

TRIBUNALE DI AREZZO
Concordato preventivo 5/2011 Reg.Gen. Conc. Prev.
di "Finanziaria Italiana spa"

**INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ACQUISTO
DELLA PARTECIPAZIONE TOTALITARIA NELLA SOCIETA'
"IMMO PREGNANA SRL"**

CON SEDE LEGALE IN PREGNANA MILANESE (MI), Via Ai Laboratori Olivetti 79
c.f. 04640510964

I sottoscritti **Dottor Alessandro Ghiori** con studio in Arezzo, Via Calamandrei 133 (Tel. 0575 323309) e **Avvocato Barbara Rossi** con studio in Arezzo, Via Madonna del Prato 131 tel. (0575 294063), nominati liquidatori nel concordato preventivo in epigrafe indicato con decreto di omologazione Cron. 1318/2012 del 27 luglio 2012 depositato in cancelleria il 6 agosto 2012,

AVVISANO

Che procederanno alla vendita della partecipazione totalitaria detenuta da Finanziaria Italiana spa in "Immo Pregnana srl", secondo le modalità delineate nel programma di liquidazione depositato nel concordato preventivo di cui all'epigrafe, modalità che di seguito vengono integralmente trascritte,

FISSANO

quale termine ultimo per la presentazione delle suddette manifestazioni di interesse il giorno 31 dicembre 2014 sino alle ore tredici presso lo studio del **Dott. Alessandro Ghiori in Arezzo, Via Calamandrei 133;**

PARTECIPAZIONE POSTA IN VENDITA

"Immo Pregnana srl" ha per oggetto *"l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione o l'affitto, nonché la costruzione e la ristrutturazione, anche concedendo ed assumendo appalti per l'esecuzione di qualsivoglia opera relativa, di immobili civili, agricoli, industriali e commerciali, nonché la gestione ed amministrazione degli immobili di proprietà sociale compresa la gestione di ogni operazione volta all'esercizio di attività del settore terziario, quali, a titolo meramente esemplificativo, la locazione e/o gestione di uffici, di centri congressi per convegni e manifestazioni, di magazzini per stoccaggio di merci, di strutture alberghiere, di ristoranti, attraverso la costruzione, l'affitto o l'utilizzazione delle relative strutture e subordinatamente alle prescritte autorizzazioni ove necessarie."*

La società è partecipata **al 100%** da Finanziaria Italiana spa in concordato preventivo.

L'attività svolta si sostanzia nella concessione in locazione del complesso immobiliare di cui la società è proprietaria. Si tratta di un complesso immobiliare sito in Pregnana Milanese, Via Laboratori Olivetti, costituito da numerosi edifici adibiti ad attività terziarie oltre terreni di pertinenza ad uso parcheggi ed aree di servizio. La superficie coperta si estende per circa 16.000 mq (aumentabili fino a 80.000 mq) e quella scoperta per circa 200.000 mq.

Il complesso immobiliare è rappresentato in Catasto Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese , foglio 9 dai fabbricati così identificati:

- particella 39, cat D/8 graffata con le particelle 312,313,314,315,316,317,318,
- particella 311, cat D/1,
- particella 389, cat D/7,
- particella 508.

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pregnana Milanese al foglio 9, particelle

30,32,35,37,58,95,96,99,100,101,102,104,106,111,112,149,184,204,402,404,405,406,408,413,420,422,438, 439,440,441,442,443,444,445,446,447,448,449,450,452,456,457,458,549,552,641,642,654,655,656,657, 658,659,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685, 686,687,688,689,690,691,692,693,696,697,698,699,700,701,702,703,706,707,708,709,710,711,712,713, 714,715,716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726,727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,

738,746,747,748,749,750,751,752,753,758,759,760,761,762,763,764,765,766,767,768,769,770,771,794,795,796,797,798,799 SE&O.

Il tutto è stato stimato dai periti del Tribunale in euro 24.564.276,00.=.

Il valore della cessione della partecipazione totalitaria di Finanziaria Italiana in Immo Pregnana srl nella domanda originaria di concordato era stato stimato in euro 21.596.078,00, tenuto conto delle perizie di stima degli immobili posseduti redatte dal Geom. Ermanno Benelli il 13.09.2010 (valutati euro 21.858.370). Nel documento di aggiornamento del 18.06.2011 del medesimo Geom. Ermanno Benelli, gli immobili sono stimati nel maggior valore di euro 24.564.276 e ciò in virtù della delibera n. 141 della Giunta Provinciale di Milano datata 03/05/2011 (cfr pagina 6 della perizia integrativa del Geom. Benelli). Conseguentemente, ai fini della domanda di concordato così come integrata, il valore della partecipazione è stato successivamente aumentato ad euro **24.301.984,00**.

La vendita della Partecipazione in Immo Pregnana srl sarà subordinatamente condizionata al dissequestro della stessa da parte dell'Autorità Giudiziaria in quanto sottoposta a misura sequestro a tutela di un creditore.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE

(stralcio del programma di liquidazione)

La procedura competitiva avente ad oggetto la vendita della partecipazione totalitaria in si compone delle seguenti fasi:

- a) presentazione delle manifestazioni di interesse;*
- b) scelta delle manifestazioni di interesse conformi;*
- c) accesso alla data room e svolgimento della due diligence;*
- d) presentazione delle proposte di acquisto;*
- e) scelta della proposta di acquisto vincitrice;*
- f) conclusione del contratto di compravendita.*

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni.

A) Presentazione delle manifestazioni di interesse.

1. I soggetti interessati all'acquisto della Partecipazione in Finanziaria Italiana spa in Immo Pregnana srl hanno l'onere di presentare una manifestazione d'interesse nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.
2. I soggetti che possono presentare una manifestazione d'interesse sono: (a) le persone fisiche maggiori di anni 18, cittadini italiani o stranieri o apolidi, che non siano interdetti, inabilitati, sottoposti a procedure concorsuali, condannati con sentenza passata in giudicato ad una pena che comporta l'interdizione anche temporanea dai pubblici uffici o l'incapacità di esercitare uffici direttivi; ovvero (b) le persone giuridiche, pubbliche o private, con sede legale in Italia o all'estero, che non siano sottoposte a procedure concorsuali; ovvero (c) i raggruppamenti temporanei composti dai soggetti di cui alle precedenti lettere (a) e (b), risultanti da contratti che abbiano quantomeno per oggetto il conferimento da parte di tutti i soggetti-componenti di un mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno solo dei soggetti-componenti e, per esso, al suo eventuale legale rappresentante e che lo autorizzino, in nome e per conto di tutti i soggetti-componenti, a presentare la manifestazione d'interesse e la proposta di acquisto e, nel caso di vittoria della procedura competitiva, a concludere il contratto di compravendita ed a compiere tutti gli atti ed a concludere tutti i contratti connessi, strumentali o collegati alla proposta di acquisto e al contratto di compravendita.
3. La **manifestazione di interesse** deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana, in unico originale, in regola con l'imposta di bollo, e deve essere contenuta in un plico chiuso recante all'esterno la denominazione del soggetto interessato e la dicitura "*Manifestazione di interesse Concordato Preventivo n. 05/2011 - Tribunale di Arezzo – Immo Pregnana*" La manifestazione d'interesse deve essere

presentata a mezzo raccomandata indirizzata ai sottoscritti liquidatori giudiziali, presso lo studio del Dott. Alessandro Ghiori, ovvero consegnata brevi manu, allo stesso indirizzo, previo appuntamento da concordarsi a mezzo telefono o fax. La proposta di acquisto deve pervenire all'indirizzo sopra indicato entro il termine perentorio indicato nell'avviso. Al ricevimento del plico a mani il liquidatore giudiziale provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito.

4. La **manifestazione d'interesse** deve quantomeno prevedere: (a) in caso di soggetto interessato-persona fisica, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA (eventuale), l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica ed il numero di telefono del soggetto interessato ovvero, in caso di soggetto interessato-persona giuridica, la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto interessato e il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica e il numero di telefono del relativo legale rappresentante, ovvero, in caso di soggetto interessato raggruppamento temporaneo, i dati dei soggetti componenti e i dati del mandatario; (b) una sintetica presentazione del soggetto interessato (c) una sintetica illustrazione della motivazione dell'interesse (d) la dichiarazione d'interesse all'acquisto della partecipazione in Immo Pregnana srl al prezzo che non potrà essere inferiore a euro **24.301.984,00.**=(e) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e condizioni indicate nel presente programma di liquidazione (f) la richiesta di accesso alla data room per lo svolgimento della due diligence; (g) la dichiarazione di impegno a mantenere riservate e confidenziali e a non diffondere tutte le informazioni ottenute prima e durante l'eventuale accesso alla data room e durante lo svolgimento della due diligence;

(h) la dichiarazione circa la consapevolezza dei diritti spettanti ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 196/2003 e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali comuni e sensibili ai sensi delle medesime disposizioni;

(i) la dichiarazione circa la consapevolezza sulla responsabilità penale cui si può andare incontro in caso di falsità in atti e in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi delle disposizioni di cui al d.P.R. n. 445/2000 e la dichiarazione che i dati forniti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) 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 mandatario del soggetto interessato-raggruppamento temporaneo. Alla manifestazione d'interesse devono essere allegati quantomeno i seguenti documenti: copia della carta d'identità del soggetto interessato-persona fisica in corso di validità, ovvero' copia della visura ordinaria CCIAA del soggetto interessato-persona giuridica e carta d'identità del suo legale rappresentante in corso di validità, ovvero documenti dei soggetti componenti del soggetto interessato-raggruppamento temporaneo e documenti del relativo mandatario in corso di validità;

b) Scelta delle manifestazioni di interesse conformi:

Nei successivi dieci giorni decorrenti dalla data fissata per la presentazione delle manifestazioni di interesse i liquidatori si riuniscono per la scelta delle manifestazioni d'interesse conformi presso lo studio del Notaio il cui nominativo sarà comunicato a coloro che hanno presentato la manifestazione d'interesse, unitamente al giorno e all'ora in cui le manifestazioni d'interesse saranno esaminate e alla presenza necessaria del Notaio. Della riunione è redatto processo verbale. Aperta la riunione i liquidatori e il Notaio procedono all'apertura dei plichi eventualmente consegnati con la verifica del relativo contenuto.

Se vi sono una o più manifestazioni d'interesse efficaci allora i liquidatori giudiziali decidono di scegliere tali manifestazioni quali manifestazioni di interesse conformi.

Entro il termine di dieci giorni dalla decisione avente ad oggetto la scelta delle manifestazioni d'interesse conformi i liquidatori comunicano ai soggetti che hanno presentato manifestazioni d'interesse la propria decisione e forniscono ai soggetti che hanno presentato manifestazioni di interesse conformi i dati informatici per l'accesso alla data room.

c) Accesso alla data room e svolgimento della due diligence:

La data room è allestita in forma elettronica nel sito internet "www.concordatofinanziariaitaliana.it" e contiene i seguenti documenti (a) atti e allegati della procedura di concordato preventivo, statuto di Immo Pregnana srl, bilanci di Immo Pregnana srl, relativi agli ultimi tre anni, nonché documentazione inerente l'immobile di proprietà di Immo Pregnana srl. L'accesso alla data room e lo svolgimento della due diligence è consentito entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data di decisione avente ad oggetto la scelta delle manifestazioni d'interesse conformi. Durante lo svolgimento della due diligence i soggetti che hanno presentato manifestazioni di interesse conformi possono effettuare previo appuntamento fino a due visite in loco durante le quali avranno la possibilità di incontrare gli amministratori e di prendere visione della documentazione aziendale eventualmente non presente in data room.

d) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. I soggetti che hanno presentato una manifestazione d'interesse conforme e che continuano ad essere interessati all'acquisto della partecipazione hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini di cui al presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto sono esclusivamente i soggetti che hanno presentato una manifestazione di interesse conforme.

3. La proposta di acquisto deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana, in unico originale, in regola con l'imposta di bollo, e deve essere contenuta in un plico chiuso recante all'esterno la denominazione del soggetto interessato e la dicitura "proposta di acquisto Concordato Preventivo n. 05/2011 - Tribunale di Arezzo". La proposta di acquisto deve essere presentata a mezzo raccomandata indirizzata ai sottoscritti liquidatori giudiziali, presso lo studio del Dott. Alessandro Ghiori, ovvero ad esso consegnata brevi manu, allo stesso indirizzo, previo appuntamento da concordarsi a mezzo telefono o fax. La proposta di acquisto deve pervenire all'indirizzo sopra indicato entro il termine perentorio indicato nell'avviso di vendita. Ai fini del rispetto del termine farà fede la data di ricevimento. Al ricevimento del plico a mani il liquidatore giudiziale provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato, e la data fissata per l'esame delle offerte.

4. La proposta di acquisto deve quantomeno prevedere: (a) in caso di soggetto interessato-persona fisica, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA (eventuale), l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica ed il numero di telefono del soggetto interessato ovvero, in caso di soggetto interessato-persona giuridica, la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto interessato e il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica e il numero di telefono del relativo legale rappresentante, ovvero, in caso di soggetto interessato raggruppamento temporaneo, i dati dei soggetti componenti e i dati del mandatario; (b) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e condizioni indicate nel presente programma di liquidazione (c) la dichiarazione di aver presentato manifestazione d'interesse, di aver avuto la possibilità di accedere alla data room, di aver svolto adeguata due diligence e di aver avuto tutte le informazioni inerenti la partecipazione per la quale formula proposta di acquisto, e di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna; (d) la dichiarazione di essere al corrente che la cessione è sospensivamente condizionata al dissequestro da parte dell'Autorità penale delle quote di Immo Pregnana srl; (e) la dichiarazione di proporre l'acquisto della partecipazione totalitaria in Immo Pregnana srl con l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **24.301.984,00.=**; (f) la dichiarazione di impegno a mantenere la proposta ferma vincolante e irrevocabile per almeno 240 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte di acquisto; (g) la dichiarazione circa la consapevolezza dei diritti spettanti ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 196/2003 e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali comuni e sensibili ai sensi delle medesime disposizioni; (h) la dichiarazione circa la consapevolezza sulla responsabilità penale cui si può andare incontro in caso di falsità in atti e in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi delle disposizioni di cui al d.P.R. n. 445/2000 e la dichiarazione che i dati forniti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale; (i) 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 mandatario del soggetto interessato-raggruppamento temporaneo.

Alla **proposta di acquisto** devono essere allegati quantomeno i seguenti documenti: (a) copia della carta d'identità del soggetto interessato-persona fisica in corso di validità, ovvero copia della visura ordinaria CCIAA del soggetto interessato-persona giuridica e carta d'identità del suo legale rappresentante in corso di validità, ovvero documenti dei soggetti componenti del soggetto interessato-raggruppamento temporaneo e documenti del relativo mandatario in corso di validità; (b) copia della certificazione antimafia del soggetto interessato di cui all'art. 10,1. n. 575/1965, e all'art. 4, d.lgs. n. 490/1994, rilasciata dalla prefettura *ovvero* dalla CCIAA competente; (c) lettera di cd. *Affidavit* proveniente da un istituto di credito e indirizzata al liquidatore giudiziale avente per oggetto la dichiarazione da parte dell'istituto circa la capacità patrimoniale ed economico-finanziaria del soggetto interessato di sostenere l'acquisto dell'immobile; (d) assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Arezzo concordato Preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana – Partecipazione Immo Pregnana" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale;

Scelta della proposta di acquisto vincitrice;

I plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, alla data e nell'ora stabilite nell'avviso di vendita, alla presenza del Notaio, presso lo studio di quest'ultimo, alla presenza degli offerenti, i quali dovranno presentarsi, muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. I liquidatori giudiziali, alla presenza necessaria del Notaio, verificano la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive verrà redatto processo verbale. La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta, personalmente o tramite mandatario nelle forme di legge, a presentarsi alla data e all'ora fissata per l'esame delle offerte.

Qualora fosse stata presentata una sola proposta di acquisto valida ed efficace, essa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del comitato dei creditori e del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita anche in caso di unico offerente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora i liquidatori giudiziali possono decidere di scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice, salve le successive autorizzazioni del Giudice e del comitato dei creditori.

Se vi sono più proposte di acquisto dichiarate efficaci i liquidatori giudiziali invitano i proponenti a verbalizzare eventuali proposte migliorative alle proposte di acquisto presentate, e scelgono la proposta economicamente più vantaggiosa per la procedura, salve le successive autorizzazioni del Giudice e del comitato dei creditori, riservandosi di comunicare agli offerenti la definitiva decisione circa la scelta della proposta vincitrice.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di dieci giorni decorrenti dalla data prevista per l'esame delle offerte e dalla scelta dell'offerta vincitrice, comunicano l'esito dell'esperimento di vendita e richiedono l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di vendita al comitato dei creditori. Se e quando il comitato dei creditori autorizzerà la vendita/le vendite, i liquidatori giudiziali provvederanno ad informare il giudice delegato, mediante il deposito dei relativi atti presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Arezzo, ed ad informare i commissari giudiziali mediante consegna, brevi manu o a mezzo posta elettronica certificata, di una copia dei relativi atti; i liquidatori giudiziali comunicheranno l'esito del tentativo di vendita agli offerenti e al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, o, qualora si proceda alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione del comitato dei creditori, informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma del punto precedente, liquidatori giudiziali convocheranno il legale rappresentante di Finanziaria Italiana spa ed il vincitore, o i vincitori, della procedura competitiva per la conclusione del contratto di cessione di fronte al Notaio

che sarà scelto dagli scriventi liquidatori. La riunione è convocata mediante avviso contenente l'indicazione di giorno, luogo ed ora della riunione e l'indicazione dell'ordine del giorno, da comunicare con preavviso di almeno dieci giorni, con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento.

2. Il contratto di compravendita avrà per oggetto il trasferimento da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della partecipazione totalitaria detenuta da Finanziaria Italiana in Immo Pregnana srl. L'atto di cessione sarà **sospensivamente condizionato** al dissequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria delle quote di Immo Pregnana sequestrate con decreto emesso in data 22.11.2010 (r.g.n.r. 2904/2010) e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della partecipazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, e che Finanziaria Italiana spa **non** rilascia garanzie di alcun genere in favore dell'acquirente, sul quale graverà ogni onere fiscale e tributario; (a.2) la dichiarazione avente per oggetto il possesso di adeguata autorizzazione da parte del comitato dei creditori alla conclusione del contratto di cessione della partecipazione.

Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria contestualmente alla stipula del contratto di cessione della partecipazione. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale a titolo di cauzione, verranno definitivamente trattenute da quest'ultima se alla data e nel luogo fissati per la stipula l'offerente non dovesse presentarsi o non dovesse comunque addivenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla liquidazione, a tale stipulazione.

La parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, e spese comunque connessi alla cessione spese notarili incluse.

I liquidatori Giudiziali

Avv. Barbara Rossi

Dott. Alessandro Ghiori

