

MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI COMPLESSO AZIENDALE



Dott. **Ambrogio Romano**
NOTAIO

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di BENEVENTO
il 12/06/2018
al n. 4814
Serie 1T

DEPOSITATO PER
L'ISCRIZIONE
PRESSO IL REGISTRO
DELLE
IMPRESE DI BENEVENTO
il 08/06/2018
al Prot. N.
2018/11837

I sottoscritti signori

MAZZONE LUIGI, nato a Benevento il 25 aprile 1969 e residente in Benevento, alla via Nicola da Monteforte n.24, Codice Fiscale MZZ LGU 69D25 A783 I, e

PAVONE STEFANIA, nata a Benevento il 5 settembre 1966 e residente in Benevento, al viale degli Atlantici n.23, Codice Fiscale PVN SFN 66P45 A783 F,

i quali intervengono nella qualità di curatori della procedura fallimentare pendente dinanzi al Tribunale di Benevento, contraddistinta dal numero 87/2014 del Registro Generale dei Fallimenti, instauratasi a seguito della pronunzia della sentenza n.60/2014 del 16 luglio 2014, depositata in Cancelleria il 17 luglio 2014, la quale inerisce al fallimento della società a responsabilità limitata denominata

"KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, con sede legale in Apollosa (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla S.S. 7 Appia, Km 255, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.400,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.98461 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01154540627.

I curatori innanzi generalizzati, tali nominati in forza del sopra menzionato provvedimento giurisdizionale dichiarativo della procedura concorsuale in oggetto, domiciliario, per la carica, presso i propri studi professionali, siti in Benevento, rispettivamente, alla piazza IV novembre n.4 ed alla piazza Guerrazzi n.4, e risultano legittimati all'odierna operazione giuridica in virtù dei poteri che derivano loro dalla legge, nonché delle prerogative di legittimazione conferite loro dal Giudice Delegato alla procedura concorsuale medesima con provvedimento pronunziato in data 16 maggio 2018, il quale, in copia autentica redatta dal costituito pubblico ufficiale all'uopo competente ai sensi dell'art.22, comma 2, del D.L. 7 marzo 2005, n.82, dell'art.3 bis, comma 5, della Legge n.53/1994, dell'art.18, comma 4, del D.M. n.44/2011, così come modificato dal D.M. n.48/2013, e dell'art.21 della Legge 5 ottobre 2011, n.159, si allega sotto la lettera **"A"** alla presente scrittura, onde formarne parte integrante e sostanziale, e

PANELLA COSTANZA, nato a Montesarchio (BN) il 25 febbraio 1952 e residente in Montesarchio (BN), alla via Fontana n.66, Codice Fiscale PNL CTN 52B25 F636 N,

la quale interviene nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata denominata **"PDM S.R.L."**, con sede legale in Montesarchio (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla via Fontana n.72, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.000,00, versato limitatamente ad Euro 2.500,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al

n.119504 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01427350622,

domiciliata, in ragione della carica, presso la suindicata sede legale della società rappresentata ed all'odierna operazione giuridica legittimata in virtù dei poteri che le derivano dalla legge e dai patti sociali,

PREMETTONO

a) che la società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE è piena ed esclusiva titolare di un complesso aziendale denominato "BEI PARK HOTEL - REGIO RISTORANTE", avente la propria sede in Apollosa (BN), alla S.S. 7 Appia, Km 255, e strumentale all'esercizio delle attività di ricezione alberghiera, di ristorazione, di bar e di caffetteria;

b) che la stessa società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE è stata dichiarata fallita a mezzo della precedentemente menzionata sentenza n.60/2014, adottata dalla competente Sezione Fallimentare del Tribunale di Benevento in data 16 luglio 2014;

c) che, in forza del suddetto provvedimento giurisdizionale dichiarativo del fallimento della medesima società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, il dott.Mazzone Luigi e l'avv.Pavone Stefania sono stati designati quali curatori della procedura concorsuale in oggetto;

d) che, nell'ambito dell'espletamento delle attività riconducibili alla procedura fallimentare di cui innanzi, i menzionati curatori hanno provveduto ad indire una gara di pubblica evidenza, scevra da formalità rituali, finalizzata alla concessione in godimento temporaneo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art.104 bis della Legge Fallimentare, del complesso aziendale di proprietà della predetta società fallita;

e) che, in data 29 aprile 2015, alle ore undici e minuti primi trenta (11,30), si sono svolte, dinanzi al Giudice Delegato al fallimento al vaglio, relativamente alla gara summenzionata, le operazioni di incanto, nel corso delle quali la società "ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L.", con sede legale in Montesarchio (BN), Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Benevento 01220470627, si è resa aggiudicataria, per sé o per soggetto giuridico da nominare, della gara medesima, avendo formulato, per quest'ultima, una valida offerta economica;

f) che l'offerta economica predetta veniva, nello specifico, a sostanziarsi, all'esito della procedura relativa (nell'ambito della quale veniva a configurarsi l'esigenza, per gli offerenti, di sopravanzare quantitativamente un'offerta in aumento nelle more presentatasi ad opera di terzi), nella proposta, ad opera della menzionata società aggiudicataria, di un corrispettivo pecuniario "una tantum", a fronte della vendita di talune minuterie e rimanenze di magazzino (non costituenti

oggetto del presente contratto di affitto), nonché di un canone di affitto inerente al complesso aziendale oggetto dell'odierna negoziazione, ammontante:

- per il primo anno, ad euro 42.400,00 (quarantaduemilaquattrocento), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;
- per il secondo anno, ad euro 48.000,00 (quarantottomila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;
- per il terzo anno, ad euro 54.000,00 (cinquantaquattromila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

g) che, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ambrogio Romano, della residenza di Benevento, in data 8 giugno 2015, rep.n.44684/18795, registrata a Benevento il 3 luglio 2015, al n.5574, i menzionati aventi diritto hanno dato luogo al perfezionamento del negozio di affitto pianificato, nel rispetto delle modalità e delle condizioni innanzi esplicitate;

h) che, propedeuticamente al perfezionamento del contratto di concessione in godimento al vaglio, la società "ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L." ha sciolto la riserva di nomina sopra menzionata ed ha designato, quale aggiudicataria della procedura pubblica al vaglio e, conseguentemente, quale parte contraente del contratto di affitto avente ad oggetto il complesso aziendale di proprietà della predetta società fallita, la sottoscritta società "PDM S.R.L." (già denominata "ECOLOGIA PANELLA S.R.L.");

i) che, all'esito di una ponderata disamina delle esigenze operative ed organizzative riconducibili al negozio di godimento precedentemente individuato, i menzionati soggetti giuridici contraenti:

il) con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal medesimo sottoscritto Notaio Ambrogio Romano in data 6 giugno 2016, rep.n.46096/19849, registrata a Benevento il 4 luglio 2016, al n.5263:

- prorogavano per un ulteriore anno il termine di durata del negozio di godimento medesimo;
- concedevano alla società affittuaria il diritto di prelazione di cui all'art.104 bis della Legge Fallimentare;
- prolungavano il termine dell'obbligo di riconsegna del complesso aziendale concesso in godimento nell'ipotesi in cui si fossero verificate le condizioni di cui all'art.5.1 del contratto di affitto oggetto di emendamento da giorni sessanta a sei mesi dalla data di comunicazione da parte della curatela;
- prolungavano, altresì, il termine di preavviso già convenzionalmente pattuito in caso di recesso anticipato, ad opera della curatela concedente, dal rapporto di godimento al vaglio da tre mesi a sei mesi;
- riconoscevano alla società affittuaria, nelle ipotesi di recesso anticipato e/o di risoluzione del rapporto di godimento di specie contemplate negli artt.5.1 e 5.3 del negozio

in corso di modifica, un indennizzo pari a dodici mensilità in luogo delle tre mensilità precedentemente stabilite;

- operavano una riduzione dell'innanzi quantificato corrispettivo pecuniario dell'affitto in oggetto, il quale veniva, in particolare, rideterminato, tanto per il secondo anno quanto per il terzo anno, in un canone annuale dell'importo complessivo di euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

i2) con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal medesimo sottoscritto Notaio Ambrogio Romano in data 31 luglio 2017, rep.n.47985/21273, registrata a Benevento il 29 agosto 2017, al n.6679:

- prorogavano per un ulteriore anno il termine di durata del negozio di affitto del complesso aziendale al vaglio;

- operavano un aumento dell'innanzi quantificato corrispettivo pecuniario dell'affitto in oggetto, il quale veniva, in particolare, rideterminato, per il terzo anno, in un canone annuale dell'importo complessivo di euro 30.000,00 (trentamila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

- eliminavano il riconoscimento alla società affittuaria, nelle ipotesi di recesso anticipato e/o di risoluzione del rapporto di godimento di specie contemplate negli artt.5.1 e 5.3 del negozio in corso di modifica, di un indennizzo pari a dodici mensilità;

- introducevano, a carico della società affittuaria, l'obbligo di stipulare, con un primario istituto assicurativo nazionale, un'adeguata polizza di assicurazione, avente quale beneficiaria la curatela concedente, a copertura di eventuali danni subiti (per qualunque causa) dai beni facenti parti del complesso aziendale di specie durante il periodo di vigenza del presente rapporto di godimento e fino alla riconsegna dei beni medesimi al termine di quest'ultimo;

l) che i stessi soggetti giuridici contraenti, operata di comune accordo una nuova disamina delle esigenze operative ed organizzative riconducibili al negozio di godimento di specie, sono addivenuti nella concorde determinazione di prorogare, in coerenza con quanto già, peraltro, previsti in sede di formulazione dell'offerta della società affittuaria e di approvazione della medesima ad opera della curatela fallimentare, per un ulteriore anno il termine di durata del negozio di godimento medesimo, confermando, anche per il quarto anno, il canone annuale nell'importo complessivo di euro 30.000,00 (trentamila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

m) che la curatela del fallimento della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, onde concretare i presupposti istituzionali necessari ai fini del perfezionamento del progettato atto rinnovativo e modificativo del contratto di affitto perfezionatosi in data 8 giugno 2015, previa rituale acquisizione del parere favorevole del Comitato dei Creditori, ha richiesto al competente Sezione Fallimentare del Tribunale di

Benevento ed ottenuto dalla medesima il provvedimento autorizzativo innanzi allegato sub "A".

TANTO PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1) Il dottor **Mazzone Luigi** e l'avvocato **Pavone Stefania**, agendo nella suindicata qualità di curatori del fallimento della società **"KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE**, come in epigrafe legittimati, in attuazione delle direttive in merito impartite loro dal competente Giudice Delegato alla procedura concorsuale in oggetto con il provvedimento giurisdizionale allegato alla presente scrittura sub "A", e la società **"PDM S.R.L."**, come a sua volta rappresentata, nel perseguimento degli intenti condivisi di cui alla precedente premessa, onde disciplinare il prosieguo dei rapporti giuridici e patrimoniali intercorrenti tra la curatela concedente e la società affittuaria, di comune accordo convengono di prorogare, in coerenza con quanto già, peraltro, previsti in sede di formulazione dell'offerta della società affittuaria e di approvazione della medesima ad opera della curatela fallimentare, per un ulteriore anno il termine di durata del negozio di affitto di complesso aziendale già tra essi perfezionatosi a mezzo dell'in premessa citata scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ambrogio Romano in data 8 giugno 2015, rep.n.44684/18795, e successivamente modificato mediante le del pari in premessa menzionate scritture private autenticate nelle sottoscrizioni dal medesimo Notaio Ambrogio Romano in data 6 giugno 2016, rep.n.46096/19849, ed in data 31 luglio 2017, rep.n.47985/21273, confermando, anche per il periodo oggetto della presente proroga (quarto anno), il canone annuale nell'importo complessivo di euro 30.000,00 (trentamila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge.

A seguito di quanto sopra convenutosi, risultano emendati, nella loro formulazione, gli artt.5) e 7) del negozio di affitto di complesso aziendale perfezionatosi a mezzo della plurimenzionata scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ambrogio Romano in data 8 giugno 2015, rep.n.44684/18795, ai quali viene attribuito il seguente nuovo tenore letterale:

"Articolo 5 - Durata

5.1 Il complesso aziendale concesso in affitto con il presente contratto fa parte della massa attiva del fallimento n.60/2014 della società **"KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE**.

In quanto finalizzata al soddisfacimento di pubbliche esigenze processuali, per loro natura e per disposizione di legge temporanee, la durata del presente contratto rimane strettamente correlata alle vicende della procedura concorsuale sopra indicata, nel senso che, allorquando si dovesse verificare l'aggiudicazione definitiva del complesso aziendale al vaglio e/o dei beni mobili facenti parte dello stesso, il presente

contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto, con conseguente obbligo di restituzione del complesso aziendale concesso in affitto nel termine di sei mesi dalla data di comunicazione da parte della curatela.

Il presente contratto è, pertanto, soggetto a risoluzione "ipso facto" ed "ipso iure" nel caso di vendita del complesso aziendale e/o dei singoli beni mobili costituenti il medesimo nell'ambito della procedura di fallimento della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE.

5.2 Il presente contratto avrà durata di anni uno (1) dalla data odierna, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 5.1.

Alla scadenza del termine di validità del contratto di specie, lo stesso si intenderà cessato ad ogni effetto di legge, senza bisogno di alcuna disdetta, ma la curatela si riserva la possibilità di procedere alla proroga del rapporto di godimento di specie per un ulteriore periodo, nel rispetto del canone nel prosieguo meglio individuato.

5.3 La curatela del fallimento della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto di godimento oggetto del presente contratto in ogni momento, con un preavviso di almeno sei mesi.

L'esercizio del diritto di recesso da parte della curatela potrà essere esercitato, previa acquisizione, ad opera di quest'ultima, del parere del comitato dei creditori.";

"Articolo 7 - Canone e garanzie

7.1 Il canone annuale per l'affitto del complesso aziendale in oggetto viene determinato nell'importo complessivo di Euro 42.400,00 (quarantaduemilaquattrocento), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge, da corrispondersi in n.12 (dodici) mensilità aventi, la prima, l'importo di euro 3.537,00 (tremilacinquecentotrentasette), oltre ad Iva, e ciascuna delle altre l'importo di euro 3.533,00 (tremilacinquecentotrentatre), oltre ad Iva, entro il giorno 10 (dieci) del mese di riferimento.

Nell'ipotesi in cui la curatela concedente dovesse, alla scadenza del termine di durata del contratto di specie, decidere di procedere alla proroga del medesimo, il canone annuale di affitto dovrà essere quantificato:

- per il secondo anno, nell'importo complessivo di Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

- per il terzo ed il quarto anno, nell'importo complessivo di Euro 30.000,00 (trentamila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge.

7.2 Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi nella misura convenzionale del 4,00%.

7.3 A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi scaturenti dal presente contratto, le parti contraenti convengono che la società affittuaria rilascerà, entro dieci (10) giorni

dalla data odierna, una fideiussione rilasciata da un primario Istituto Bancario e/o Assicurativo, dell'importo di Euro 12.740,00 (dodicimilasettecentoquaranta), pari, fatti salvi gli irrinunciabili arrotondamenti contabili, al 30% dell'importo del canone di affitto relativo al primo anno, avente quale beneficiaria la curatela concedente.

La società affittuaria si obbliga, altresì, a stipulare idonea polizza assicurativa, con primario Istituto Assicurativo nazionale, avente quale beneficiaria la curatela concedente, a copertura di eventuali danni subiti (per qualunque causa) dai beni facenti parti del complesso aziendale nel corso di esecuzione del presente contratto e fino alla riconsegna al termine dello stesso e a garanzia dell'integrale riconsegna dei beni mobili facenti parte del complesso aziendale.

7.4 La predetta fideiussione avrà durata, anche mediante rinnovo annuale, fino alla scadenza e/o risoluzione del presente contratto e, quindi, per il periodo di durata dello stesso.

7.5 In caso di mancato rilascio della fideiussione nel termine indicato al precedente punto n.7.3, la società affittuaria si impegna a costituire un deposito bancario di pari importo (euro 12.740,00) su libretto di risparmio vincolato alla procedura."

Quanto sopra perfezionatosi, le parti contraenti medesime:

- confermano in toto le reciproche cogenza e vincolatività del contenuto residuo del contratto di affitto di complesso aziendale oggetto di rinnovo e di modifica, il quale, ben noto alle stesse parti contraenti, come queste ultime, espressamente dichiarano, deve intendersi qui, a disciplina dei reciproci rapporti, per integralmente riportato e ribadito;
- richiedono che, delle vicende giuridiche conclamate nella presente scrittura, si faccia constare, a norma di legge, presso i competenti Agenzia delle Entrate e Registro delle Imprese, mediante l'espletamento delle relative formalità in merito normativamente prescritte, da eseguirsi con esonero, per le Autorità ad esse istituzionalmente preposte, da qualsivoglia giuridica responsabilità.

Art.2) Le spese del presente atto e consequenziali cedono a carico della società affittuaria.

F.to: Luigi Mazzone n.q. - Stefania Pavone n.q. Panella Costanza n.q.

Repertorio n.49373

Raccolta n.22289

**AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA**

Io sottoscritto dott. **Ambrogio Romano**, Notaio residente in Benevento, con studio ivi, alla piazza Guerrazzi n.4, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, attesto che, in assenza di testimoni, non avendone le parti contraenti nè io Notaio richiesto la presenza, i signori

MAZZONE LUIGI, nato a Benevento il 25 aprile 1969 e residente in Benevento, alla via Nicola da Monteforte n.24, Codice Fiscale MZZ LGU 69D25 A783 I, e

PAVONE STEFANIA, nata a Benevento il 5 settembre 1966 e residente in Benevento, al viale degli Atlantici n.23, Codice Fiscale PVN SFN 66P45 A783 F,

i quali intervengono nella qualità di curatori della procedura fallimentare pendente dinanzi al Tribunale di Benevento, contraddistinta dal numero 87/2014 del Registro Generale dei Fallimenti, instauratasi a seguito della pronuncia della sentenza n.60/2014 del 16 luglio 2014, la quale inerisce al fallimento della società a responsabilità limitata denominata **"KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE**, con sede legale in Apollosa (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla S.S. 7 Appia, Km 255, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.400,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.98461 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01154540627.

I curatori innanzi generalizzati, tali nominati in forza del sopra menzionato provvedimento giurisdizionale dichiarativo della procedura concorsuale in oggetto, domiciliario, per la carica, presso i propri studi professionali, siti in Benevento, rispettivamente, alla piazza IV novembre n.4 ed alla piazza Guerrazzi n.4, e risultano legittimati all'odierna operazione giuridica in virtù dei poteri che derivano loro dalla legge, nonché delle prerogative di legittimazione conferite loro dal Giudice Delegato alla procedura concorsuale medesima con provvedimento pronunciato in data 16 maggio 2018, e

PANELLA COSTANZA, nato a Montesarchio (BN) il 25 febbraio 1952 e residente in Montesarchio (BN), alla via Fontana n.66, Codice Fiscale PNL CTN 52B25 F636 N,

la quale interviene nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata denominata **"PDM S.R.L."**, con sede legale in Montesarchio (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla via Fontana n.72, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.000,00, versato limitatamente ad Euro 2.500,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.119504 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01427350622,

domiciliata, in ragione della carica, presso la suindicata sede legale della società rappresentata ed all'odierna operazione giuridica legittimata in virtù dei poteri che le derivano dalla legge e dai patti sociali, cittadini italiani, delle identità personali, delle qualifiche e dei poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno apposto, alla mia presenza, le proprie sottoscrizioni in calce alla

scrittura privata che precede ed a margine di ciascuno dei fogli intermedi, previa integrale lettura data loro da me Notaio della scrittura privata medesima e del relativo documento allegato, essendo le ore diciannove e minuti primi quaranta (19,40).

A norma di legge, l'autenticata scrittura privata resterà conservata nella raccolta di me Notaio, essendo sottoposta a pubblicità commerciale.

Benevento, nel mio studio, addì sette giugno duemiladiciotto (07.06.2018). F.to: Ambrogio Romano Notaio - Sigillo.

Visto si autorizza
In data: 16/05/2018

Avv. Stefania Pavone - Dott. Luigi Mazzone
SEDE: Benevento, Via Torretta 29 (studio Mazzone)
Tel. e fax 0824/316851

ALLEGATO "A"

REPERTORIO N. 69383

RACCOLTA N. 22289



TRIBUNALE DI BENEVENTO
Il Sez. Civile
Ufficio Fallimenti

p.e.c. del fallimento:

f60.2014benevento@pecfallimenti.it



Fallimento	Katering Srl in Liquidazione
Sentenza	N. 60/2014 del 17/07/2014.
GIUDICE DELEGATO	Dott. Michele Monteleone
CURATORE	Avv. Stefania Pavone -Dott. Luigi Mazzone

Al Sig. Giudice Delegato
Dott. Michele Monteleone
Tribunale di Benevento

OGGETTO | **Richiesta dell' affittuaria PDM srl di proroga affitto ;**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti Curatori del fallimento in epigrafe,

Premesso che

- in data **08/06/2015**, previo espletamento di procedura competitiva ad evidenza pubblica e verbale di aggiudicazione del 29/04/2015, veniva stipulato un contratto di affitto d'azienda tra la curatela e la società PDM srl della durata di un anno dal **08/06/2015** al **07/06/2016** al canone annuo di € 42.400,00 (oltre iva). Il contratto è prorogabile di anno in anno ed i canoni pattuiti per il terzo anno, per effetto delle modifiche intervenute in data **31/07/2017**, previa autorizzazione degli organi della procedura, concessa la proroga per la terza annualità, venivano stabiliti in **€ 30.000,00** oltre iva.
- in data **30/04/2018**, l'affittuaria PDM srl trasmetteva alla curatela una richiesta di proroga del contratto di affitto del complesso aziendale per **ulteriori 24 mesi** alle medesime condizioni economiche attualmente vigenti. **(all.1)**;
- riunito il Comitato dei Creditori per l'acquisizione del parere sulla proposta avanzata dall'affittuaria, lo stesso, in data **11/05/2018**, esprimeva parere favorevole alla concessione all'affittuaria di una proroga del contratto di affitto **per la quarta annualità**, in ossequio di quanto disposto dall'art 5 del contratto stesso, alle medesime condizioni economiche attualmente vigenti per l'anno in corso;
- essendo andati deserti i primi tre tentativi di vendita del complesso aziendale, la prosecuzione del fitto garantirebbe una migliore conservazione dello stesso senza gravare la procedura di ulteriori costi per la manutenzione degli impianti, la vigilanza e l'assicurazione dell'immobile nelle more della prosecuzione delle procedure di vendita..
- tuttavia, una richiesta di proroga di 24 mesi non appare compatibile con le finalità liquidatorie della procedura e, pertanto, gli scriventi ritengono opportuno accogliere la proposta di proroga pervenuta **per 12 mesi**, alle medesime condizioni economiche attualmente vigenti, il tutto previa eventuale modifica del contratto di affitto con le modalità previste dalla legge, con oneri a carico dell'affittuaria;

acquisito il parere del CdC;

CHIEDONO

che la S.V. Ill.ma Voglia:

Avv. Stefania Pavone - Dott. Luigi Mazzone
SEDE: Benevento, Via Torretta 29 (studio Mazzone)
Tel. e fax 0824/316851



TRIBUNALE DI BENEVENTO
II Sez. Civile
Ufficio Fallimenti

p.e.c. del fallimento:

f60.2014benevento@pecfallimenti.it

autorizzare i curatori a concedere all'affittuaria la proroga del contratto di affitto **per la quarta annualità**, in ossequio di quanto disposto dall'art 5 del contratto stesso, alle medesime condizioni economiche attualmente vigenti per il corrente anno (**canone annuo di € 30.000,00 oltre iva**), autorizzando nel contempo gli stessi ad apportare, nelle forme di legge previste, le eventuali modifiche al contratto che si rendessero conseguentemente necessarie.

Con osservanza

Benevento, 11/05/2018

I Curatori
Avv. Stefania Pavone

Dott. Luigi Mazzone

Allegati

1. proposta di proroga del 30/04/2018;
2. verbale di riunione del CdC del 11/05/2018 con relativo parere;

Da: infopdm@pec.it

A: f60.2014benevento@pecfallimenti.it

Ricevuto: 30/04/2018 alle 19:49

Oggetto: richiesta proroga affitto del complesso aziendale ad uso alberghiero denominato "BEI PARK HOTEL REGIO RISTORANTE"

Spett.le Curatela Fallimentare Katering S.r.l
Curatori Fallimentari
Dr. Luigi Mazzone e Avv. Stefania Pavone

La sottoscritta Panella Costanza, n.q. di legale rappresentante della società PDM Srl, con la presente richiede formalmente quanto segue.

PREMESSO CHE:

- il contratto di affitto del complesso aziendale in essere termina in data 08 giugno 2018;
- è intenzione della società da me rappresentata di proseguire nell'attività economica oggetto dell'affitto;

CHIEDE:

di prorogare il contratto di affitto per ulteriori 24 mesi alle medesime condizioni economiche attualmente vigenti.

In attesa di cortese e sollecito riscontro,
saluto cordialmente.

L'amministratore unico
Panella Costanza

Firma di: MUJN I LEONE MICHELE Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG.OA.3 Script: 18166723-2018043019494904607511081

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 60/2014
KATERING SRL IN LIQUIDAZIONE
Verbale di riunione del Comitato dei Creditori

Il giorno 29 maggio 2018 alle ore 11,30 presso lo studio del curatore dott. Luigi Mazzone, in Benevento alla Via Torretta 29, previa convocazione dei curatori si è riunito il Comitato dei Creditori del fallimento della società Katering srl in liquidazione.

Sono presenti oltre ai curatori dott. Luigi Mazzone e Avv. Stefania Pavone:

- la Megalay Italia Srl – rappresentata dall’Avv. Domenico Primarosa;
- il sig. Perone Rino – rappresentata dall’Avv. Iole Gianuario;
- la ditta Capasso Antonio – rappresentata dall’Avv. Vincenzo Gatti;

Il Comitato dei Creditori è stato riunito in data odierna per discutere sul seguente o.d.g.:

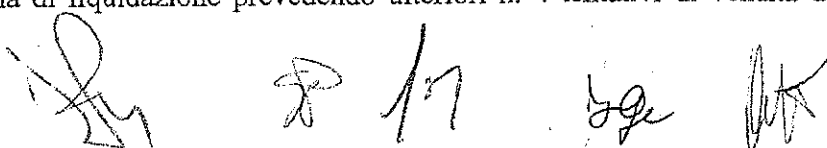
- 1) modifica del programma di liquidazione;
- 2) parere su affidamento e bando per la procedura di vendita del complesso aziendale;
- 3) varie ed eventuali;

In merito al primo punto dell’ordine del giorno i curatori, ripotandosi all’informativa già resa in sede di riunione del CdC del 11/05/2018 in merito all’esito delle prime tre aste esperite per la cessione del complesso aziendale, rappresentano che essendo andati deserti i tre tentativi di vendita previsti ai seguenti prezzi a base d’asta:

- **Primo tentativo dal 15.02.2017 al 17.03.2017 - BASE ASTA: €. 4.277.649,00**
- **Secondo tentativo dal 6.06.2017 al 6.07.2017 - BASE ASTA: €. 3.208.237,00**
- **Terzo tentativo dal 9.01.18 al 8.02.18 - BASE ASTA: 2.406.177,00**

il programma di liquidazione, nell’ultima versione approvata dal CdC ed autorizzata dal GD, prevede la vendita separata dei beni immobili e beni mobili.

Tuttavia, vista l’incidenza dei beni mobili sul totale del complesso aziendale (pari a circa il 3%) e considerata la permanente opportunità di cessione di un complesso aziendale funzionante, attesa la concessa proroga di fitto per un ulteriore anno alla PDM Srl (che consentirebbe di garantire al contempo economie sui costi di assicurazione e manutenzione dei beni immobili e mantenimento della funzionalità dei beni mobili), gli scriventi reputano utile alla procedura modificare ulteriormente il programma di liquidazione prevedendo ulteriori n. 4 tentativi di vendita del



complesso aziendale nella sua interezza, partendo da una base d'asta pari all'importo dell'ultimo tentativo di vendita espletato (€ 2.406.177,00) ribassato del 20%. Nel caso di mancata vendita saranno effettuati nr. 3 ribassi del 20 % cadauno del precedente prezzo a base d'asta.

Riepilogando il prezzo a base d'asta sarà così determinato:

- quarto tentativo - BASE ASTA: € 1.924.942
- quinto tentativo - BASE ASTA: € 1.539.953
- sesto tentativo - BASE ASTA: € 1.231.963
- settimo tentativo - BASE ASTA: € 985.570

Le vendite saranno affidate ad un commissionario specializzato e saranno eseguite secondo le modalità di vendita telematica nel rispetto della normativa attualmente vigente ed in particolare:

- Le procedure di vendita saranno effettuate al prezzo base stimato come sopra, ai sensi dell'art 107 comma 1 e 2 l.f., avvalendosi di soggetto specializzato cui affidare l'intera procedura competitiva di aggiudicazione e rimettendo al Giudice Delegato il trasferimento dei beni con apposito decreto;
- la vendita avverrà con le modalità previste dalla legge, assicurando la massima trasparenza, informazione e partecipazione degli interessati;
- a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari, prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà notificata a cura degli scriventi Curatori un estratto delle condizioni di vendita;
- effettuata l'aggiudicazione e riscosso il prezzo, sarà richiesto al G.D. l'emissione del decreto di trasferimento dei beni immobili con il quale ordinerà anche la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione (ipoteche) e delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altro vincolo.

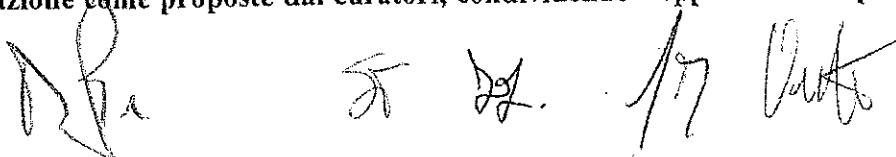
In caso di esito infruttuoso dei suddetti tentativi di vendita, da espletarsi nell'arco di un anno, i curatori valuteranno diverse modalità di liquidazione da definirsi previa approvazione del CDC e autorizzazione del GD.

Pertanto, sul punto, i curatori chiedono al CDC di approvare le modifiche al programma di liquidazione come sopra rappresentate.

il Comitato dei Creditori

- vista la modifica del programma di liquidazione sopra proposta;
- considerate valide le motivazioni che sottendono la modifica proposta e condividendone l'opportunità nell'interesse della massa dei creditori;

all'unanimità, approva integralmente, ex art 104 ter c. 5 l.f., le modifiche al programma di liquidazione come proposte dai curatori, condividendo l'opportunità di proseguire con



ulteriori tentativi di vendita del complesso aziendale con le progressive riduzioni indicate;

In merito al secondo punto all'ordine del giorno, al fine di procedere immediatamente all'avvio delle procedure di vendita di cui al punto precedente, in ipotesi di autorizzazione del GD all'esecuzione delle attività previste dalla modifica del programma di liquidazione approvate, i curatori hanno richiesto alla commissionaria PBG srl di riformulare la proposta operativa approvata per le aste già espletate, adeguandola alle richiamate modifiche proposte.

La società PBG srl, in data 03/05/2018 ha trasmesso la nuova proposta operativa che viene allegata al presente verbale (all.1).

I curatori evidenziano l'opportunità di confermare l'affidamento dell'incarico alla PBG, avendo già curato i precedenti tentativi di vendita ed avendo la stessa ridotto il buyer premium a carico dell'aggiudicatario al 2,5% rispetto al 5% della precedente proposta operativa.

Esaminata la proposta della PBG, i curatori chiedono al CDC esprimere il proprio parere circa l'affidamento delle vendite alla PBG srl e l'accoglimento della proposta operativa formulata.

il Comitato dei Creditori

Vista la richiesta di parere sulla conferma dell'incarico alla PBG srl come da proposta operativa dalla stesa avanzata, valutata l'opportunità:

all'unanimità dei presenti, esprime parere favorevole alla conferma dell'incarico per l'espletamento delle vendite telematiche alla PBG srl ed all'accoglimento della relativa proposta operativa dalla stessa formulata ed allegata al presente verbale

Non essendovi altro da discutere alle ore 13.00 la riunione viene sciolta.

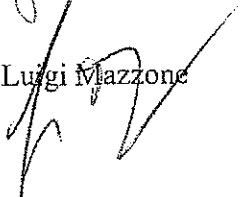
Benevento 29 maggio 2018

I Curatori

Avv. Stefania Pavone



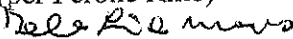
Dott. Luigi Mazzone



Il Comitato dei Creditori

Avv. Domenico Primarosa
(per Megalav Italia Srl)

Avv. Iole Gianuario
(per Perone Rino)



Avv. Vincenzo Gatti
(per Capasso Antonio)



ATTESTAZIONE CONFORMITA'

Il sottoscritto Avvocato Stefania Pavone (cod. fis.: PVN SFN 66P45 A783F – pec avvpaonestefania@puntopec.it - fax 0824 43292), nella qualità di curatore fallimentare nella procedura n. 60/2014 del Tribunale Ordinario di Benevento, ai sensi dell'art. 16 co. 9 bis D.L. 179/2012, conv. in L. 221/2012, introdotto dall'art. 52 D.L. 90 del 24/06/2014, attesta che l'antescritta istanza di proroga d'affitto autorizzata dal Giudice, Dott. Monteleone, con annessi allegati, proposta di proroga del 30/04/2018 e verbale di riunione del CdC del 11/05/2018 con relativo parere, sono copie digitali dei corrispondenti atti in formato digitale estratti dal fascicolo n. 60/2014 Tribunale di Benevento.

Benevento, 07/06/2018

Avv. Stefania Pavone
