

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA – SEZIONE XIV FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 7/2020 della Eleven Finance s.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Stefano Cardinali

Commissari Giudiziali Dott. Francesco Giustiniani – Avv. Federica Marziale – Avv. Anna Rossi

AVVISO PUBBLICAZIONE DECRETO EX ART. 163 BIS L.F.

I sott. Dott. Francesco Giustiniani, Avv. Federica Marziale ed Avv. Anna Rossi, nella qualità di Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 7/2020, Tribunale Ordinario di Roma – Sezione XIV, in merito all' **Asta 24375**, per l'acquisto del lotto unico della procedura in epigrafe fissata per il giorno **15/11/2024 ore 9.45** che si volgerà presso il Tribunale di Roma, XIV Sezione Civile, Aula n. 203 Viale delle Milizie n. 3/E

COMUNICANO

A tutti i soggetti potenzialmente interessati che oggetto della vendita è il **LOTTO UNICO – ASTA 24375** composto dall'insieme dei seguenti beni: nove immobili e due aziende cinema, come di seguito brevemente descritti:

Immobili per complessivi Euro 29.265.000,00:

- a. Cinema Adriano, situato in Piazza Cavour 22 / A, 22 / L, Roma;
- b. Cinema Reale, in Piazza Sidney Sonnino 7-9, Roma;
- c. Cinema Roma, in Piazza Sidney Sonnino n. 37/a, Roma;
- d. Cinema Ambassade, in Via dell'Accademia degli Agiati 63-69, Roma;
- e. Cinema Royal, in Via Emanuele Filiberto 175, Roma;
- f. Cinema Atlantic, in Via Tuscolana 745 / A –, Roma;
- g. Cinema Empire (partecipazione del 50%) in Viale Regina Margherita 29 Roma;
- h. Cinema Excelsior, Piazza Beata Vergine del Carmelo 2, Roma;
- i. Cinema Virgilio; via Salvatore Negretti 46, Bracciano (RM).

Aziende cinema per complessivi Euro 2.670.000,00:

- "Cinema Adriano"
- "Cinema Atlantic"

Prezzo base d'asta: € 31.935.000,00 (trentunomilioninovecentotrentacinquemila/00)

Rilancio minimo: € 500.000,00 (cinquecentomila/00).

La partecipazione alla Asta 24375 per l'acquisto del lotto unico comporta piena conoscenza, da parte di ciascun partecipante, del perimetro dell'insieme dei beni oggetto di procedura competitiva avviata ai sensi dell'art. 163 bis L.F., di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie all'esercizio dell'attività in conformità alla normativa di settore, con esonero da qualsivoglia responsabilità della Procedura.

Abilio S.p.A. applica una commissione pari al 1% sul valore di aggiudicazione, oltre Iva e oneri di legge, calcolato unicamente in caso di offerta superiore a quella già presentata dal Primo Offerente. In ogni caso, la percentuale di cui sopra non sarà dovuta da parte del soggetto già individuato dalla Procedura come Primo Offerente, secondo l'offerta da questi già depositata, a norma dell'art. 163 bis L.F., anche in caso di rilanci.

Il compenso totale spettante ad Abilio S.p.A. sarà posto interamente a carico dell'acquirente, senza costi a carico della Procedura, e dovrà essere versato direttamente ad Abilio S.p.A. a mezzo bonifico bancario, alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate, entro 30 gg. decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Documento nonché sulla procedura competitiva, nonché qualunque altro tipo di assistenza, informazione e documentazione possa rendersi necessaria, per la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale www.quimmo.it, ovvero tramite posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

- asset.om@pec.abilio.com ;

nonché alla Procedura al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

- cp7.2020roma@peconcordati.it .

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data finale prevista per la consegna delle buste (**14 novembre 2024 ore 12:00**), contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale www.quimmo.it , oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Il presente avviso va letto unitamente al decreto reso dal Giudice delegato in data 11/9/2024 ai sensi dell'art. 163 bis L.F.

Roma, 18 settembre 2024

I Commissari Giudiziali

Dott. Francesco Giustiniani Avv. Federica Marziale

Avv. Anna Rossi



Il Tribunale Ordinario di Roma

Sezione XIV Civile

riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

Dott.	Stefano Cardinali	Presidente
Dott.	Claudio Tedeschi	Giudice
Dott.ssa	Barbara Perna	Giudice

nel procedimento di concordato preventivo n. 7/2020, ha pronunciato il seguente

DECRETO EX ART. 163 BIS LEGGE FALLIMENTARE

visto il ricorso depositato in data 15/01/2020, con il quale Eleven Finance S.r.l. in liquidazione ha proposto domanda ex art. 161, comma 6, L.F.;

visto il deposito, in data 23/11/2020, a seguito di vari rinvii, di una prima *“proposta di concordato in continuità aziendale”* unitamente ad un *“piano industriale di risanamento dell’impresa”* e di una *“relazione attestativa ex artt. 161 comma 3 e 186 bis comma 2 L.F.”*;

visto il deposito, in data 26/10/2021, di una prima modifica e, in data 10/11/2022, di una seconda modifica della proposta con integrazione del piano, con apposito supplemento all’attestazione ex art 161, comma 6, L.F., rielaborazione dell’elenco creditori con dettaglio delle nuove classi, dichiarazione di impegno all’apporto di ulteriore finanza esterna da parte del Trustee;

visto il deposito, in data 07/09/2023, di una *“integrazione del piano e modifica della proposta concordataria”* con contestuale richiesta di differimento dell’adunanza dei creditori;

visto il deposito, in data 15/12/2023, dell’ultima *“integrazione del piano e modifica della proposta concordataria”* con l’allegazione delle attestazioni integrative e delle relazioni/perizie aggiornate, previste dalla legge;

visto che l’ultima proposta concordataria, a fronte di specifica offerta di un soggetto determinato (il c.d. *“Primo Offerente”*), prevede la dismissione dei principali beni, ai sensi dell’art. 163 bis L.F., prima dell’adunanza dei creditori;

visto che a seguito del precedente decreto ex art 163 bis L.F., in data 01/07/2024, è stata presentata - dal medesimo offerente - una proposta migliorativa rispetto a quella recata dalla *“integrazione del piano e modifica della proposta concordataria”* come accettata dalla Proponente in data 05/07/2024;

vista l’istanza depositata da ultimo dalla Proponente in data 19/07/2024;

esaminati gli atti del procedimento;

ritenuto che la presenza delle offerte formulate da soggetti specificamente individuati configura la

fattispecie prevista dall'art. 163-bis L.F., a mente del quale "quando il piano di concordato (...), comprende un'offerta da parte di un soggetto già individuato avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell'omologazione, verso un corrispettivo in denaro o comunque a titolo oneroso dell'azienda o di uno o più rami d'azienda o di specifici beni, il Tribunale dispone la ricerca di interessati all'acquisto disponendo l'apertura di un procedimento competitivo";

visto che la società ricorrente ha ribadito, in sede di accettazione dell'offerta datata 01/07/2024 e nella specifica istanza depositata in data 19/07/2024, la richiesta di autorizzare la procedura competitiva per la vendita come un unicum inscindibile di due aziende cinema: "Cinema Adriano" e "Cinema Atlantic" nonché di nove complessi immobiliari (a. Cinema Adriano, situato in Piazza Cavour 22 / A, 22 / L, Roma; b. Cinema Reale, in Piazza Sidney Sonnino 7-9, Roma; c. Cinema Roma, in Piazza Sidney Sonnino n. 37/a, Roma; d. Cinema Ambassade, in Via dell'Accademia degli Agiati 63-69, Roma; e. Cinema Royal, in Via Emanuele Filiberto 175, Roma; f. Cinema Atlantic, in Via Tuscolana 745 / A, Roma; g. Cinema Empire (partecipazione del 50%) in Viale Regina Margherita 29 Roma; h. Cinema Excelsior, Piazza Beata Vergine del Carmelo 2, Roma; i. Cinema Virgilio; via Salvatore Negretti 46, Bracciano – RM), avendo depositato un'offerta vincolante per l'acquisto - in via unitaria e inscindibile - valida sino al 13 dicembre 2024, al prezzo di Euro 29.265.000,00 per gli immobili ed Euro 2.670.000,00 per le aziende, idonea a sorreggere la proposta concordataria come da ultimo modificata (15/12/2023);

visto che, a titolo di cauzione del pagamento del Corrispettivo Immobili e del Corrispettivo Aziende, l'offerente ha rinunciato, ora per allora, ad una porzione del suo credito ipotecario capiente (pari al 15,66% della somma offerta) con impegno a partecipare alla procedura competitiva versando, in sostituzione della cauzione già prestata, quella richiesta ai sensi del bando di gara nelle stesse modalità e termini prescritti per gli altri partecipanti.

Visti gli artt. 167, 163 bis e 182 L.F.;

P.Q.M.

revoca il decreto emesso in data 29/05/2024;

accoglie l'istanza di apertura della procedura competitiva a norma dell'art 163 bis LF come da ultimo avanzata in data 19/07/2024 dalla società ricorrente;

dispone, ai sensi dell'art. 163 bis II comma LF, l'apertura del procedimento competitivo avente ad oggetto la cessione in unico lotto sia dei nove immobili che delle due aziende cinema;

stabilisce, tenuto conto del corrispettivo indicato nella proposta di acquisto allegata al Piano Concordatario, come precisata in data 01/07/2024 ed accettata in data 05/07/2024, che il prezzo base non potrà essere inferiore ad Euro 29.265.000,00 (ventinovemilioniduecentosessantacinquemila/00) per gli immobili ed Euro 2.670.000,00 (duemilioniseicentotrentacinquemila/00) per le aziende, per un totale di Euro 31.935.000,00 (trentunomilioninovecentotrentacinquemila/00), riferito all'intero compendio da considerarsi unico ed inscindibile;

fissa la cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da costituirsi mediante assegno circolare

intestato alla Eleven Finance S.r.l. in concordato preventivo n. 7/2020.

Fissa per l'esame e la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più eventuali offerenti **l'udienza del giorno 15/11/2024, ore 9,45 dinnanzi al Giudice Delegato;**

Fissa, in caso di gara, il rilancio minimo nella misura di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA COMPETITIVA

Oggetto della vendita è un LOTTO UNICO composto dall'insieme dei seguenti beni: nove immobili e due aziende cinema, e qui di seguito riepilogata:

Immobili per complessivi Euro 29.265.000,00:

- a. Cinema Adriano, situato in Piazza Cavour 22 / A, 22 / L, Roma;
- b. Cinema Reale, in Piazza Sidney Sonnino 7-9, Roma;
- c. Cinema Roma, in Piazza Sidney Sonnino n. 37/a, Roma;
- d. Cinema Ambassade, in Via dell'Accademia degli Agiati 63-69, Roma;
- e. Cinema Royal, in Via Emanuele Filiberto 175, Roma;
- f. Cinema Atlantic, in Via Tuscolana 745 / A -, Roma;
- g. Cinema Empire (partecipazione del 50%) in Viale Regina Margherita 29 Roma;
- h. Cinema Excelsior, Piazza Beata Vergine del Carmelo 2, Roma;
- i. Cinema Virgilio; via Salvatore Negretti 46, Bracciano (RM).

Aziende cinema per complessivi Euro 2.670.000,00:

- "Cinema Adriano"
- "Cinema Atlantic"

La partecipazione alla procedura comporta piena conoscenza, da parte di ciascun partecipante, del perimetro dell'insieme dei beni oggetto di procedura competitiva, di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie all'esercizio dell'attività in conformità alla normativa di settore, con esonero da qualsivoglia responsabilità della procedura.

L'aggiudicazione del compendio aziendale non equivale ad automatica volturazione delle autorizzazioni restando in capo all'aggiudicatario ogni costo e rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti amministrativi, e/o all'ottenimento ed al subentro ai sensi della vigente disciplina, nelle autorizzazioni e licenze.

La proponente e/o la procedura ed i suoi organi non assumono alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza e la validità delle prescritte autorizzazioni, né per la sussistenza in capo all'acquirente di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, e/o in caso di dinieghi autorizzativi, né in merito allo stato dei beni, diritti e all'eventuale non correttezza dei dati ed informazioni contenuti nelle perizie e dei dati/elencchi/informazioni eventualmente rese.

La vendita dei beni, dovendosi considerare come vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti anche se occulti.

Fermo quanto infra precisato, i beni saranno trasferiti liberi da diritti di godimento in favore di terzi.

Il trasferimento dei beni facenti parte dei singoli cespiti è soggetto anche in assenza di espresso richiamo a tutte le norme in materia, che l'aggiudicatario è tenuto a conoscere.

E' esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi agli IMMOBILI e all'esercizio delle AZIENDE cedute sorti prima dell'efficacia del contratto definitivo di cessione.

Non costituiscono oggetto di cessione i crediti aziendali sorti prima dell'efficacia del contratto definitivo di cessione di azienda.

Sono altresì a carico dell'Aggiudicatario tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), spese delle volture, autorizzazioni e similari, costo operazioni inventario giacenze, pubblicazione registro imprese, imposte di registro ed altri oneri fiscali (anche per trascrizione/volturazione dei beni trasferiti) (in seguito "Oneri Vendita"), che dovranno essere versati contestualmente alla stipula dell'atto di cessione davanti al Notaio scelto dall'Aggiudicatario, secondo quanto recato dal seguente.

Considerato che sul solo immobile definito Cinema Adriano grava la prelazione dei beni culturali di cui agli artt. 60 e ss. D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e che pertanto in caso di esercizio di detta prelazione detto immobile non potrà essere trasferito all'aggiudicatario degli immobili (i) in caso di esercizio della prelazione, quanto eventualmente versato dall'aggiudicatario in relazione a tale immobile sarà restituito all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'esercizio della prelazione; (ii) affinché l'azienda definita "Cinema Adriano" non si dissolva in ragione della sopravvenuta indisponibilità dell'immobile in cui la stessa opera, prima del pagamento del prezzo, Eleven Finance stipulerà con l'aggiudicatario dell'azienda Cinema Adriano un contratto di locazione in relazione a tale immobile ai seguenti termini (a) durata 9 + 9 anni; (b) diritto dell'aggiudicatario dell'azienda di recedere dal contratto di locazione in ogni momento con un preavviso di 60 giorni; (c) canone annuo pari a Euro 300.000,00 (trecentomila/00); (d) manutenzioni ordinarie a carico del conduttore e straordinarie a carico del locatore.

REGOLAMENTO

La cauzione offerta dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto del prezzo di cessione in caso di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario e/o degli oneri di vendita, ovvero in ogni altro caso di decadenza dall'aggiudicazione anche per mancata stipula del contratto di compravendita/cessione/trasferimento, anche se dovuta ad esclusione sopravvenuta, in ogni caso per fatto o colpa dell'aggiudicatario, l'aggiudicatario sarà automaticamente considerato decaduto, e non comporterà alcun obbligo risarcitorio a carico della procedura e/o della proponente, e la procedura incamererà automaticamente oltre alla cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'aggiudicazione non comporterà per la Proponente, per la Procedura, per i Commissari Giudiziali alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura e l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione di quanto, in qualsiasi forma, sino a quel momento versato.

Inoltre, successivamente all'aggiudicazione, anche dopo il versamento del saldo prezzo, sino all'atto pubblico di vendita, se per qualsiasi motivo imputabile alla procedura, non possa avere luogo il trasferimento dei beni, l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione di quanto, in qualsiasi forma, sino a quel momento versato.

Resta comunque salva la facoltà per il Giudice Delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 L.F. e nel caso l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione di quanto, in qualsiasi forma, sino a quel momento versato.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese per le cancellazioni di eventuali iscrizioni ipotecarie e/o e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramenti e sequestri conservativi, dei quali il Giudice ordinerà con decreto la cancellazione una volta intervenuto il pagamento integrale del prezzo.

I Commissari Giudiziali daranno notizia del presente procedimento competitivo ai creditori ipotecari, pignoratizi o comunque muniti di privilegio speciale.

REQUISITI SOGGETTIVI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA VENDITA DEGLI IMMOBILI E DELLE AZIENDE CINEMA

Per la partecipazione alla procedura competitiva sono necessari i seguenti requisiti, da attestarsi a mezzo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, appresso illustrati.

- La mancata pendenza di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative a carico dei titolari di cariche nell'impresa di cui all'art.10 L. 3/5/1965 n.575 e succ.mod. e all'art.67 D.lgs. n.159/2011 (Disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o procedure fallimentari, o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui i soggetti hanno la loro sede legale, anche conclusi ed omologati nel quinquennio precedente;
- Avere preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto degli immobili e delle aziende nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta;
- In caso di società di persone, società di capitali e cooperative a responsabilità limitata, la qualità di legale rappresentante dell'offerente ed i relativi poteri, l'iscrizione della società al registro imprese, con numero REA, data e sede della società, p.e.c.; a carico della società non sussistono procedure fallimentari nell'ultimo quinquennio;
- Sono ammesse offerte per persona da nominare ex artt. 1401 e ss c.c.. L'offerente potrà nominare un soggetto per l'acquisto degli IMMOBILI e un soggetto per l'acquisto delle AZIENDE. La nomina dovrà essere fatta nel contesto dell'offerta e l'accettazione dei soggetti nominati, se non contestuale alla nomina, dovrà avvenire entro tre giorni dalla data dell'eventuale aggiudicazione;
- Nel caso di offerte per persona da nominare ex artt. 1401 e ss c.c., i requisiti di legge per l'acquisizione della titolarità dovranno essere comprovati, sempre a mezzo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, in sede di stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

MODALITÀ' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati al presente procedimento competitivo, dovranno depositare presso la cancelleria della XIV

Sezione Civile – Fallimentare del Tribunale di Roma, sita in Roma via delle Milizie n. 3/e, entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente (ad eccezione del sabato) la data prevista per la comparazione delle offerte e l'apertura della gara, un'offerta irrevocabile di acquisto completa delle generalità dell'offerente, debitamente compilata, sottoscritta ed in bollo (nella misura prevista dalla legge al momento della presentazione) con firma leggibile per esteso dell'offerente o del suo legale rappresentante, nelle modalità indicate.

L'offerta ed i documenti da allegare dovrà essere contenuta in plico chiuso e sigillato con all'esterno soltanto la dicitura "Tribunale di Roma C.P. n. 7/2020 –Vendita Immobili e Aziende", unitamente ad assegno circolare, non trasferibile, per un importo pari al 10% del prezzo offerto non inferiore a quello base sopra indicato, a titolo di cauzione, intestato a "Eleven Finance S.r.l. in liquidazione ed in CP n. 7/2020".

Della data e dell'ora di deposito faranno fede quelle apposte dall'incaricato alla ricezione, il quale dovrà riportare sul plico depositato il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione.

Non potrà essere apposta nessuna altra indicazione ad esclusione della controfirma del depositante.

L'offerta d'acquisto vincolante ed irrevocabile ex art. 1329 c.c. deve altresì contenere quanto di seguito specificato:

- a. cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale, partita iva, residenza o denominazione e ragione sociale, sede della società, oggetto sociale, recapiti telefonici oltre ad un indirizzo p.e.c., per ricevere tutte le comunicazioni afferenti la presente procedura competitiva;
- b. la dichiarazione che l'offerta ha ad oggetto gli IMMOBILI e le AZIENDE da intendersi come un unicum inscindibile e, se ritenuto, la dichiarazione di nomina ex artt. 1401 c.c. della persona o delle persone che dovranno subentrare nei diritti e negli obblighi dell'offerente in relazione all'offerta di acquisto degli IMMOBILI e delle AZIENDE;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base di Euro 31.935.000,00 (trentunomilioninovecentotrentacinquemila/00) imputabili quanto ad Euro 29.265.000,00 (ventinovemilioniduecentosessantacinquemila/00) agli IMMOBILI e quanto ad Euro 2.670.000,00 (duemilioniseicentoseptantamila/00) alle AZIENDE, ciò coerentemente con i valori degli stessi così come ricavati dalle perizie di stima e dalle relazioni redatte ai sensi dell'art. 160, comma 2, L.F. Laddove il prezzo offerto sia superiore al prezzo base sopra indicato, l'imputazione dello stesso agli IMMOBILI ed alle AZIENDE avverrà automaticamente sulla base della predetta proporzione non potendo prendere in considerazione imputazioni effettuate sulla base di una proporzione differente;
- d. l'impegno di versare il saldo prezzo nel termine previsto nel presente regolamento;
- e. l'espressa dichiarazione di avere preso visione e conoscenza degli atti e dei documenti messi a disposizione dalla SOCIETA' afferenti le condizioni giuridiche e di fatto degli IMMOBILI e delle AZIENDE nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta con espressa dichiarazione di accettazione di partecipazione alla procedura tenuto conto della situazione giuridica e di fatto degli IMMOBILI e delle AZIENDE;

f. la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano l'insieme dei beni oggetto di cessione;

g. la dichiarazione sostitutiva ex art. 46 del D.P.R. n. 445/2000 di non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità e di possedere i requisiti di legge per la presentazione dell'offerta e di non essere assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile;

h. la piena ed incondizionata accettazione delle condizioni e modalità della procedura competitiva di cui al presente regolamento.

i. Unitamente all'offerta, pena la sua inefficacia, devono essere altresì presentati, contenuti nel medesimo plico chiuso e sigillato:

copia di un valido documento di identità dell'offerente e del suo codice fiscale; se l'offerente è una società o altro ente, copia del documento d'identità del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri; visura camerale non anteriore a tre mesi; copia dell'atto costitutivo;

copia dell'ultimo bilancio approvato, ovvero copia dell'ultima dichiarazione dei redditi in caso di soggetti non obbligati alla presentazione del bilancio; visura protesti.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente regolamento con espressa rinuncia da parte dell'offerente di proporre alcuna eccezione.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo o modalità diversa da quello indicato, l'offerta non potrà essere sottoposta a condizione alcuna, e sarà ritenuta inefficace se non conforme a quanto previsto dal presente regolamento; dovrà essere qualificata come irrevocabile e pertanto non potranno essere prese in considerazione offerte diversamente formulate. Qualora l'offerente dovesse ritirarsi per qualsiasi ragione ciò comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione salvo il maggior danno.

L'ammissibilità delle offerte, ivi comprese quella del soggetto che ha presentato la proposta di acquisto, è infatti condizionata:

- dalla loro natura di offerte irrevocabili ed incondizionate, essendo previsto dall'art. 163 bis L.F. che il condizionamento delle offerte all'omologazione del concordato o ad altri e diversi eventi sospensivi e risolutivi determini l'inefficacia delle offerte;
- dall'impegno di versare il saldo prezzo nel termine previsto nel presente regolamento.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La Procedura Competitiva volta all'individuazione dell'aggiudicatario degli IMMOBILI e delle AZIENDE poste in vendita come un unicum inscindibile si svolgerà il giorno 15/11/24, alle ore 9,45, presso l'aula numero 203 collocata al primo piano del Tribunale di Roma, XIV Sezione Civile, con accesso da Viale delle Milizie n. 3/e, avanti al Giudice Delegato, Dott. Stefano Cardinali, della procedura di Concordato Preventivo N. 7/2020 della Eleven Finance srl in liquidazione, alla presenza dei Commissari Giudiziali, del legale rappresentante della Società Proponente (o di un suo procuratore dotato dei necessari poteri conferiti con

procura notarile), che potrà comparire personalmente e/o con l'assistenza dei propri advisors legali e finanziari.

Il Giudice Delegato, nel giorno e nell'ora sopra indicati, anche alla presenza degli offerenti, se riterranno di intervenire, procederà alla apertura dei plichi chiusi e sigillati, verificando le offerte ricevute, la tempestività della ricezione, l'integrità dei plichi, la regolarità formale delle offerte e la conformità a quanto previsto dal presente regolamento, redigendo apposito verbale.

Qualora fossero presentate almeno due offerte valide, verrà aperta la gara tra coloro che avranno presentato tali offerte valide. Ciascun rilancio – da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente una volta che verrà dichiarata valida dal Giudice Delegato – non potrà essere inferiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00). Il rilancio verrà imputato agli IMMOBILI (91,64%) e alle AZIENDE (8,36%) in proporzione al loro valore di stima (pari ad Euro 29.265.000 ed Euro 2.670.000) pari all'offerta formulata dal Primo Offerente, cosicché, a solo titolo esemplificativo, in caso di rilancio pari ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00), quanto ad Euro 458.196,00 (quattrocentocinquantottomilacentonovantesci/00) verrà imputato agli IMMOBILI e quanto ad Euro 41.804,00 (quarantunomilaottocentoquattro/00) alle AZIENDE. È fatto espresso divieto (pena la loro invalidità) di formulare rilanci inferiori alla somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) così come effettuare rilanci imputando la maggiore somma offerta rispetto al prezzo base (e/o alla precedente offerta valida più alta) solo agli IMMOBILI piuttosto che solo alle AZIENDE, ovvero imputandola agli uni o alle altre con una proporzione diversa rispetto a quella sopra indicata. Risulterà aggiudicatario colui che avrà effettuato l'offerta maggiore.

Nel caso in cui siano pervenute più offerte e nessuno partecipi alla gara ovvero nessuno compaia, il Lotto Unico sarà aggiudicato a colui che ha presentato l'offerta valida più alta ed a parità di prezzo offerto a quella depositata per prima.

In caso di un'unica offerta valida pervenuta, la stessa sarà senz'altro accolta se pari o superiore al prezzo base della vendita e si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo.

In caso di mancata presenza alla gara dell'unico offerente, il procedimento competitivo potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Alla predetta gara saranno ammessi esclusivamente gli offerenti e, comunque, un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la facoltà di farsi assistere da un legale.

Il verbale d'asta con la graduatoria contenente l'individuazione dell'aggiudicatario non ha valore di contratto.

In caso di decadenza dell'aggiudicatario, al fine di poter eventualmente individuare tempestivamente altro aggiudicatario, si procederà all'aggiudicazione con il soggetto primo nell'ordine di cui alla gara, oppure in assenza di gara al prezzo più alto, a parità di prezzo chi ha presentato offerta per primo.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile avente ad oggetto gli IMMOBILI e le AZIENDE.

Ai non aggiudicatari dopo la gara verrà restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione

Nel caso in cui nessuno dovesse partecipare alla gara, gli IMMOBILI e le AZIENDE verranno aggiudicate al Primo Offerente, secondo l'offerta da questi depositata a norma del presente regolamento.

Entro tre giorni lavorativi dalla data di definitiva aggiudicazione la SOCIETA' e la parte aggiudicataria dovranno avviare la procedura di cui all'art. 47 della legge 29 dicembre 1990 n. 428.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il soggetto aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (dedotta la cauzione) nel termine essenziale di settanta giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato a "Concordato Preventivo N. 7/2020 Eleven Finance s.r.l. in liquidazione" codice IBAN IT49P0832703398000000016953 acceso presso la Banca BCC Roma – Filiale 5 Roma Prati, indicando nella causale "saldo prezzo vendita 163 bis LF Immobili e Aziende".

Nell'ipotesi dovesse risultare aggiudicatario il Primo Offerente, titolare del credito garantito da ipoteca gravante sugli immobili, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., il versamento del prezzo imputabile agli IMMOBILI sarà limitato a quanto *"occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti"* secondo le modalità anche indicate nell'offerta del Primo Offerente.

Il versamento del prezzo imputabile alle AZIENDE, potrà essere in parte corrisposto tramite accollo da parte dell'aggiudicatario dei debiti per TFR, ferie, permessi e retribuzioni anche variabili maturate e non godute alla data dell'atto di trasferimento. Contestualmente al trasferimento, saranno liquidati gli eventuali conguagli rispetto a quanto già pagato quali corrispettivi dovuti prima della data del trasferimento.

La vendita e gli adempimenti successivi, a seguito di espressa autorizzazione del Giudice Delegato, dovrà essere effettuata entro il successivo termine di trenta giorni dal versamento del saldo prezzo avanti il Notaio designato dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà tenuto, al momento dell'atto pubblico, al pagamento delle spese per il trasferimento, onorari notarili, tassa registro e altri oneri fiscali, spese vulture e autorizzazioni similari, spese ed imposte di registrazione, di bollo, pubblicazione nel Registro Imprese, in generale tutte le spese ed i costi connessi alla stipula dell'atto pubblico per la cessione dei beni oggetto di trasferimento e successivo atto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario e/o degli oneri di vendita, ovvero in ogni altro caso di decadenza dall'aggiudicazione anche per mancata stipula del contratto di compravendita/cessione/trasferimento, anche se dovuta ad esclusione sopravvenuta, in ogni caso per fatto o colpa dell'aggiudicatario, sarà automaticamente considerato decaduto, e non comporterà alcun obbligo risarcitorio a carico della procedura e/o della proponente e la procedura incamererà automaticamente in via definitiva la cauzione versata pari del 10% del prezzo offerto a titolo di risarcimento.

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA E DISPOSIZIONI FINALI

Un avviso di vendita (di seguito "Avviso") sarà pubblicato tramite la società Abilio s.p.a., designata dai Commissari Giudiziali ex art. 107 LF, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui quotidiani "Il sole24ore" e "Il Messaggero", nonché sul sito internet "www.astegiudiziarie.it".

Nell'Avviso verranno indicati:

- ☐ i beni posti in vendita costituenti il Lotto Unico;
- ☐ il prezzo base delle offerte concorrenti;
- ☐ i termini e le modalità per la presentazione delle offerte;
- ☐ il giorno e l'ora dell'udienza fissata innanzi al Giudice delegato per l'apertura delle buste contenenti le offerte concorrenti;
- ☐ i riferimenti (link, indirizzi pec) per avere accesso a tutti i documenti (stima, perizie, bilanci) relativi ai beni posti in vendita.

La pubblicazione dell'Avviso di vendita, così come gli atti, i documenti ed il presente procedimento, NON costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio.

ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE

Al fine di permettere ai soggetti interessati di dar corso ad una compiuta due diligence dei beni oggetto del presente procedimento competitivo, potranno essere richieste le informazioni e consultare la documentazione descrittiva delle aziende e degli immobili tramite posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

Ø cp7.2020roma@pececoncordati.it,

Ø asset.om@pec.abilio.com

Roma, 11/9/24.

Il Presidente

Dott. Stefano Cardinali