qualora dovesse essere confermato che già soltanto il valore di alcuni dei detti immobili sarebbe di per sé sufficiente a garantire l'integrale soddisfacimento dell'onere concordatario, di prevedere un primo tentativo di vendita che abbia ad oggetto soltanto determinati Lotti, anche al fine di preservare il patrimonio immobiliare della Società.

In quest'ottica e sulla base dei preventivi dei costi che saranno acquisiti, i sottoscritti Liquidatori valuteranno l'opportunità di conferire, alla Società che sarà individuata ai fini della valutazione di congruità delle stime, l'incarico di procedere a una prima valutazione soltanto degli immobili di maggior valore, rinviando le valutazioni di congruità del valore della parte restante del compendio all'esito del primo esperimento di vendita. Ciò al fine di non gravare la Procedura di

oneri e costi non strettamente necessari, nell'ipotesi in cui il valore di alcuni immobili (e il relativo realizzo in termini di attivo) dovesse risultare di per sé capiente rispetto al passivo concordatario.

Va da sé che, in tale ultimo caso, qualora all'esito di tale (primo) tentativo di vendita il ricavato della vendita dei detti Lotti non dovesse consentire l'integrale soddisfacimento dei creditori concorsuali, i sottoscritti Liquidatori procederanno tempestivamente alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita, avente ad oggetto tutti gli immobili di titolarità della Società (ivi compresi gli immobili già oggetto del primo tentativo di vendita, rimasti invenduti, con un ribasso del prezzo nella misura del 20%), nonché dei beni mobili di proprietà della stessa Benucci Holding, che saranno indicati nel prosieguo.

*

2.1.3 Modalità di vendita degli immobili

Il presente programma di liquidazione prevede che i sottoscritti Liquidatori bandiscano la procedura competitiva avente per oggetto la vendita degli immobili mediante redazione e pubblicazione di un invito al pubblico a presentare proposte di acquisto.

Ai fini della fissazione della base d'asta si potrà tenere conto di eventuali manifestazioni di interesse o di offerte spontaneamente pervenute agli scriventi, ove superiori ai valori di realizzo previsti nel Piano.

La procedura competitiva avente per oggetto la vendita dei beni 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 avente a oggetto la vendita dei beni è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate e, per quanto da esse non espressamente previsto, dagli avvisi di vendita (e la relativa documentazione agli stessi allegata), nonché dalle norme dettate

dalla normativa di riferimento. Le procedure sotto delineate potranno subire variazioni marginali, in relazione a specifiche esigenze delle singole procedure di vendita.

1) Pubblicità dell'avviso di vendita:

La pubblicità sarà effettuata, direttamente dalla Società specializzata incaricata dai sottoscritti Liquidatori (cui si è fatto riferimento in precedenza), entro il termine orientativo di un mese dal completamento dell'attività di aggiornamento delle stime allegate al Piano concordatario, in una o più tra le seguenti forme:

- pubblicazione di un avviso contenente le modalità di vendita degli immobili su un quotidiano nazionale;
- pubblicazione di un idoneo avviso sul Portale nazionale delle vendite pubbliche (in conformità a quanto previsto dall'art. 490, 1° comma c.p.c., nel testo novellato dall'art. 13 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, nonché nel Decreto Ministeriale 5 dicembre 2017 in materia di “accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche”) e su altri siti e portali specializzati nel realizzo di *assets* delle procedure concorsuali, anche eventualmente mediante pubblicazione dell'avviso in più lingue sui siti immobiliari all'estero.

Della procedura di vendita dei beni immobili verrà data notizia ai creditori ipotecari ovvero muniti di privilegio, in conformità a quanto disposto dall'art. 107 l.f.

Il prezzo di vendita verrà formulato negli avvisi di vendita che saranno di volta in volta pubblicati, al quale occorrerà aggiungere ogni onere connesso alla vendita e le relative imposte di legge, i quali rimangono a esclusivo carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla vendita (con particolare riferimento al compenso del Notaio incaricato e alle spese da questi sostenute).

Nel caso in cui la procedura non dovesse concludersi con l'aggiudicazione (e la successiva vendita) dei singoli immobili, il relativo prezzo sarà gradualmente ribassato nella misura del 20%.

2) Apertura di una data room informativa:

La *data room* verrà allestita in forma elettronica e conterrà i documenti inerenti ai beni oggetto di interesse.

I soggetti che hanno presentato le manifestazioni di interesse potranno effettuare, previo appuntamento da concordare con i sottoscritti Liquidatori, visite dei beni oggetto di vendita.

3) Ricezione proposte di acquisto:

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.

L'offerta, che dovrà essere presentata con riferimento a ciascun singolo Lotto, come individuati e descritti nel presente programma di liquidazione, 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 presente programma di liquidazione, nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova, con rinunzia 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.

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 alla 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.

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.

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.

4) *Aggiudicazione:*

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 dei sottoscritti Liquidatori

e 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.

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 presente programma di liquidazione.

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 rilancio minimo per l'importo che sarà individuato al momento della pubblicazione degli avvisi di vendita, anche in relazione al valore dell'immobile oggetto di gara.

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.

In assenza di rilanci e in presenza di una sola offerta di importo superiore a tutte le altre, i beni saranno aggiudicati al soggetto che ha depositato l'offerta con il prezzo maggiore.

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 da stabilire sempre con le modalità già indicate. In caso di espletamento della gara, i beni saranno aggiudicati 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.

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

dai sottoscritti Liquidatori e dall'aggiudicatario, a valere, per quest'ultimo, quale notifica ed accettazione dell'aggiudicazione.

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.

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.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione deve essere effettuato in un'unica soluzione, prima della stipula dell'atto di vendita (che dovrà avvenire entro novanta giorni 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:

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 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 presente programma di liquidazione.

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 e all'esclusiva presenza dei sottoscritti Liquidatori, degli offerenti in aumento ed eventualmente dell'aggiudicatario provvisorio.

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 sottoscritti Liquidatori.

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. 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.

Le offerte in aumento dovranno possedere tutti i requisiti indicati nel presente programma di liquidazione 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 alla Liquidatela del concordato dovrà essere dell'importo pari al 30% del prezzo complessivamente offerto.

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.

6. La stipula dell'atto

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, nel termine indicato nel presente programma di liquidazione.

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" che saranno indicate nel bando di vendita, con le modalità stabilite nel presente programma di liquidazione.

Si precisa che, con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Mercadante n. 28 (individuato nel Lotto n. 1), la Procedura si riserva la facoltà di posticipare la consegna del bene di ulteriori novanta giorni rispetto alla stipula dell'atto di vendita dinanzi al Notaio, qualora tale ulteriore termine si rendesse necessario al fine di completare le operazioni di liberazione dell'immobile stesso, all'interno del quale sono, allo stato, custoditi, tra gli altri, alcuni beni mobili di proprietà della Benucci Holding, nonché delle Società da quest'ultima controllate.

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.

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

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 connessi alla procedura di aggiudicazione e all'atto di vendita, spese notarili incluse.

7. Esito negativo della procedura e ribassi del prezzo

Qualora la vendita attraverso le forme suindicate non dovesse avere esito positivo e non dovessero essere presentate offerte nel termine assegnato e, comunque, decorsi trenta giorni dalla

pubblicazione del primo avviso, ovvero 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 sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'annuncio per la presentazione di eventuali offerte.

8. Disposizioni generali

La pubblicazione degli avvisi di vendita, la ricezione delle manifestazioni di interesse e/o delle offerte da parte dei sottoscritti Liquidatori 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 dei sottoscritti Liquidatori.

I sottoscritti Liquidatori, 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 sottoscritti Liquidatori e della Procedura alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

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

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.

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.

*

2.2 I contratti di *leasing*

La Benucci Holding risulta titolare dei seguenti rapporti di *leasing* immobiliare:

(i) *leasing* immobiliare concluso in data 7 settembre 2007 tra Mercantile Leasing S.p.a. (oggi Alba Leasing S.p.a.) e Victory 2007 S.r.l. (oggi Benucci Holding S.r.l.), avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via Aldo Balma n. 16.

(ii) *leasing* immobiliare concluso in data 31 luglio 2009 tra Banca Agrileasing S.p.a. (oggi Iccrea Bancaimpresa S.p.a.) e Pegaso 90 S.p.a. (la quale, in data 5 ottobre 2015, ha ceduto la relativa posizione in favore di Tomax S.r.l., successivamente fusa per incorporazione in data 16 febbraio 2017 nella Benucci Holding S.r.l.), avente ad oggetto l'immobile in Roma, Via dei Santissimi Quattro n. 53/54.

(iii) *leasing* immobiliare concluso in data 8 gennaio 2003 tra BPB Leasing S.p.a. (oggi Ubi Leasing S.p.a.) e Agraria Immobiliare S.r.l. (successivamente fusa per incorporazione nella Benucci Holding S.r.l.), avente ad oggetto l'immobile in Roma, Via del Babbuino n. 151.

I richiamati immobili risultano, altresì, oggetto di contratti di locazione, come indicato nel prospetto riepilogativo seguente:

Immobile	Conduttore	Canone Annuo attuale (Euro)	Durata del contratto di locazione
Roma, Via Aldo Balma n. 15 <u>IMMOBILE CONCESSO IN LEASING DA ALBA LEASING S.P.A.</u>	MINISTERO DEGLI INTERNI * (locale adibito a Caserma dei Carabinieri, Compagnia Casilina)	448.370,00	Dal 11.7.2005 nove anni (rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta da esercitarsi con un preavviso di 12 mesi)
Roma, Via del Babbuino n. 151 <u>IMMOBILE CONCESSO IN</u>	PQUATTRO S.R.L. * (locale adibito a hotel)	42.000,00	Dal 1°8.2013 nove anni (rinnovabile tacitamente di sei anni in nove anni, salvo disdetta da esercitarsi con un preavviso di 18 mesi)

<u>LEASING DA UBI LEASING S.P.A. (ORA INTRUM ITALY)</u>			
Roma, Via del Babuino n. 151 <u>IMMOBILE CONCESSO IN LEASING DA UBI LEASING S.P.A. (ORA INTRUM ITALY)</u>	DECI S.R.L. * (locale adibito a hotel)	78.000,00	Dal 1°8.2013 nove anni (rinnovabile tacitamente di sei anni in nove anni, salvo disdetta da esercitarsi con un preavviso di 18 mesi)
Roma, Via SS. Quattro n. 53/54 <u>IMMOBILE CONCESSO IN LEASING DA ICCREA BANCA IMPRESA</u>	DIPERDI S.R.L. * (locale adibito a supermercato)	192.000,00 (oltre IVA)	Dal 1°8.2020 nove anni (rinnovabile tacitamente di ulteriori sei anni, salvo disdetta da esercitarsi con un preavviso di 12 mesi)

Come si dirà nel prosieguo, nel corso della procedura concordataria e con particolare riferimento ai *leasing* in essere con Iccrea Bancaimpresa e Albaleasing, si è proseguito nel pagamento delle rate correnti, maturate nel corso della procedura, tenuto anche conto del fatto che, con riguardo ai relativi immobili, la Benucci Holding ha proseguito a percepire i canoni di locazione dai conduttori.

In relazione a tali rapporti, il Piano di concordato prevede specificamente lo stanziamento di somme per far fronte al pagamento delle rate maturate in costanza di procedura sino alla data di omologazione del concordato (quale debito in prededuzione). Tale stanziamento ha consentito, pertanto, di ‘coprire’ il differenziale tra il valore dei canoni che i conduttori degli immobili hanno proseguito a versare in favore della Benucci Holding e quello dei canoni di *leasing* mensili. In particolare, nel Piano di concordato è stato evidenziato tanto il debito maturato nei confronti delle Società di *leasing* al 3 giugno 2021 (data di deposito del ricorso ex art. 161, 6° comma l.f.), quanto l’importo dovuto a titolo di canoni successivi al 3 giugno 2021 e sino al 30 giugno 2022 (data di presumibile omologazione del concordato), come riepilogato nel seguente prospetto riepilogativo:

SOCIETÀ DI LEASING	IMMOBILE	DEBITO AL 3.6.2021	DEBITO IN COSTANZA DI PROCEDURA
Albaleasing S.p.a.	Via Aldo Balma n. 16	172.863,00	475.757,00
UBI Leasing S.p.a.	Via del Babuino n. 151	115.204,00	3.112,00
Iccrea Bancaimpresa S.p.a.	Via SS. Quattro n. 53/54	111.405,00	200.002,00
Totale		399.472,00	678.871,00

Ferme tali considerazioni di carattere generale e in ragione delle peculiarità connesse a ciascun contratto, si riepilogano dunque di seguito le principali vicende che hanno interessato, nel corso degli anni, i singoli rapporti.

*

A. *Leasing* immobiliare in essere con Alba Leasing S.p.a.

Con riferimento al contratto di *leasing* con Alba Leasing S.p.a. (già Mercantile Leasing S.p.a.) avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via Aldo Balma n. 15, si rileva che lo stesso, della durata complessiva di 240 mesi, prevede un canone per l'intero rapporto pari a Euro 11.439.443,85.

Il detto contratto di *leasing* immobiliare n. IF/325273 relativo all'immobile sito in Roma e destinato a Caserma dei Carabinieri (Compagnia Casilina), s'è detto, è stato sottoscritto in data 7 settembre 2007 tra la Mercantile Leasing S.p.a. e la società Victory 2007 S.r.l.

Contestualmente, le parti, dandosi atto che l'immobile era a sua volta oggetto di contratto di locazione con il Ministero dell'Interno – Dipartimento della Pubblica Sicurezza (giusta contratto sottoscritto in data 11 luglio 2005, approvato con DM 1.09.2007), hanno sottoscritto atto di “cessione di credito” a rogito del Notaio Tommaso Belli di Roma (rep. 18345/racc. 7815). Detta cessione di credito in favore di Mercantile Leasing S.p.a., *pro solvendo* e sino all'importo massimo di 11.408.865,00, aveva ad oggetto i crediti presenti e futuri (e i relativi interessi maturati e maturandi) derivanti dal richiamato contratto di locazione, a garanzia dei canoni e di ogni altro importo dovuto dalla Victory 2007 S.r.l. alla Mercantile Leasing S.p.a. in virtù del contratto di *leasing*.

Con atto in data 24.12.2009 a rogito del Notaio Filippo Zabban di Milano (rep. 60158/9237) è stato sottoscritto un aumento di capitale con conferimento di ramo di azienda dalla società dalla Mercantile Leasing S.p.a. alla Alba Leasing S.p.a., relativo al contratto di *leasing* (rinumerato in 20325273) e alla proprietà dell'immobile. Operazione pubblicata in GU ai sensi dell'art. 58 del TUB.

Della richiamata operazione è stata fornita informativa al Ministero dell'Economia e delle Finanze, con conseguente richiesta di voltura “della partita di spesa fissa n. 170105”.

Successivamente in data 21 maggio 2013, la Mercantile Leasing S.p.a. e la Victory 2007 S.r.l. hanno sottoscritto un'appendice al contratto di *leasing*, avente ad oggetto la concessione di un finanziamento di Euro 300.000,00 in favore dell'utilizzatore, per far fronte ai lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza dell'immobile oggetto del contratto di *leasing*.

Infine, con atto di fusione del 20 maggio 2019, a rogito del Notaio Raffaele Casertano di Guidonia (rep. 88925/racc.38823), la Victory 2007 S.r.l. (il cui capitale sociale era già posseduto al 100% dalla Benucci Holding) si è fusa per incorporazione, assieme ad altre società, nella medesima Benucci Holding.

Con riferimento a tale rapporto, il debito maturato dalla Società alla data di deposito della domanda di concordato preventivo con riserva, ammonta a complessivi Euro 189.597,70.

Si precisa che, a seguito del deposito della domanda di concordato preventivo (così come in costanza della fase ‘prenotativa’), il Ministero degli Interni (attuale conduttore dell'immobile, adibito a Caserma dei Carabinieri, Compagnia Casilina) ha continuato a corrispondere i canoni di locazione dell'immobile in favore della società di *leasing*.

In considerazione di quanto appena esposto, il debito maturato dalla Benucci Holding nel corso della procedura concordataria è di complessivi Euro 51.278,66 (aggiornato alla data del 31.1.2023), pari al differenziale tra il canone di locazione mensile percepito (corrisposto, s'è detto, direttamente in favore di Alba Leasing) e il canone di *leasing* previsto nel contratto (come risulta dall'estratto conto aggiornato al 31.1.2023, trasmesso su richiesta dei sottoscritti Liquidatori dalla Società di *leasing*).

Nel Piano di concordato, il valore dell'immobile è stimato, nella perizia predisposta dall'ing. Pasolini, nell'importo di Euro 10.500.000,00.

Per completezza, i sottoscritti Liquidatori hanno, altresì, richiesto alla Società di *leasing* di fornire un prospetto riepilogativo dello stato dei pagamenti, al fine di ricostruire con esattezza il quadro del rapporto contrattuale attualmente in essere e, con comunicazione in data 2 febbraio 2023, la Società di *leasing* ha trasmesso copia degli estratti conto aggiornati al 31 gennaio 2023.

(**doc. n. 5:** copia estratti conto aggiornati alla data del 31.1.2023 trasmessi da Albaleasing S.p.a.)

Si precisa che, allo stato, la documentazione relativa al rapporto in oggetto, è costituita da: copia del contratto di locazione finanziaria n. IF/325273 del 7 settembre 2007; copia dell'atto integrativo-appendice n. 1 del 21.5.2013; copia dell'atto integrativo n. 2 del 14.5.2013; copia del contratto di locazione con il Ministero degli Interni del 11.7.2005; copia degli estratti conto aggiornati alla data del 31.1.2023.

*

B. *Leasing* immobiliare in essere con Iccrea Bancaimpresa S.p.a.

Con riferimento al contratto di *leasing* con Iccrea Bancaimpresa S.p.a. avente ad oggetto l'immobile in Roma, Via dei Santissimi Quattro n. 53/54, si rileva che lo stesso, della durata complessiva di 216 mesi (sino al 31.8.2028), prevede un canone per l'intero rapporto pari a Euro 2.915.086,64, un canone mensile pari a Euro 12.049,12 oltre imposte e un corrispettivo per l'opzione d'acquisto di Euro 637.500,00.

Con riferimento a tale rapporto, il debito maturato dalla Società alla data di deposito della domanda di concordato preventivo con riserva, ammontava a complessivi Euro 111.405,00.

Si precisa che, a seguito del deposito della domanda di concordato preventivo (così come in costanza della fase 'prenotativa'), la Benucci Holding ha continuato a percepire i canoni di locazione da parte di Diperdi S.r.l. (attuale conduttore dell'immobile, adibito a supermercato Carrefour).

Con riferimento a tale rapporto, si precisa che, in data 30 novembre 2021 Benucci Holding ha presentato una prima istanza di autorizzazione al pagamento di due rate (canoni di settembre e

ottobre 2021) del contratto di *leasing* immobiliare, successivamente concessa con decreto del Tribunale in data 13/14 dicembre 2021.

A seguito del deposito di una seconda e di una terza istanza (depositate rispettivamente in data 15 dicembre 2021 e in data 10 febbraio 2022, ma rigettate dal Tribunale), in data 17 marzo 2022 la Società ha depositato una nuova istanza per l'autorizzazione al pagamento di n. 7 rate scadute del medesimo leasing ICCREA, tenuto conto del versamento effettuato, *medio tempore*, da parte dell'amministratore unico della Benucci Holding, Dott. Tommaso Gargari (con risorse personali), dell'importo di Euro 140.000,00, ad estinzione del debito maturato alla data di deposito della domanda di concordato preventivo.

Acquisita l'autorizzazione del Giudice delegato in data 29 marzo 2022, la Procedura ha provveduto al versamento dei canoni maturati sino alla rata n. 159 (versata nel mese di novembre 2022), tenuto anche conto del richiamato stanziamento previsto nel Piano di concordato per il versamento dei canoni di *leasing* maturati sino alla data di omologazione e della minor somma utilizzata rispetto ai canoni incassati dalla locazione immobiliare.

Nel Piano di concordato, il valore dell'immobile è stimato, nella perizia predisposta dall'ing. Pasolini, nell'importo di Euro 4.960.000,00.

Anche con riferimento a tale rapporto, i sottoscritti Liquidatori hanno provveduto a richiedere alla Società di *leasing* di fornire un prospetto riepilogativo dello stato dei pagamenti, al fine di ricostruire con esattezza il quadro del rapporto contrattuale attualmente in essere. Facendo seguito alle richieste formulate dai sottoscritti Liquidatori, Iccrea Bancaimpresa ha trasmesso la documentazione relativa al rapporto di *leasing* e, in particolare, copia del piano di ammortamento e copia dell'estratto conto aggiornato alla data del 1° febbraio 2023.

Dalla documentazione acquisita dalla Società di *leasing*, l'importo complessivo del debito (aggiornato alla data del 1° febbraio 2023) è pari a complessivi Euro 82.461,22.

(**doc. n. 6:** copia estratti conto aggiornati alla data del 1°.2.2023 trasmessi da Iccrea Bancaimpresa S.p.a.)

In considerazione di quanto appena esposto, si precisa che, allo stato, la documentazione relativa al rapporto in oggetto, è costituita da: copia del contratto di locazione finanziaria n. AL3091110265 del 31 luglio 2009; copia dell'atto di costituzione di pegno concluso dalla Benucci Holding a seguito del trasferimento, in suo favore, del contratto di locazione finanziaria (per effetto della fusione per incorporazione della Tomax S.r.l.); copia del contratto di sublocazione tra Benucci Holding e Diperdi S.r.l. del 15.7.2020; copia del piano di ammortamento e copia dell'estratto conto aggiornato alla data del 1° febbraio 2023.

*

C. *Leasing* immobiliare in essere con Ubi Leasing S.p.a.

Con riferimento al contratto di *leasing* con Ubi Leasing S.p.a. avente ad oggetto l'immobile in Roma, Via del Babbuino n. 151, si rileva che lo stesso, della durata complessiva di 120 mesi, prevedeva un canone per l'intero rapporto pari a Euro 2.024.425,03 (oltre IVA), un canone mensile pari a Euro 15.499,37 (oltre IVA) e un corrispettivo per l'opzione d'acquisto di Euro 270.000,00 (oltre IVA).

Sul punto, si rileva che in data 24 maggio 2017 le parti hanno concordato un piano di rientro relativo alle rate insolute, sviluppato sulla base dei seguenti termini: (a) pagamento immediato di Euro 10.799,72; (a) pagamento di Euro 10.000,00 entro il 30.6.2017; (c) rilascio immediato di n. 48 effetti cambiari di Euro 10.000,00 ciascuno con scadenza mensile dal 31.7.2017 al 30.6.2021 e n. 1 effetto cambiario di Euro 4.120,00 con scadenza al 31.7.2021; (d) pagamento al termine del piano dell'importo di Euro 270.700,35 a titolo di riscatto e spese di chiusura del rapporto.

Alla data di deposito del ricorso ex art. 161, 6° comma l.f. il debito maturato nei confronti di UBI Leasing era pari a complessivi Euro 209.982,25.

Si precisa che, a seguito del deposito della domanda di concordato preventivo (così come in costanza della fase ‘prenotativa’), la Benucci Holding ha continuato a percepire i canoni di locazione da parte di FDF Hotellerie e CDF Hotellerie.

Nel Piano di concordato, il valore dell’immobile è stimato, nella perizia predisposta dall’ing. Pasolini, nell’importo di Euro 3.230.000,00.

Anche con riferimento a tale rapporto, i sottoscritti Liquidatori hanno provveduto a richiedere alla Società di *leasing* di fornire un prospetto riepilogativo dello stato dei pagamenti, al fine di ricostruire con esattezza il quadro del rapporto contrattuale attualmente in essere.

Allo stato, la documentazione relativa al rapporto in oggetto, è costituita da: copia del contratto di locazione finanziaria n. 303314 del 8 gennaio 2003; copia del verbale di consegna e accettazione dell’unità immobiliare; copia della comunicazione di accettazione della proposta di piano di rientro trasmessa da UBI Leasing in data 24 maggio 2017; copia dell’estratto conto del rapporto aggiornato alla data del 3 giugno 2021.

*

2.2.1 La cessione dei contratti di *leasing*

Sebbene nella Domanda e nel Piano di concordato sia stata prevista la risoluzione dei richiamati rapporti di *leasing* “*in considerazione della natura liquidatoria del piano di concordato*” (*cfr.* pag. 41 della domanda), salvo il diritto all’eventuale incasso, per Benucci Holding, della differenza tra il valore di allocazione del bene e il residuo debito in linea capitale, nell’ottica della conservazione del patrimonio della Società e ai fini del massimo realizzo dell’attivo concordatario, a beneficio dei creditori concorsuali, i sottoscritti Liquidatori ritengono opportuno procedere alla cessione dei richiamati contratti di *leasing*, mediante le consuete procedure competitive.

Tale soluzione, a parere dei sottoscritti Liquidatori, pur mantenendo ferme le previsioni contenute nel Piano di concordato (nel senso di non proseguire nei contratti di locazione finanziaria

pendenti), consente di scongiurare le conseguenze che potrebbero determinarsi in capo alla Società per effetto della risoluzione dei contratti di *leasing* di cui si discute e, in particolare, la sostanziale perdita delle condizioni economiche fissate nel contratto (atteso che, nell'ipotesi alternativa di risoluzione, la Procedura non potrebbe incidere sulle determinazioni dei valori delle nuove allocazioni, che sarebbero decise unilateralmente dalle Società di *leasing*).

La soluzione di cedere i contratti di *leasing* appare altresì, sempre a parere dei sottoscritti Liquidatori, coerente con il contenuto 'liquidatorio' del Piano di concordato, consentendo di massimizzare l'incasso della Procedura (costituito dalla differenza tra il valore del contratto e il residuo debito in linea capitale), atteso che la vendita avverrà mediante le consuete procedure competitive con l'acquisizione di diverse offerte di acquisto e, dunque, potenzialmente, l'incasso del miglior prezzo.

Ferma tale necessaria premessa, in termini generali e salvo le condizioni specifiche di vendita che saranno espone in sede di bando di gara, ai fini della cessione dei richiamati contratti di *leasing* i sottoscritti Liquidatori intendono acquisire una valutazione di congruità del valore di mercato degli immobili oggetto di locazione finanziaria rispetto a quanto indicato nelle perizie di stima prodotte dalla Società in sede di deposito del Piano, redatte dall'ing. Pasolini, tenuto conto del valore dei contratti di locazione immobiliare pendenti in relazione ai richiamati immobili.

Oggetto della cessione saranno: (a) i contratti di *leasing* sopra richiamati, con conseguente diritto al subentro nei rapporti di locazione finanziaria con acquisizione dell'eventuale diritto di riscatto dei beni; (b) i contratti di locazione immobiliare sopra richiamati, ove pendenti alla data di trasferimento dei contratti di *leasing*.

Il prezzo base della cessione dei contratti di *leasing* sarà determinato sulla base del valore di mercato dei beni immobili (così come risultante delle verifiche di congruità di cui s'è detto in precedenza).

La cessione dei contratti di *leasing* comporterà il trasferimento in capo al cessionario/aggiudicatario degli obblighi (a titolo esemplificativo pagamento dei canoni residui alla data della cessione e pagamento del prezzo di riscatto) e dei diritti (quale mero titolo esemplificativo e non esaustivo il godimento del bene e il diritto di esercizio dell'opzione al riscatto dello stesso a scadenza) connessi a tali rapporti, nonché del diritto a subentrare, quale parte locatrice, nei contratti di locazione immobiliare pendenti alla data di trasferimento sui detti immobili.

In ogni caso si evidenzia che il subentro nei richiamati contratti *leasing* sarà subordinato all'accettazione e al gradimento, da parte delle società di *leasing* titolari dei rispettivi rapporti (e, precisamente, Alba Leasing S.p.a., Iccrea Bancaimpresa S.p.a. e Ubi Leasing S.p.a.) in relazione all'aggiudicatario provvisorio.

Conseguentemente, oltre al versamento del prezzo di cessione, a far data dal subentro nei contratti di *leasing* e di locazione immobiliare, tutti gli oneri, anche non espressamente menzionati nel presente programma di liquidazione, nel successivo bando e/o nei documenti in atti, saranno trasferiti integralmente (anche per la parte eventualmente insoluta come di seguito indicato) a carico della parte acquirente - nuovo utilizzatore/locatore – restando quest'ultima obbligata a tutte le clausole contenute nei relativi contratti ceduti.

Si precisa che la procedura di cessione dei richiamati rapporti contrattuali non costituirà offerta al pubblico, né proposta vincolante per la procedura.

La pubblicità sarà effettuata, direttamente dalla Società specializzata incaricata dai sottoscritti Liquidatori (che si occuperà anche delle operazioni di vendita dei beni mobili della Società), entro il termine orientativo di un mese dal completamento dell'attività di aggiornamento delle stime allegate al Piano concordatario, mediante pubblicazione di un idoneo avviso sul Portale nazionale delle vendite pubbliche (in conformità a quanto previsto dall'art. 490, 1° comma c.p.c., nel testo novellato dall'art. 13 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015 n.

132, nonché nel Decreto Ministeriale 5 dicembre 2017 in materia di “accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche”) e su altri siti e portali specializzati nel realizzo di assets delle procedure concorsuali.

Il prezzo di vendita verrà formulato negli avvisi di vendita che saranno di volta in volta pubblicati, al quale occorrerà aggiungere ogni onere connesso alla vendita e le relative imposte di legge, i quali rimangono a esclusivo carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla vendita (con particolare riferimento al compenso del Notaio incaricato e alle spese da questi sostenute).

Nel caso in cui la procedura non dovesse concludersi con l'aggiudicazione (e la successiva vendita) dei singoli contratti, il relativo prezzo sarà gradualmente ribassato dai sottoscritti Liquidatori, nella misura del 20%.

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.

L'offerta, che dovrà essere presentata con riferimento a ciascun singolo contratto di *leasing*, come individuati e descritti nel relativo bando di vendita che sarà pubblicato, 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 contratto posto in vendita, sulla base di quanto indicato nel presente programma di liquidazione, con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della procedura cedente;

- 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 alla "Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo";

- la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte dell'offerente di (a) essere a conoscenza del contratto di *leasing* immobiliare (così come del contratto di locazione immobiliare riferibile all'immobile oggetto di locazione finanziaria) in relazione al quale viene presentata l'offerta, (b) di aver preso visione della documentazione messa disposizione dalla Procedura e di averla ritenuta, insieme alle altre informazioni eventualmente acquisite direttamente dalla Società di *leasing*, sufficiente ai fini della formulazione dell'offerta, (c) di accettare il contratto di *leasing* (così come del contratto di locazione immobiliare riferibile all'immobile oggetto di locazione finanziaria) nello stato di diritto in cui si trova, nonché l'immobile oggetto della locazione finanziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espresso esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti eventualmente gravanti sul detto immobile.

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 alla 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.

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.

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.

Non sarà consentita la presentazione di offerte "per persona da nominare".

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 dei sottoscritti Liquidatori e 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.

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 presente programma di liquidazione.

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 rilancio minimo per l'importo che sarà deciso dai sottoscritti Liquidatori in sede di eventuale gara informale dinanzi al Notaio, anche in relazione al valore del contratto di *leasing* oggetto della vendita.

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.

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

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 da stabilire sempre con le modalità già indicate. In caso di espletamento della gara, il contratto 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.

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 dai sottoscritti Liquidatori e dall'aggiudicatario, a valere, per quest'ultimo, quale notifica ed accettazione dell'aggiudicazione.

L'aggiudicazione effettuata all'esito della gara informale si intenderà "provvisoria", essendo la definitiva aggiudicazione condizionata al rilascio del benestare da parte della Società di *leasing*, che dovrà pervenire entro i successivi trenta giorni (salvo la possibilità per i sottoscritti Liquidatori di prorogare il detto termine, qualora ciò dovesse rendersi necessario ai fini dell'acquisizione delle relative delibere da parte della Società di *leasing*).

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, qualora vi sia stata una gara, il contratto verrà aggiudicato 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.

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, entro il termine di sessanta giorni dall'acquisizione del benestare rilasciato dalla Società di *leasing*.

Al relativo atto di trasferimento interverrà direttamente anche la Società di *leasing* in qualità di proprietaria dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione avverrà secondo le seguenti modalità:

- (a) l'aggiudicatario provvederà a versare, in favore della Procedura (mediante assegno circolare intestato a "Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo"), la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la somma da corrispondere in favore della Società di *leasing* a titolo di canoni scaduti alla data di trasferimento del contratto, nonché il residuo debito in linea capitale (comprensivo dell'eventuale prezzo per il riscatto dell'immobile), detratto l'importo già versato a titolo di cauzione;
- (b) l'aggiudicatario provvederà a versare, in favore della Società di *leasing*, l'importo dovuto a titolo di canoni scaduti alla data di trasferimento del contratto, subentrando nel rapporto di locazione finanziaria e, dunque, assumendo l'obbligo di pagamento dei canoni a scadere, sulla base delle modalità e dei termini previsti nel contratto di *leasing* immobiliare.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla cessione dei contratti di *leasing* oggetto di vendita, fiscali e non, si intendono poste a carico dell'acquirente.

Se entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto l'aggiudicatario 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.

La pubblicazione degli avvisi di vendita, la ricezione delle manifestazioni di interesse e/o delle offerte da parte dei sottoscritti Liquidatori 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 dei sottoscritti Liquidatori.

I sottoscritti Liquidatori, previa apposita istanza agli Organi della procedura, si riservano 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 sottoscritti Liquidatori e della Procedura alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

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

*

2.3 La cessione dei beni mobili di proprietà della Società

Come si è già avuto modo di esporre in precedenza, qualora, all'esito del primo tentativo di vendita dei beni immobili, il ricavato degli stessi non dovesse consentire l'integrale soddisfacimento dei creditori concorsuali, i sottoscritti Liquidatori procederanno tempestivamente ad avviare la procedura competitiva di vendita (anche) dei beni mobili di proprietà della Benucci Holding, 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; cassettoni con alzata; tavolo in noce fratino; 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 marma; 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 intendono, previa apposita informativa agli Organi della Procedura, acquisire una valutazione di congruità da parte di un professionista esperto nel settore, in relazione ai valori indicati nella perizia allegata al Piano di concordato, predisposta dal dott. Emo Antinori Petrini.

(**doc. n. 7:** perizia beni mobili predisposta dal dott. Emo Petrini Antinori)

Sempre nell’ottica del contenimento dei tempi della procedura, i sottoscritti Liquidatori hanno già provveduto a inventariare e catalogare (mediante supporto fotografico) i richiamati beni mobili, che saranno venduti in singoli lotti, sulla base del valore riportato nella perizia di stima allegata al Piano di concordato, redatta dal dott. Emo Antinori Petrini (qualora confermato all’esito della richiamata valutazione di congruità), come di seguito indicati:

Lotto n. 1: credenza con formelle paesine;

Lotto n. 2: n. 2 comò;

Lotto n. 3: n. 4 divani;

Lotto n. 4: n. 8 sedie dorate;

Lotto n. 5: dipinto firmato Ceccarini;

Lotto n. 6: cassapanca in noce;

- Lotto n. 7:** armadio altare;
- Lotto n. 8:** dipinto di Cleopatra att. a Gentileschi;
- Lotto n. 9:** coppia di dipinti su sportelli (08);
- Lotto n. 10:** dipinto Perseo e Andromaca;
- Lotto n. 11:** dipinto campestre firmato Segantini;
- Lotto n. 12:** natura morta con figura att. a Salini;
- Lotto n. 13:** cassettone con alzata;
- Lotto n. 14:** tavolo in noce fratino;
- Lotto n. 15:** n. 2 consolle a demilune;
- Lotto n. 16:** dipinto "Maddalena" att. a Reni;
- Lotto n. 17:** panca dorata;
- Lotto n. 18:** cassa di notturno senza meccanica;
- Lotto n. 19:** n. 2 candelieri da chiesa;
- Lotto n. 20:** orologio a torre;
- Lotto n. 21:** dipinto raffigurante un'architettura;
- Lotto n. 22:** scultura "il Fuoco" di F. Plessi;
- Lotto n. 23:** n. 2 vasche in marmo bianco con colonne;
- Lotto n. 24:** n. 2 dipinti con scena mitologica;
- Lotto n. 25:** n. 2 consolle piani in marmo;
- Lotto n. 26:** cassone in cuoio;
- Lotto n. 27:** comò piano in marmo-Napoli;
- Lotto n. 28:** comò in noce con formelle in marmo;
- Lotto n. 29:** orologio notturno;
- Lotto n. 30:** piano in scagliola;

- Lotto n. 31:** scrivania alla “mazzarina”;
- Lotto n. 32:** putto in marmo;
- Lotto n. 33:** dipinto con scena biblica scuola Tiepolo;
- Lotto n. 34:** n. 3 dipinti delineati;
- Lotto n. 35:** credenza laccata del XIX secolo;
- Lotto n. 36:** armadio laccato del XIX secolo;
- Lotto n. 37:** dipinto pala d’altare “San Francesco” del XVII secolo;
- Lotto n. 38:** coppia nature morte primitive del XVII secolo;
- Lotto n. 39:** edicola in legno policromo del XVII secolo;
- Lotto n. 40:** coppia di sculture in legno/cartapesta del XVII secolo;
- Lotto n. 41:** colonna in noce con capitello dorato del XVII secolo;
- Lotto n. 42:** coppia di gouaches di Fergola;
- Lotto n. 43:** dipinto Villa Reale – Napoli di Fergola;
- Lotto n. 44:** dipinto pastorella con pecore di F. P. Michetti;
- Lotto n. 45:** dipinto “tempio di Venere a Baia” di F. Vervloet;
- Lotto n. 46:** orologio da parete su ardesia “meridiana”;
- Lotto n. 47:** libreria laccata verde del XVII secolo.

(**doc. n. 8:** inventario dei beni mobili)

Qualora si dovesse procedere alla vendita dei richiamati beni mobili di proprietà della proponente, i sottoscritti Liquidatori ritengono opportuno affidare le relative attività di vendita alla società specializzata Istituto di Vendite giudiziarie di Roma e Tivoli (con sede legale in Reggio Emilia, via Paolo Borsellino 22, di seguito, per comodità, IVG), ai sensi e per gli effetti dell’art. 104 *ter*, 4° comma, l.f., che procederà secondo le seguenti modalità.

La vendita avverrà con avvisi di vendita effettuati: *a)* mediante pubblicazione sul Portale nazionale delle vendite pubbliche (in conformità a quanto previsto dall'art. 490, 1° comma c.p.c., nel testo novellato dall'art. 13 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, nonché nel Decreto Ministeriale 5 dicembre 2017 in materia di “accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche”), almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita; *b)* mediante pubblicazione sul portale www.ivgroma.com e sui siti www.astagiudiziaria.com e www.benimobili.it, nonché mediante distribuzione del “Bollettino Ufficiale” edito dall'IVG e distribuito gratuitamente, almeno quindici giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; *c)* mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori muniti di privilegio.

Si precisa che non si verte in tema di offerta al pubblico e non si applica l'art. 1336 c.c.

Il prezzo di vendita sarà individuato negli avvisi di vendita che saranno di volta in volta pubblicati, al netto degli oneri e delle imposte di legge.

La modalità di vendita utilizzata sarà quella telematica. Per partecipare all'asta, sarà sufficiente iscriversi telematicamente alla singola asta e versare un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto. Una volta acquisito il deposito cauzionale, l'offerente sarà abilitato ad effettuare le puntate online. Al termine dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà restituita all'offerente in caso di mancata aggiudicazione del bene.

Nell'ottica del massimo realizzo, i sottoscritti Liquidatori potranno sospendere la vendita ove pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 l.f.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e tutte le spese connesse alla vendita, comprese le spese di ritiro e trasporto dei beni, saranno poste a carico esclusivo dell'acquirente. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza

di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo

L'intervento dell'IVG non determinerà alcun depauperamento degli introiti della procedura, in quanto i relativi compensi e i costi connessi alla vendita saranno recuperati in proporzione, gravando sui soli aggiudicatari.

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

Tutti gli oneri di legge saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, così come le spese previste per le eventuali cancellazioni delle formalità, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario il quale sarà, altresì, tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Qualora la vendita attraverso le forme suindicate non dovesse avere esito positivo e non dovessero essere presentate offerte nel termine assegnato, ovvero qualora fossero pervenute offerte di importo inferiore al prezzo base, si effettuerà senza indugio la pubblicazione di un nuovo avviso di vendita entro 15 giorni dalla data della vendita, con la riduzione del prezzo di vendita nella misura del 20% rispetto al prezzo base indicato nell'avviso precedente, per ogni successiva inserzione pubblicitaria, fissando agli offerenti un nuovo termine per la presentazione di eventuali offerte.

(**doc. n. 9:** modalità di vendita beni mobili mediante IVG)

*

2.3 Il recupero dei crediti di titolarità della Società

Sulla base delle informazioni fornite nel Piano concordatario, la Società risulta titolare di crediti per l'importo complessivo di Euro 3.563.719,00, di cui: Euro 830.427,00 nei confronti dei

clienti, Euro 2.174.686,00 quali crediti infragruppo ed Euro 558.606,00 quali “altri crediti”, come riepilogato nelle seguenti tabelle:

CREDITI NEI CONFRONTI DI CLIENTI		
N.	Debitore	Valore contabile (Euro)
1	Ottodrom	17.295,00
2	Benucci Old Car Fashion S.r.l.	126.880,00
3	Benucci Old Car Fashion S.r.l. (maturati post 3.6.2021)	-
4	Cdf Hotellerie S.r.l.	30.416,00
5	Duecci Consulting S.r.l.	2.502,00
6	Fdf Hotellerie S.r.l.	14.216,00
7	Fiori Gianni	39.143,00
8	Fondazione Enea Tech	18.862,00
9	Gruppo Fabrizi Costruzioni S.r.l.	75.661,00
10	Gs S.p.a.	9.963,00
11	J&R S.r.l.s.	38.534,00
12	Ludovici Marco	5.412,00
13	Ludovici Marco (maturati post 3.6.2021)	-
14	Marinelli Lino (maturati post 3.6.2021)	-
15	Marinelli Lino	- 98,00
16	Mercadante Luxury S.r.l.	339.856,00
17	Mercadante Luxury S.r.l. (maturati post 3.6.2021)	-
18	Ministero dell'Interno	-
19	Multiservizi Leonardo Soc. Coop.	86.732,00
20	Ottodrom S.r.l.	4.392,00
21	Penelope S.r.l.	12.012,00
22	Penelope S.r.l. (maturati post 3.6.2021)	-
23	Shira S.r.l.	6.149,00
24	Shira S.r.l. (maturati post 3.6.2021)	-
25	Simply Cool S.r.l.	2.490,00
Totale		830.427,00

CREDITI INFRAGRUPPO		
N.	Debitore	Valore contabile (Euro)
1	Fabbrica Immobiliare	143,00
2	Finart	13.403,00
3	IArt Auctions	528.362,00
4	IArt Investments	963.974,00
5	IArt Investments S.r.l.	639.524,00
6	IArt Investments S.r.l. (maturati post 3.6.2021)	29.280,00
Totale		2.174.686,00

ALTRI CREDITI		
N.	Descrizione/Debitore	Valore contabile (Euro)
1	Acconti spese procedura Mediobanca	4.760,00
2	Crediti c/o Tribunale Mediobanca per Liegi	190.489,33

3	Crediti per pagamento anticipato Condominio Duecci	3.678,00
4	Benucci Old Car Fashion	41.337,00
5	Mercadante	50,00
6	Nuova Arte	67.068,03
7	Pasta Express	1.130,00
8	Polaris	95,00
9	UBI BANCA	250.000,00
Totale		558.606,00

Si precisa che, dal Piano concordatario, emerge altresì la sussistenza di crediti tributari e nei confronti degli Enti previdenziali per l'importo complessivo di Euro 486.574,54 (pressoché interamente costituito da crediti IVA), il quale è stato, ai fini della predisposizione della domanda di concordato, interamente compensato con il maggior debito IVA della proponente.

Ai crediti indicati nel Piano si aggiungono gli eventuali crediti, maturati nel corso della procedura, a titolo di canoni di locazione non corrisposti dai conduttori degli immobili di titolarità della Benucci Holding, in relazione ai quali è stato richiesto alla Società un aggiornamento relativo allo stato dei pagamenti per ciascun contratto pendente, riservandosi, in ogni caso, i sottoscritti Liquidatori di risolvere i rapporti di locazione con i conduttori che dovessero risultare morosi.

Sul punto i sottoscritti Liquidatori, una volta acquisita dalla Società la documentazione a supporto delle richiamate posizioni creditorie, intendono trasmettere ai debitori delle comunicazioni di diffida, invitandoli a effettuare il pagamento delle somme dovute sul conto corrente intestato a "Benucci Holding S.r.l. in concordato preventivo". Qualora le dette comunicazioni dovessero rimanere prive di riscontro, i sottoscritti si riservano di compiere le opportune valutazioni in relazione all'opportunità di procedere al recupero giudiziale dei crediti, previa verifica della solvibilità dei relativi debitori e apposita istanza agli Organi della procedura.

*

2.4 Le disponibilità liquide

Alla data di predisposizione del presente programma di liquidazione, le disponibilità liquide della Società ammontano ad Euro 494.073,72, pari al saldo attivo del conto corrente n. 18315

intestato alla Procedura presso l'Istituto di credito Banca Lazio Nord, acceso dai Commissari Giudiziali a seguito dell'apertura della procedura.

A tali somme, si aggiungono gli importi custoditi presso l'Istituto di credito Banco Desio sul libretto di deposito bancario n. 428/6, nonché quelli oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Roma (iscritta al n. R.G. 211/2019 e promossa da Mediobanca nei confronti della Benucci Holding). In particolare, nell'ambito della detta procedura esecutiva sono stati compiuti, da parte del custode incaricato, alcuni pignoramenti su somme di titolarità della Benucci Holding depositate sui seguenti rapporti bancari intestati alla debitrice: (a) c/c acceso presso l'Istituto di credito Banco Desio, n. 470381; (b) c/c acceso presso l'Istituto di credito Banco Desio, n. 770480; (c) c/c acceso presso l'Istituto di credito Banca Widiba, n. 800876; (d) c/c acceso presso l'Istituto di credito Mediobanca S.p.a. n. 6457.

In considerazione di quanto appena esposto, i sottoscritti Liquidatori hanno provveduto ad acquisire l'operatività sul conto n. 18315 intestato alla Procedura presso l'Istituto di credito Banca Lazio Nord, ove verranno fatte confluire le dette disponibilità liquide, anche a seguito di apposita istanza di svincolo delle somme oggetto di pignoramento che la Società ha reiterato dinanzi al Giudice dell'esecuzione, a seguito dell'omologazione del concordato preventivo (indicata, dal Giudice dell'esecuzione, quale condizione necessaria ai fini della dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione individuale, con conseguente estinzione dei pignoramenti eseguiti sui rapporti bancari di titolarità della proponente).

A seguito del deposito dell'istanza di improcedibilità della richiamata procedura esecutiva, il G.E. ha provveduto a fissare l'udienza del 14 marzo 2023, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali.

*

2.5 Le partecipazioni di titolarità della Società

Con riferimento alle partecipazioni sociali di titolarità della proponente, le stesse sono indicate, nel Piano concordatario, nella voce “immobilizzazioni finanziarie”, per l’importo di complessivi Euro 133.250,00, come riepilogato nella seguente tabella:

Descrizione	Valore contabile alla data del 3.6.2021 (Euro)
Depositi cauzionali oltre esercizio successivo	1.640,00
Depositi cauzionali oltre esercizio successivo – post 3.6.21	-
Partecipazioni in Fabbrica Immobiliare S.r.l.	1,00
Partecipazioni in Iart Auctions International S.r.l.	10.000,00
Partecipazioni in Iart Investments S.r.l.	100.000,00
Finanziamento soci Iart Investments S.r.l.	21.500,00
Titoli	110,00
Totale	133.250,00

(doc. n. 10: visura storica Società)

Sotto tale profilo, giova evidenziare, in primo luogo, come il valore delle dette partecipazioni detenute della Società sia stato, ai fini della predisposizione della Domanda e del Piano concordatari, pressoché totalmente azzerato (fatta eccezione per l’importo di Euro 1.691,00), prevedendo lo stesso Piano che possa addivenirsi all’integrale soddisfacimento dei creditori concorsuali mediante il ricavato delle vendite degli immobili di titolarità della proponente. In tale prospettiva, dunque, le partecipazioni sociali dovrebbero costituire il residuo patrimoniale della Società alla data di chiusura della procedura concordataria, non essendo necessaria la loro liquidazione, in sede di esecuzione del concordato.

I sottoscritti Liquidatori ritengono, pertanto, che, alla data di predisposizione del presente programma di liquidazione e in linea con quanto previsto nel Piano concordatario, non sussistano i presupposti per l’immediato avvio della liquidazione delle partecipazioni sociali, il cui valore rimane, tuttavia, posto a garanzia dei creditori concorsuali, nell’ipotesi in cui non dovesse essere sufficiente, ai fini del loro integrale soddisfacimento, il ricavato della liquidazione degli *assets* immobiliari e dei beni mobili, nonché le somme recuperate a titolo di riscossione dei crediti facenti capo alla proponente.

Nell'ottica, tuttavia, di massima salvaguardia del patrimonio sociale e nella spirito di conservazione dello stesso e sebbene la gestione delle Società partecipate rimanga in capo ai relativi amministratori, i sottoscritti hanno ritenuto opportuno trasmettere una comunicazione alle Società partecipate, invitando i relativi legali rappresentanti ad informare, preventivamente, i sottoscritti Liquidatori e i Commissari Giudiziali della procedura concordataria della Benucci Holding di tutti gli atti dispositivi di valore superiore a Euro 20.000,00 (a titolo meramente esemplificativo, acquisto e vendita di opere d'arte di qualsiasi genere e tipologia) che saranno compiuti dalle stesse Società partecipate, e, in ogni caso, di qualsivoglia atto di straordinaria amministrazione che intendano porre in essere. I sottoscritti Liquidatori hanno, poi, evidenziato la necessità che tale invito fosse recepito dalle singole Società in un'apposita delibera dell'assemblea dei soci, successivamente da depositare presso il Registro delle Imprese, ai fini della relativa conoscibilità della stessa da parte dei terzi.

Ciò al fine di consentire agli Organi della procedura della *holding* ogni più opportuna valutazione in relazione agli eventuali pregiudizi che, nel corso della procedura concordataria, da tali atti potrebbero derivare alla controllante (e, per l'effetto, ai creditori concorsuali), in termini di diminuzione del valore delle relative quote di partecipazione e, dunque, in ultima analisi, di garanzia patrimoniale del ceto creditorio, riservandosi i sottoscritti Liquidatori, in caso di omessa preventiva comunicazione agli Organi della procedura, di valutare le azioni più opportune a tutela degli interessi dei creditori concorsuali.

(**doc. 11:** comunicazioni trasmesse alle Società partecipate dalla Benucci Holding)

Qualora, pertanto, gli Organi della Procedura dovessero venire a conoscenza di atti dispositivi posti in essere da parte degli amministratori delle Società partecipate dalla Benucci Holding in assenza della richiamata preventiva informativa, i sottoscritti Liquidatori ne daranno immediata notizia al Giudice Delegato (nonché ai Commissari Giudiziali e al Comitato dei creditori).

Sempre nell'ottica della salvaguardia del patrimonio sociale della Benucci Holding e al fine di individuare con esattezza il perimetro del patrimonio delle società da quest'ultima partecipate (anche ai fini dell'eventuale avvio delle operazioni di liquidazione che dovessero coinvolgere anche tali *assets*), i sottoscritti Liquidatori intendono poi avviare le attività di redazione dell'inventario analitico dei beni di titolarità delle Società in questione. A tal fine, i sottoscritti Liquidatori hanno già provveduto ad acquisire copia del Registro Generale degli Affari della Iart Investments S.r.l., della Iart Auctions International S.r.l., nonché della Finart S.r.l. (interamente controllata dalla Iart Investments S.r.l.).

L'inventario dei beni delle singole Società partecipate consentirà ai sottoscritti Liquidatori non soltanto di censire analiticamente i beni costituenti il patrimonio delle controllate, ma altresì – per ciò che rileva ai fini dell'esecuzione del concordato e, dunque, nell'ottica dell'integrale soddisfacimento dei creditori concorsuali – di avviare le attività propedeutiche alla stima del valore delle società partecipate.

Trattandosi di partecipazioni in società con un corredo patrimoniale rilevante, costituito da opere d'arte (stimate in Euro 57,1 mln in una perizia predisposta nel maggio 2019 dal dott. Antinori, in occasione del conferimento effettuato dalla IART Investments S.r.l. alla propria controllata FINART Investments S.r.l.), i sottoscritti si riservano di individuare un soggetto specializzato nel settore del commercio delle opere d'arte, al fine di individuare il valore delle singole partecipazioni sociali.

La logica – allo stato, meramente conservativa – sottesa alla scelta di far stimare le società partecipate risiede nella ritenuta opportunità di definire il valore del relativo *asset*, al fine di consentire ai sottoscritti Liquidatori, nell'ipotesi in cui il ricavato della cessione degli altri beni costituenti l'attivo concordatario non dovesse garantire, di per sé, l'integrale soddisfacimento dell'onere concordatario, di porre in essere le attività di liquidazione necessarie al pagamento dei creditori concorsuali, secondo

le modalità che si renderanno necessarie, in relazione all'effettivo fabbisogno finanziario della *holding*. In tale prospettiva, infatti, le attività di liquidazione potranno avere ad oggetto le intere partecipazioni ovvero (più verosimilmente) soltanto delle quote, la cui quantificazione sarà commisurata, sostanzialmente, in relazione al differenziale che risulterà tra il debito concordatario e i ricavi derivanti dalla vendita degli altri *assets* della Società (differenziale che, com'è facile ipotizzare, risulterà inferiore rispetto al complessivo valore delle singole partecipazioni sociali).

In questa prospettiva, la cessione di una parte delle quote garantirebbe, da un lato, di non disperdere totalmente il patrimonio della Benucci Holding riferibile alle partecipazioni nelle società (interamente) controllate, dall'altro di giungere alla completa esecuzione del piano, con conseguente integrale soddisfacimento dei creditori sociali, pur sempre mediante l'utilizzo di (una parte) del patrimonio facente capo alla proponente (sebbene non valorizzato, per le ragioni ricordate in precedenza, nell'ambito della Domanda e del Piano di concordato).

Sotto tale profilo, dunque, i sottoscritti si riservano di integrare, nel corso della procedura (e alla luce delle risorse conseguite dalla vendita del patrimonio immobiliare della Società), il presente programma di liquidazione, dando atto delle modalità e dei termini delle attività di liquidazione che, qualora necessario, coinvolgeranno le società partecipate.

*

3. Il contenzioso pendente ed eventuali azioni da intraprendere nell'interesse della Società

Alla data di presentazione della domanda di concordato, risultavano pendenti i seguenti contenziosi (passivi) riferibili alla Società proponente:

(a) contenzioso nei confronti di Fon.Ar.Com.: trattasi di un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, avente ad oggetto la restituzione di somme versate a titolo di deposito cauzionale, in relazione a un contratto di locazione immobiliare non più vigente alla data di redazione del Piano

concordatario. Con riferimento a tale contenzioso (affidato al patrocinio dell'avv. Ercole Forgione) la proponente ha accantonato a titolo di fondo rischi l'importo di complessivo Euro 20.000,00, pari alla somma portata dal decreto ingiuntivo opposto. Il richiamato giudizio risulta definito con sentenza emessa dal Tribunale di Roma in data 3 novembre 2022, di cui i sottoscritti Liquidatori hanno provveduto a richiedere copia alla Società, con le informazioni relative all'eventuale impugnazione in appello (qualora la stessa sia risultata soccombente in primo grado).

(b) contenzioso pendente nei confronti di Penelope SPV (quale cessionario della posizione originariamente di titolarità di Intesa SanPaolo) dinanzi alla Corte di Cassazione (promosso dalla stessa Penelope SPV avverso la sentenza n. 7736/2021 emessa in data 23 novembre 2021 dalla Corte d'Appello di Roma all'esito del giudizio iscritto al R.G. n. 2328/2016).

All'esito del richiamato giudizio di secondo grado, in particolare, la Corte d'Appello ha respinto l'impugnazione promossa da Penelope SPV avverso la sentenza di primo grado, confermando la statuizione del Tribunale di Roma in ordine alla nullità di un contratto derivato stipulato tra la GCB (oggi fusa per incorporazione nella Benucci Holding) e Intesa Sanpaolo.

Il giudizio risulta affidato al patrocinio dell'avv. prof. Francesco Macario e, in relazione al contenzioso, non è stato previsto alcun fondo rischi nell'ambito della Domanda e del Piano concordatari, tenuto conto della natura della controversia (che ha ad oggetto, s'è detto, la validità ed efficacia di un contratto derivato swap), nonché del parere espresso dal legale della Società in ordine alle possibilità, alquanto remote, che la detta sentenza d'appello venga riformata all'esito del giudizio di legittimità.

*

A seguito del deposito della domanda di concordato preventivo, sono stati, altresì, promossi due ulteriori contenziosi nei confronti della Società, e precisamente:

(c) contenzioso promosso dal prof. Avv. Andrea Vicari, con atto di citazione notificato in data 9 novembre 2022, nell'ambito del quale sono state formulate le seguenti conclusioni: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Roma adito, contrariis rejectis, previa ogni pronuncia e declaratoria necessaria e del caso, anche in via incidentale, così giudicare: Nel merito: - accertare che i Signori Gargari e/o Benucci Holding hanno conferito, anche per fatti concludenti, incarico all'avv. prof. Vicari per la negoziazione degli Accordi GCM/Gargari e BOLP/GCM/Gargari, nonché per l'attività relativa all'emissione del Bond, prevedendo un compenso pari ad euro 130.000 oltre accessori; - accertare che l'avv. prof. Vicari, coadiuvato dai professionisti del suo Studio, ha adempiuto all'incarico conferito; - per l'effetto, condannare i Signori Gargari e/o Benucci Holding a corrispondere all'avv. prof. Vicari l'importo complessivo rispettivamente di euro 189.685,60 o 159.785,60 (30), a titolo di compenso, rimborso per spese generali (15% su euro 130.000), C.N.A.P.F. (4% su 149.500), I.V.A. (al 22% su 155.480,00), o la diversa somma ritenuta di giustizia; - accertare che sono dovuti gli interessi di mora sui compensi per l'avv. prof. Vicari decorrenti dal 17 ottobre 2021 o, in subordine, dal 15 novembre 2021 o, in estremo subordine, dalla proposizione della domanda alla data della decisione; - per l'effetto, condannare i Signori Gargari e/o Benucci Holding a corrispondere all'avv. prof. Vicari, tali interessi; (iii) in estremo subordine la diversa somma ritenuta di giustizia; - con ogni e più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre e, ciò occorrendo, diversamente concludere, nonché di qualificare, identificare, quantificare le domande articolate e di formulare istanze istruttorie, nonché di articolare opposizione su ogni eventuale istanza istruttoria ex adverso formulata”*.

Il giudizio è stato incardinato dinanzi al Tribunale di Roma e iscritto al n. R.G. 69751/2022 (Sez. XI, G.I. Dott.ssa Affinita).

In relazione a tale contenzioso, il Piano concordatario prevede un fondo rischi pari a complessivi Euro 154.700,00.

(d) contenzioso pendente nei confronti del Fallimento Pegaso90 S.p.a., instaurato con atto di citazione notificato alla Benucci Holding in data 28 ottobre 2022, con cui la Procedura attrice ha formulato le seguenti domande: in via principale, accertare e dichiarare la nullità ex art. 1418, 1° e 2°

comma c.c. dei negozi ‘collegati’ conclusi rispettivamente in data 16.2.2014 (preliminare di locazione), 23.12.2015 (scrittura privata di proroga del termine di sottoscrizione del contratto definitivo di locazione), 20.10.2016 (atto transattivo con il quale è stata dichiarata la risoluzione, per inadempimento della Pegaso 90 S.p.a., del richiamato preliminare di locazione, con definizione dei rapporti pendenti tra le parti, mediante il riconoscimento, in favore della Benucci Holding, dell’importo complessivo di Euro 1.600.000,00, da corrispondersi mediante incasso immediato dell’importo di Euro 800.000,00 versato a titolo di caparra confirmatoria, nonché mediante cessione dei crediti vantati dalla stessa Pegaso nei confronti del Comune di Roma), 21.6.2018 (scrittura privata contenente l’impegno della Benucci Holding a restituire, in favore di Pegaso 90 S.p.a., l’importo di Euro 150.000,00, una volta incassato il medesimo importo da parte del Comune di Roma), 5.9.2019 (scrittura privata con la quale le parti danno atto dell’avvenuto versamento, da parte della Benucci Holding e in favore della Pegaso 90 S.p.a., dell’importo di Euro 40.000,00, da detrarre alla somma di Euro 150.000,00 di cui alla scrittura privata del 21.6.2018); in via alternativa, accertare e dichiarare l’inopponibilità e inefficacia dei richiamati negozi, in quanto privi di data certa e di ‘incerta provenienza’; in via di successivo subordine, accertare e dichiarare l’inefficacia ex art. 64 l.f. dei richiamati negozi, ritenuti tra loro collegati e a titolo gratuito; in via ulteriormente subordinata, accertare e dichiarare l’inefficacia ex art. 67, 1° comma n. 1 l.f. dei richiamati negozi, ritenuti tra loro collegati; in via di estremo subordine, accertare e dichiarare l’inefficacia ex artt. 66 l.f. e 2901 c.c. dei richiamati negozi, ritenuti tra loro collegati.

Dall’accoglimento di tali domande, conseguirebbe, secondo la prospettazione di parte attrice, il diritto del Fallimento ad ottenere la restituzione dell’importo di Euro 800.000,00 a suo tempo versato a titolo di caparra, nonché il pagamento dell’ulteriore importo di Euro 800.000,00 quale corrispettivo della cessione dei crediti vantati nei confronti del Comune di Roma. Il Fallimento ha poi richiesto, in ogni caso, la restituzione dell’importo di Euro 110.000,00, a titolo di pagamento

degli effetti cambiari 'privi di bollo, scaduti e rimasti insoluti' consegnati dalla Benucci Holding alla Pegaso 90 S.p.a. in esecuzione della richiamata scrittura del 5.9.2019.

Il giudizio è stato incardinato dinanzi al Tribunale di Roma e iscritto al n. R.G. 67338/2022 (Sez. fall., G.I. Dott. Cardinali).

Sul punto, i sottoscritti Liquidatori rilevano che l'iniziativa processuale proposta dal Fallimento attore non appare idonea a incidere sulla procedura di concordato preventivo, atteso che, il pagamento del credito fatto valere, nell'ipotesi in cui fosse effettivamente accertato nell'ambito del contenzioso appena promosso, si collocherebbe in un arco temporale ben successivo rispetto a quello previsto nella domanda concordataria per l'esecuzione del piano proposto da Benucci Holding (che, s'è detto, prevede che la stessa avvenga entro i due anni successivi all'omologazione del concordato).

A ciò si aggiunga che l'asserito credito vantato dal Fallimento Pegaso 90 S.p.a. è oggetto di contestazione da parte della Benucci Holding, traendo lo stesso origine (come si evince anche dalla ricostruzione fornita da controparte) da rapporti ormai estinti da diversi anni.

Con particolare riferimento ai giudizi indicati *sub* lett. c e lett. d), la Società – che a seguito dell'omologazione del concordato preventivo mantiene comunque la propria legittimazione processuale - ha comunicato ai sottoscritti Liquidatori che intende costituirsi in giudizio, con il patrocinio dell'avv. Prof. Francesco Macario, previo deposito di apposita istanza autorizzativa agli Organi della Procedura.

*

Con riferimento, infine, ai giudizi di possibile introduzione, a tutela delle ragioni dei creditori concorsuali, si rileva che, unitamente al Piano di concordato, la Società ha depositato un parere legale predisposto dall'Avv. Bruno Forte, nell'ambito del quale si è dato atto della possibile sussistenza di un credito vantato dalla stessa Benucci Holding nei confronti di UBI S.p.a., derivante dall'illegittima

applicazione della capitalizzazione trimestrale degli interessi debitori, su rapporti bancari facenti capo alla Nuova Arte S.r.l. (la quale avrebbe successivamente ceduto tale potenziale posta creditoria in favore della Benucci Holding), come risultante dalla consulenza tecnica redatta in data 17 dicembre 2016 dal dott. Maurizio Argenio (anch'essa allegata al Piano).

In relazione a tale posizione, nel richiamato parere legale, l'avv. Forte rileva che *“il credito che sarebbe possibile recuperare è quantificabile in circa 1 milione di Euro (come da perizia in allegato n. 2). Il rischio di soccombenza anche parziale potrebbe derivare dalla incompletezza degli estratti conto e dei documenti circa l'apertura di credito (non più in possesso della società che non li ha recuperati nemmeno dai precedenti consulenti); essi, tuttavia, sono stati richiesti alla Banca che – non avendoli forniti – resta assoggetta all'ordine ex art. 210 cpc da emettere da parte del Giudice e, quindi, alla relativa presunzione ed argomento di prova derivante dall'inottemperanza a tale ordine”*.

Con riguardo a tale posizione, i sottoscritti Liquidatori si riservano di richiedere alla Società la documentazione relativa ai rapporti bancari in oggetto, al fine di valutare l'opportunità di agire in via giudiziale per il recupero del credito, previa acquisizione di un parere legale sulle probabilità di accoglimento delle domande che verrebbero formulate nell'interesse della Benucci Holding.

Soltanto per completezza dell'informazione fornita agli Organi della procedura si rileva che, anche in questo caso, l'eventuale recupero del credito, qualora si rendesse necessaria l'instaurazione del relativo giudizio nei confronti di UBI S.p.a., si collocherebbe, con tutta probabilità, al di fuori dell'arco di piano (attesi i tempi verosimilmente necessari per la conclusione del contenzioso, salva, in ogni caso, l'eventuale definizione in via transattiva).

*

4. Le tempistiche stimate per la conclusione delle operazioni liquidatorie

Con riferimento alle tempistiche di esecuzione del piano, la Società, s'è detto, ha previsto, nell'ambito della Proposta concordataria, che la procedura possa concludersi in circa 24 mesi dalla data di omologazione.

Nella relazione ex art. 172 l.f. i Commissari Giudiziale hanno, tuttavia, evidenziato una serie di circostanze (tra le quali emergono i tempi connessi alla pubblicità degli immobili di pregio di proprietà della Società e gli eventuali ribassi in caso di aste deserte) che *“fanno propendere per un maggior tempo necessario alla realizzazione dell'attivo, comunque prevedibilmente contenuto nel triennio”*.

Sotto tale profilo, i sottoscritti Liquidatori ritengono che la stima dei tempi di esecuzione del concordato ipotizzata nella relazione ex art. 172 l.f. sia condivisibile e, dunque, che il compimento dell'attività di liquidazione (e di successiva ripartizione) dell'attivo, connessa principalmente alla vendita dei beni immobili di titolarità della Società, possa, sulla base di una preventiva valutazione di massima, compiersi entro il periodo (di 36 mesi) indicato dai Commissari Giudiziali.

L'eventuale maggiore durata dell'attività liquidatoria potrebbe dipendere dall'imprevedibilità intrinseca del mercato e dalle offerte che saranno presentate in relazione ai singoli lotti posti in vendita dalla Liquidatela, fermo restando che, in tal caso, i sottoscritti provvederanno a darne informazione agli Organi della procedura.

*

5. La ricostruzione del passivo ai fini della ripartizione dell'attivo

In conformità a quanto disposto nel provvedimento di omologazione, i sottoscritti Liquidatori provvederanno a ripartire l'attivo liquidato sulla base dei piani di riparto, che saranno predisposti in ragione della collocazione e del grado dei crediti, previa acquisizione del parere favorevole dei Commissari Giudiziali e del Comitato dei creditori e deposito in cancelleria.

Ai fini della ripartizione dell'attivo - poiché, com'è noto, la procedura concordataria non prevede la fase giudiziale dell'accertamento dei crediti, sicché i creditori e il debitore sono vincolati

alla sola proposta concordataria, con la conseguenza che la proposta omologata crea un vincolo in ordine alla riduzione dei crediti in corrispondenza della percentuale offerta - i sottoscritti Liquidatori intendono predisporre l'elenco analitico dei creditori, con l'indicazione dei relativi crediti e delle eventuali cause di prelazione, utilizzando quale base di riferimento l'elenco dei creditori contenuto nella proposta concordataria e nella relazione dei Commissari Giudiziali.

Dopo avere acquisito ed esaminato l'elenco analitico dei creditori predisposto dai Commissari Giudiziali, con le eventuali rettifiche rispetto alle indicazioni della proposta concordataria, i sottoscritti intendono acquisire dai creditori le ulteriori informazioni necessarie ai fini del riparto, e precisamente: (a) conferma dell'importo del credito ed eventuale sussistenza e titolo del privilegio; (b) conferma dell'indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere le successive comunicazioni; (c) estremi del conto corrente bancario, completo di intestazione e codice IBAN, sul quale effettuare i pagamenti degli importi relativi agli eventuali riparti.

Lo stato passivo aggiornato sarà poi sottoposto al parere dei Commissari Giudiziali, in funzione della ripartizione dell'attivo, che sarà svolta in conformità a quanto disposto nel provvedimento di omologazione.

Sotto tale profilo, si rileva sin d'ora che i sottoscritti Liquidatori hanno acquisito dalla Società una serie di provvedimenti di sgravio ex art. 19 D.lgs. n. 112/99 emessi in data 12 maggio 2022 dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Roma (già trasmessi, in data 13 maggio 2022, ai Commissari Giudiziali) nei confronti di G.C.B. Gestioni Cinematografiche Bolognesi S.r.l. (società incorporata nell'anno 2019 dalla Benucci Holding), aventi ad oggetto tributi di varia natura maturati in diverse annualità (dal 2001 al 2008 e dal 2010 al 2012), sulla base della sentenza n. 6420/21/19, depositata dalla competente CTP in data 9 maggio 2019.

L'importo complessivo oggetto dei richiamati provvedimenti di sgravio ammonta a Euro 960.246,04, cui andrebbero aggiunti gli aggi di riscossione, sicché i sottoscritti Liquidatori si riservano

di acquisire dall'Agenzia delle Entrate la precisazione del credito aggiornato sulla base degli sgravi concessi, ai fini della formazione del passivo e delle successive ripartizioni dell'attivo che saranno compiute nel corso della procedura. In tal senso, i sottoscritti Liquidatori, acquisita la precisazione del credito trasmessa dall'Agenzia delle Entrate (ovvero dall'Agenzia delle Entrate Riscossione), unitamente alla relativa documentazione a supporto, si riservano di verificare l'eventuale prescrizione dei tributi cui fanno riferimento i relativi crediti erariali, ai fini della successiva contestazione nelle sedi competenti.

Sempre con particolare riferimento al debito nei confronti dell'Erario, i sottoscritti Liquidatori si riservano di verificare la sussistenza dei presupposti e la relativa incidenza sul concordato dell'eventuale ricorso, da parte della Società, a strumenti di definizione agevolata introdotti dalla legge di Bilancio 2023.

*

In conformità a quanto stabilito nel decreto di omologazione, i sottoscritti Liquidatori depositano in cancelleria il presente programma di liquidazione, al fine di acquisire il parere dei Commissari Giudiziali e l'approvazione del Comitato dei creditori, sempre in conformità al decreto di omologazione.

Unitamente al presente atto, si depositano i seguenti documenti:

- **doc. n. 1:** decreto di omologazione del 12 dicembre 2022;
- **doc. n. 2:** copia contratti di locazione;
- **doc. n. 3:** perizie di stima predisposte dall'ing. Vincenzo Pasolini;
- **doc. n. 4:** certificazione notarile;
- **doc. n. 5:** copia estratti conto aggiornati alla data del 31.1.2023 trasmessi da Albaleasing S.p.a.;

- **doc. n. 6:** copia estratti conto aggiornati alla data del 1°2.2023 trasmessi da Iccrea Bancaimpresa S.p.a.;
- **doc. n. 7:** perizia beni mobili predisposta dal dott. Emo Petrini Antinori;
- **doc. n. 8:** inventario dei beni mobili;
- **doc. n. 9:** modalità di vendita beni mobili mediante IVG;
- **doc. n. 10:** visura storica Società;
- **doc. 11:** comunicazioni trasmesse alle Società partecipate dalla Benucci Holding.

Con osservanza

Roma, 10 febbraio 2023

I Commissari Liquidatori

(avv. Eleonora Rizzo)

(avv. Francesco Cimarelli)

Atto firmato digitalmente