

**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**

Sezione Fallimentare

**Concordato Preventivo 10/2022****F.E.N.I.G. S.R.L.****Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Barbara Perna****Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Tiziano Onesti****Liquidatore Giudiziale: Avv. Gian Luca Righi****Oggetto: nota deposito programma di liquidazione**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto avv. Gian Luca Righi, Liquidatore Giudiziale del concordato in epigrafe,

**preMESSO che**

- con decreto del 23/29.10.2024 il Tribunale ha omologato il concordato preventivo di FENIG s.r.l., nominando Liquidatore Giudiziale lo scrivente;
- con il medesimo provvedimento è stato disposto che *“Il liquidatore presenterà, 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 del commissario giudiziale 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 del commissario giudiziale ed all'approvazione del comitato dei creditori”.*



Tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale

**deposita**

- 1) il programma delle attività di liquidazione trasmesso al Commissario Giudiziale ed



al Comitato dei Creditori in data 29.11.2024 e depositato in Tribunale in pari data;

2) il parere del Commissario Giudiziale del 5.12.2024;

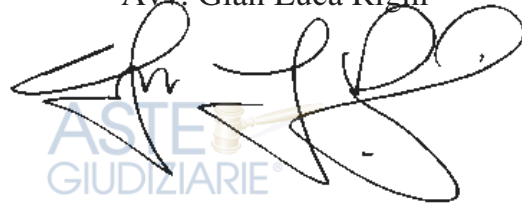
3) l'approvazione del Comitato dei Creditori del 5/6/9.12.2024.

Con osservanza.

Roma, 9 dicembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Gian Luca Righi



**Tribunale Ordinario di Roma**  
**Sezione fallimentare**

**Concordato Preventivo n. 10/2022**

**F.E.N.I.G. S.r.l.**

**Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Barbara Perna**  
**Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Tiziano Onesti**  
**Liquidatore Giudiziale: Avv. Gian Luca Righi**

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**



## 5. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono relative alle partecipazioni in

Villa Serena s.r.l., controllate al 100%, ed in

i crediti immobilizzati, invece, si riferiscono al credito verso la società controllata

Villa Serena s.r.l..



Villa Serena s.r.l., invece, è proprietaria di altro complesso immobiliare allo stato rustico, non produttivo, sito sempre in Anzio (RM).

Nel piano il valore delle partecipazioni è stato indicato in base alla stima elaborata dal dott.

Andrea Dominijanni secondo il metodo “patrimoniale puro”, come indicato nella tabella che segue:

| Partecipazioni                  | Valore perizia | Stima      |
|---------------------------------|----------------|------------|
| Valutazione Villa Serena s.r.l. | 320.470,00     | 320.470,00 |
| <b>TOTALE</b>                   |                |            |

Il valore della partecipazione in Villa Serena s.r.l. è stato stimato al netto del credito vantato dalla FENIG, ritenuto nel piano integralmente realizzabile stante la capienza patrimoniale della controllata.

Nella relazione *ex art.* 160, comma 2°, L.F. il prof. Riccardo Tiscini ha confermato le risultanze del dott. Dominijanni stimando nella prospettiva liquidatoria/fallimentare il valore di



mercato delle predette società partecipate

oltre il credito vantato nei confronti di Villa Serena, e precisamente:

| Partecipazioni      | Valore relazione ex art.<br>160, 2° co. L.F. |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Villa Serena s.r.l. | 272.000                                      |
|                     |                                              |
|                     |                                              |

Con particolare riferimento a Villa Serena s.r.l., il valore della partecipazione è stato sottoposto a verifica da parte del Consulente della procedura, dott. Antonio Santi, il quale ha applicato la medesima metodologia utilizzata dal Dott. Dominijanni, ritenuta confacente al caso di specie, e prendendo a riferimento la medesima situazione patrimoniale utilizzata dal perito della Società. Il valore economico della partecipata è stato, dunque,

mentre prevede, per quello che qui interessa, la liquidazione della partecipazione in Villa Serena S.r.l.

e dei crediti commerciali mediante procedura competitiva – che è previsto possa concludersi entro 24 mesi – a cura del Liquidatore Giudiziale.

Lo scrivente, dunque, in adempimento a quanto previsto nel piano e **previo aggiornamento della perizia da parte del dott. Antonio Santi**, propone di procedere ai sensi dell'art. 107 primo comma L.F

nonché del credito vantato da Fenig nei confronti della medesima partecipata Villa Serena S.r.l., mediante procedura competitiva al prezzo base di € 1.794.373 (offerte in aumento € 10.000,00), con le modalità meglio precisate nella bozza del disciplinare di vendita che integralmente si trascrive:

*“1. Le operazioni di vendita verranno espletate a cura del Liquidatore Giudiziale.*

*2. La vendita verrà effettuata mediante procedura competitiva, regolata dalle disposizioni seguenti, ai sensi dell'articolo 107, primo comma, Legge fallimentare. Non troveranno applicazione, salvo espresso richiamo, le norme del codice di procedura civile in materia di espropriazione, né le norme in materia di asta telematica.*

*3. Le offerte di acquisto dovranno pervenire, per posta, all'indirizzo del Liquidatore Giudiziale, ovvero mediante consegna diretta “a mano”, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale medesimo, entro le ore 13:00 (tredici) del giorno precedente la data fissata per l'esperimento di vendita. Tale termine orario finale di presentazione delle offerte di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite all'atto del ricevimento del plico presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, che dovrà indicare sulla busta la data e l'orario di deposito dell'offerta. Nulla potrà essere imputato al Liquidatore Giudiziale per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.*

*4. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte e presentate con le seguenti modalità:*  
*- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;*  
*- sul plico dovrà essere apposta l'indicazione del mittente o del presentatore (che potrà essere persona diversa dall'offerente) e la dicitura “offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno \_\_\_\_\_ per il “LOTTO” – Concordato Preventivo n. 10/2022 Tribunale di Roma”;*

*- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:*

*== la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente;*

*== uno o più assegni circolari non trasferibili per cauzione, di importo complessivo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, all'ordine del “C.P. 10/2022 FENIG s.r.l.”*



== un assegno circolare non trasferibile per rimborso spese di vendita da versarsi a fondo perduto pari ad € 1.220,00 (€ 1.000,00 oltre IVA al 22%) all'ordine del "C.P. 10/2022 FENIG s.r.l.".

== copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

== certificato di iscrizione al Registro delle Imprese o visura aggiornata del Registro delle Imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), dai quali risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, nonché, ove necessarie, copia delle eventuali delibere autorizzative degli organi sociali; nel caso di enti non soggetti ad iscrizione, copia dell'atto costitutivo o dello statuto e della documentazione comprovante il conferimento dei poteri al legale rappresentante;

- la domanda dovrà riportare:

== per le persone fisiche, l'indicazione di nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile ed eventuale regime patrimoniale (in caso di acquisto in comunione dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono) dell'offerente;

== per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo diversi dalle persone fisiche, l'indicazione di denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese o ad altri registri, sede legale, codice fiscale, recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono), generalità e codice fiscale del legale rappresentante;

== l'indicazione del lotto per il quale è formulata l'offerta;

== l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per l'acquisto del bene oggetto di vendita, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di invalidità dell'offerta; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;

== l'indicazione del termine per il pagamento del saldo del prezzo, in caso di aggiudicazione, se inferiore a quello massimo appresso indicato;

== la dichiarazione espressa:

- di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente disciplinare di vendita;

== la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto interessato - persona fisica ovvero da parte del legale rappresentante del soggetto interessato - persona giuridica ovvero da parte del procuratore.

E' ammessa la presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta a mezzo procuratore; in tal caso, dovrà essere allegata alla domanda ed inserita nel plico, in originale o in copia autentica, la relativa procura, rilasciata in forma pubblica od autentica.

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso, offerte per titolo diverso dall'acquisto od offerte condizionate.

5. Le operazioni di vendita (apertura dei plichi, esame delle offerte di acquisto ed eventuale gara tra gli offerenti) verranno espletate senza soluzione di continuità, dal Liquidatore Giudiziale, a decorrere dall'orario precisato nell'Avviso.

Il Liquidatore Giudiziale provvederà alla verifica dell'integrità dei plichi ed alla loro apertura, redigendo apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi; dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi; della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita"; della presenza di offerte di acquisto; dell'eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, del lotto.

L'aggiudicatario, in caso di mancata presenza dello stesso all'asta, sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del Liquidatore Giudiziale, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto, o a mezzo PEC.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita da effettuarsi nelle ordinarie forme privatistiche dinanzi al Notaio designato dalla Procedura.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

6. Le offerte dovranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto.

Le eventuali offerte formulate in ribasso saranno considerate invalide.

Nell'esame delle offerte si terrà conto dei seguenti criteri:

a) nel caso di presentazione di offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte principali:

== in presenza di una sola offerta segreta valida per importo pari o superiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente;

== in presenza di più offerte valide per importo pari o superiore al prezzo base per le offerte principali, si svolgerà una gara tra gli offerenti, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori a € 10.000,00. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del delegato alla vendita.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il compendio in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore;

== in presenza di più offerte valide di eguale importo, in mancanza di rilanci, sarà preferita, nell'ordine:

- l'offerta che preveda un minor termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- l'offerta corredata da una cauzione di importo maggiore;
- l'offerta presentata per prima;

7. La cauzione da costituire in favore del "C.P. 10/2022 FENIG s.r.l.", dovrà essere di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e versata mediante uno o più assegni circolari non trasferibili all'ordine della procedura, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile per rimborso spese di vendita da versarsi a fondo perduto pari ad € 1.220,00 (€ 1.000,00 oltre IVA al 22%) all'ordine del "C.P. 10/2022 FENIG s.r.l.".

La cauzione e il fondo spese costituiti mediante assegni circolari verranno restituiti ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso la cauzione e il fondo spese verranno restituiti senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

8. Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

9. Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di novanta giorni successivi alla data dell'Asta.

10. Il Liquidatore Giudiziale informerà degli esiti della procedura d'Asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, il Commisario Giudiziale e il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 107 Legge fallimentare,



anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare.

11. Una volta versato l'intero prezzo di aggiudicazione, il contratto di cessione del credito dovrà essere stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, previa convocazione scritta inviata dal Liquidatore Giudiziale all'aggiudicatario a mezzo telegramma, lettera raccomandata a/r o PEC almeno cinque giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 9. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno, pari alla differenza tra il prezzo offerto e la somma tra il prezzo della nuova aggiudicazione e la cauzione trattenuta. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

12. Il prezzo di acquisto potrà essere versato entro 90 gg. dalla aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del "C.P. 10/2022 FENIG s.r.l." ovvero mediante bonifico bancario sul conto della Procedura, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

13. L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di cessione, a mezzo assegno circolare o mediante bonifico un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita che saranno quantificate dalla Procedura, ivi compresi onorari, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, eventualmente mediante rimborso alla Procedura di quanto da essa anticipato e senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura medesima.

14. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).

Al fine di verificare la documentazione agli atti della procedura o svolgere altre attività di due diligence tecnica sulla documentazione messa a disposizione, i soggetti interessati dovranno inviare una manifestazione di interesse in forma scritta, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato o da un procuratore munito dei relativi poteri di rappresentanza, inviata mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC: [cpfenig@peconcordati.it](mailto:cpfenig@peconcordati.it).

Tutte le informazioni assunte dovranno essere autonomamente verificate dagli interessati. La procedura, unitamente al consulente o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione fornita o trasmessa in qualsiasi altra forma ai soggetti interessati; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione.

15. I beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con i tutti i diritti ed obblighi esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

16. Il Liquidatore Giudiziale in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

17. Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni di cui alla vigente normativa in materia di protezione dei dati personali così come modificata dal d.lgs. 101/2018 di adeguamento al GDPR e il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concordataria.

18. La pubblicità del presente avviso verrà effettuata a cura del Liquidatore Giudiziale.

In particolare l'avviso dovrà essere pubblicato, almeno trenta giorni prima della data fissata per lo svolgimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'articolo 107 Legge fallimentare, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul giornale "Il Sole 24 Ore", con l'indicazione del prezzo base sopra indicato e della data di scadenza di presentazione delle offerte.

Sono consentite eventuali ulteriori forme di pubblicità a discrezione del Liquidatore Giudiziale.

Il presente avviso, in ogni caso, non costituisce proposta irrevocabile né offerta al pubblico, né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo il Liquidatore Giudiziale e/o la società a contrarre con gli offerenti."

Detta attività dovrà, dunque, definirsi entro la fine dell'anno 2026.



\*\* \*\* \*

Tutto quanto precede costituisce il piano delle attività di liquidazione dei beni e dei crediti del concordato preventivo che, come previsto nel decreto di omologa, viene depositato in cancelleria e contestualmente trasmesso al Commissario Giudiziale per l'acquisizione del relativo parere ed al Comitato dei Creditori per la sua approvazione.

Con riserva di integrare il presente piano ove dovessero verificarsi eventuali sopravvenute esigenze nel corso della procedura, il sottoscritto Liquidatore rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi aggiuntivo chiarimento e/o informazione sia ritenuta necessaria e/o opportuna.

Con osservanza.

Roma, 29 novembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale  
Avv. Gian Luca Righi

