

**TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE**

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

**GIUDICE DELEGATO: CONS. DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO**

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

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

\*

***Regolamento di procedura competitiva di vendita***

\*

Il presente regolamento contiene le modalità e le condizioni inderogabili per la partecipazione alla procedura competitiva per la cessione del contratto di leasing tra la Benucci Holding S.r.l. e BCC Leasing S.p.a. (già Iccrea Bancaimpresa S.p.a.), con la seguente numerazione \_3091110265, avente ad oggetto l'immobile in Roma, Via dei Santissimi Quattro n. 53/54, in conformità a quanto stabilito nel programma di liquidazione predisposto dai Liquidatori Giudiziali, approvato dai Commissari Giudiziali e dal Comitato dei creditori.

La procedura competitiva, avente per oggetto la cessione del richiamato rapporto di *leasing*, 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) stipula dell'atto di cessione.

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

\*

## **1. L'OGGETTO DELLA VENDITA**

**1.1** Oggetto della vendita sono tutti i diritti e i correlativi obblighi derivanti dal contratto di *leasing* concluso in data 31 luglio 2009 tra Banca Agrileasing S.p.a. (oggi BCC Leasing 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., attuale utilizzatrice dell'immobile), avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via dei Santissimi Quattro n. 53/54.

Il richiamato immobile risulta censito al catasto fabbricati di Roma, al foglio 508, pt. 10, sub 502.

Il richiamato contratto di *leasing* stabilisce in 228 mesi la durata complessiva del rapporto (e dunque sino al 31.8.2028), un corrispettivo complessivo per la locazione finanziaria pari a Euro 2.915.086,64, un canone mensile pari a Euro 12.049,12 (oltre IVA e servizi accessori) e un corrispettivo per l'opzione d'acquisto di Euro 637.500,00, oltre imposte.

In vista della cessione del contratto, i canoni saranno pagati dalla Procedura di concordato sino al mese di giugno 2024 compreso, residuando da pagare n. 50 canoni mensili sino al mese di agosto 2028, oltre il prezzo di riscatto (s'è detto, pari a Euro 637.500,00).

Il richiamato immobile, allo stato adibito a supermercato, forma oggetto di un contratto di locazione in essere con GS S.p.a. (già Diperdi S.r.l.), concluso in data 1° 8.2020, con durata di nove anni (rinnovabile tacitamente di ulteriori sei anni, salvo disdetta da esercitarsi con un preavviso di 12 mesi) e canone di locazione annuale pari a Euro 192.000,00 (oltre IVA). Per effetto della cessione del rapporto di *leasing* oggetto della presente procedura competitiva di vendita il cessionario

subentrerà, altresì, nella posizione di locatore nel richiamato contratto di locazione immobiliare, giusta espresso impegno del futuro aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1599 u.c. c.c.

Per qualsiasi ulteriore informazione in merito al rapporto di Locazione Finanziaria oggetto di cessione, nonché al contratto di locazione immobiliare, si fa espresso rinvio al contratto di *leasing* e ai relativi allegati, nonché al contratto di locazione concluso in data 1° agosto 2020, che saranno pubblicati unitamente al presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

**1.2** I diritti derivanti dal contratto di *leasing* oggetto di cessione costituiscono il Lotto n. 20, il cui prezzo base di vendita è determinato nell'importo di Euro 1.905.787,61.

**1.3** Al fine di consentire una compiuta *due diligence*, i soggetti interessati potranno richiedere alla società Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial) l'accreditamento a visionare la documentazione in possesso della procedura, relativa al richiamato rapporto di *leasing*.

\*

## **2. LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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

**2.2** L'offerta, dovrà essere presentata con riferimento al suddetto Lotto n. 20, come individuato e descritto nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi, a pena di inammissibilità:

- essere redatta in lingua italiana;
- contenere il nominativo o la denominazione dell'offerente (completo di tutti i dati identificativi, compreso il Codice Fiscale e/o il numero di Partita Iva) con i documenti identificativi

dello stesso, unitamente alla documentazione attestante la sussistenza dei poteri di rappresentanza del sottoscrittore (qualora l'offerente non sia una persona fisica);

- contenere il nome e i recapiti (incluso il numero telefonico, l'indirizzo e-mail) del rappresentante dell'offerente (secondo quanto precisato nel punto precedente) al quale rivolgersi in relazione all'offerta;

- contenere la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto del Lotto posto in vendita, sulla base di quanto indicato nel programma di liquidazione e nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita, con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti dell'alienante;

- contenere la dichiarazione espressa e incondizionata di aver preso visione della documentazione contrattuale (riferita tanto alla Locazione Finanziaria, quanto alla locazione immobiliare);

- contenere l'espressa accettazione che l'eventuale aggiudicazione è subordinata al gradimento della BCC Leasing come più avanti previsto dall'art. 6.2, nonché al saldo delle eventuali morosità della Locazione Finanziaria con riguardo ad eventuali canoni, interessi maturati ed oneri non corrisposti con riferimento contabile alla data prevista per l'atto di cessione della Locazione Finanziaria;

- l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per il Lotto 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";

- dovrà anche contenere la documentazione necessaria alle valutazioni che dovranno essere svolte da BCC Leasing e in particolare: i moduli antiriciclaggio in uso presso BCC LEASING debitamente compilati e sottoscritti e che saranno resi disponibili nella *data room* nonché un Business Plan Previsionale sottoscritto dall'offerente con un orizzonte temporale sino al 1° agosto 2028, con evidenza dei principali dati economici di riferimento ai fini della sostenibilità finanziaria della Locazione Finanziaria.

Non saranno ammesse offerte presentate “per persona, ente o società da nominare”

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

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

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

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

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

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

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

\*

### **3. PREZZO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO**

**3.1** Coloro che intendono partecipare alla procedura competitiva devono presentare, con le modalità indicate nel presente regolamento e nel programma di liquidazione, un'offerta irrevocabile d'acquisto del contratto posto in vendita, per un prezzo pari o superiore al prezzo base attribuito al singolo lotto.

**3.2** Il prezzo base di vendita è formulato dai Liquidatori Giudiziali negli avvisi che saranno di volta in volta pubblicati, al quale occorrerà aggiungere ogni onere connesso alla vendita (spese notarili, costi e commissioni di intermediazione incluse, queste ultime quantificate nella documentazione disponibile in *data room* a seguito dell'accreditamento, che dovranno essere incassate dalla Liquidatela in data anteriore alla stipula dell'atto di cessione) e le relative imposte di legge, a esclusivo carico dell'acquirente.

**3.3** Resta a carico dell'aggiudicatario anche il pagamento in favore di BCC Leasing delle eventuali morosità della Locazione Finanziaria con riguardo ad eventuali canoni, interessi maturati ed oneri non corrisposti, con riferimento contabile alla data di stipula della cessione della Locazione Finanziaria.

\*

#### **4. LA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

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

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

**4.3** Esaurite le operazioni di apertura ed esame delle offerte, qualora siano pervenute più offerte che siano considerate ricevibili, seppur con indicazione di prezzi diversi, si procederà immediatamente ad una gara informale tra gli offerenti, la quale avrà come prezzo base di partenza quello di importo maggiore contenuto nelle offerte dichiarate ricevibili, con i seguenti rilanci minimi, previsti in relazione a ciascun singolo Lotto:

**- Lotto n. 20 – rilancio minimo pari a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**

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

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

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

**4.7** Al termine delle operazioni, il Notaio incaricato redigerà il processo verbale delle attività svolte in relazione all'apertura delle buste e alla conseguente aggiudicazione, il quale sarà sottoscritto

da almeno uno dei Liquidatori giudiziali e dall'aggiudicatario, a valere, per quest'ultimo, quale notifica ed accettazione dell'aggiudicazione.

**4.8** In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, la Liquidatela tratterrà le somme versate a titolo di cauzione e qualora vi sia stata una gara, il lotto sarà 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.

**4.9** Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione deve essere effettuato in un'unica soluzione, prima della stipula dell'atto di cessione, atto di cessione che dovrà avvenire entro venti giorni, non soggetti a sospensione feriale, dalla manifestazione del gradimento da parte di BCC Leasing S.p.a. al subentro nel rapporto di locazione finanziaria (*cfr.* 6.2) e, in ogni caso, soltanto a seguito dell'effettivo incasso del saldo del prezzo da parte della Liquidatela.

\*

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

**5.1** Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, qualunque interessato può proporre (con le medesime modalità già descritte nel presente regolamento) offerte in aumento, purché non inferiori al 10% in più rispetto al prezzo di aggiudicazione.

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



**5.3** Nell'ipotesi in cui siano pervenute offerte in aumento, si procederà all'apertura delle buste entro il giorno successivo fissato per la scadenza del termine per la loro presentazione, presso lo studio del Notaio incaricato, alla presenza di almeno uno dei Liquidatori giudiziali, di uno dei Commissari giudiziali, nonché degli offerenti in aumento ed eventualmente dell'aggiudicatario provvisorio.

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

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

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

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

## **6. IL GRADIMENTO DA PARTE DELLA SOCIETÀ DI *LEASING***

**6.1** I Liquidatori Giudiziali provvederanno a comunicare a BCC Leasing S.p.a. l'esito della procedura competitiva entro il giorno successivo alla conclusione della procedura di ricevimento di offerte in aumento, informando la Società di *leasing* della definitiva aggiudicazione, con contestuale trasmissione del relativo verbale di constatazione notarile.

**6.2** Entro il termine di venti giorni dal ricevimento della richiamata comunicazione, BCC Leasing S.p.a. dovrà esprimere il proprio gradimento, a suo insindacabile giudizio, al subentro dell'aggiudicatario nella posizione contrattuale della Benucci Holding S.r.l.

**6.3** L'aggiudicazione sarà, pertanto, subordinata al gradimento della Società di *leasing*.

**6.4** Qualora BCC Leasing non dovesse rilasciare il benestare alla cessione del contratto di *leasing* in favore dell'aggiudicatario, quest'ultimo avrà diritto alla restituzione della cauzione versata al momento del deposito dell'offerta d'acquisto.

**6.5** In caso di mancato gradimento manifestato da parte di BCC Leasing S.p.a. in relazione al subentro dell'aggiudicatario nella posizione contrattuale di Benucci Holding S.r.l. e qualora vi sia stata una gara, la Società di *leasing* potrà esprimere, nel medesimo termine previsto *sub* § 6.2, il proprio gradimento nei confronti del secondo offerente che abbia partecipato alla gara per l'importo corrispondente al penultimo rilancio (criterio c.d. dello scorrimento).

**6.6** La mancata espressione, da parte di BCC Leasing S.p.a., del gradimento al subentro nella posizione contrattuale della Benucci Holding S.r.l., entro il termine di cui all'art. 6.2, si intenderà come mancato gradimento, con la conseguenza che, anche in questo caso, l'aggiudicatario,

quest'ultimo avrà diritto alla restituzione della cauzione versata al momento del deposito dell'offerta d'acquisto e si applicherà quanto previsto dall'art. 8.1, per esito negativo della procedura.

\*

## **7. LA STIPULA DELL'ATTO**

**7.1** L'atto di cessione sarà redatto per atto pubblico dinanzi al Notaio incaricato, Dott.ssa Rossella Pierantoni, con studio in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20 e dovrà essere stipulato entro venti giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 6.2.

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

**7.3** Se entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto l'offerente non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addivenire, 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.

**7.4** Le spese e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento del contratto sono a carico esclusivo dell'offerente.

**7.5** In caso di cessione, la parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connesse alla procedura di aggiudicazione e all'atto di cessione, spese notarili, costi e commissioni di intermediazione incluse, queste ultime quantificate nella

documentazione disponibile in *data room* a seguito dell'accreditamento, che dovranno essere incassate dalla Liquidatela in data anteriore alla stipula dell'atto di cessione (con le medesime modalità indicate al punto 7.2, mediante distinto pagamento rispetto al versamento del saldo del prezzo).

\*

## **8. ESITO NEGATIVO DELLA PROCEDURA E RIBASSI DEL PREZZO**

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

\*

## **9. DISPOSIZIONI GENERALI**

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

**9.2** I Liquidatori giudiziali, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, previa apposita istanza agli Organi della procedura, si riservano la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di cessione, qualunque sia il grado di avanzamento, e di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli offerenti

possano avanzare nei confronti dei Liquidatori giudiziali e della Procedura alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

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

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

**9.5** L'immobile oggetto del contratto di *leasing* viene consegnato (per effetto della cessione del contratto di *leasing*) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere, apparente e non, comunque gravante sull'immobile di cui trattasi e con esonero per la procedura da ogni responsabilità vizi e difetti, con manleva di BCC Leasing S.p.a.

**9.6** È onere delle parti interessate verificare lo stato dei beni con congruo anticipo, nonché la regolarità e la conformità urbanistica. Eventuali sanzioni e/o spese per eventuali licenze in sanatoria o condoni edilizi ovvero richiesta di nuove concessioni edilizie, nonché integrazione all'UTE saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Gli interessati hanno pertanto l'onere del controllo di tutti i rilievi inerenti alla disciplina urbanistica e di tutti gli altri elementi indicati nella relazione di stima dell'immobile, con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti.

\*

## **10. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE**

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

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

I Liquidatori giudiziali

(avv. Eleonora Rizzo)

(avv. Francesco Cimorelli)