

PROCEDURA DI VENDITA DELL'IMMOBILE DI ROMA, PIAZZA DEI NAVIGATORI, COMPARTO Z1-SCALA C

La Società **Fingruppo Holding spa in Liquidazione**, con sede in Brescia Piazza della Loggia 5, in persona del liquidatore Rag. Rivetti (di seguito, "il Liquidatore"), in esecuzione della Procedura di Ristrutturazione dei Debiti ex articolo 182 bis L.F. in via di conclusione, prevede la vendita dell'intestato immobile. A tal fine, il Liquidatore ha nominato Realty Advisory S.p.A. – "Coldwell Banker Commercial" (di seguito, "CBC" o "Advisor") quale *advisor* esclusivo della Procedura Competitiva di vendita con evidenza pubblica.

PARTE PRIMA – Oggetto della Procedura di Vendita e articolazione delle relative fasi

Oggetto della Procedura di Vendita è il seguente immobile:

ROMA - Piazza dei Navigatori, Comparto Z1-Scala C (Foglio 843, particella 1550, sub 510, zona censuaria 4).

La consistenza dell'immobile risulta dalla documentazione disponibile nella *data room* di cui al successivo n. 3), lett. b. e c.

La Procedura di Vendita sarà articolata nelle seguenti fasi, regolate nella PARTE SECONDA che segue:

- 1) Invito a manifestare interesse utilizzando il modello scaricabile (unitamente al *teaser* illustrativo dell'operazione) da *link* <http://www.cbcommercial.it/proprietà/procedura-vendita-comparto1-scalaC> completo delle informazioni essenziali specificate. La ricezione presso la sede dell'*advisor* CBC in Roma, via Sardegna 50 della manifestazione di interesse, in busta chiusa recante la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROCEDURA Fingruppo Holding spa in Liquidazione".
- 2) Comunicazione, da parte della Procedura, dell'eventuale ammissione alla *Data Room* virtuale, per l'esecuzione della *due diligence*.
- 3) Eventuale accesso in *Data Room*, subordinatamente alla ricezione dell'Accordo di riservatezza, della Manifestazione di interesse e del presente Regolamento (di seguito, il "**Regolamento**"), debitamente sottoscritti. Esecuzione della *due diligence* e dei sopralluoghi.
- 4) **Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le ore 16:00 del 03/03/2021** (con termine di efficacia sino al 31/03/2021) a cui dovrà allegarsi: deposito cauzionale costituito da assegno circolare "non trasferibile" pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di acquisto di cui all'offerta irrevocabile, all'ordine di:

“Fingruppo Holding spa in Liquidazione ” abbreviabile in “Fingruppo H. spa in Liq.”;

5) **Apertura delle buste il giorno 04/03/2021 alle ore 14:30**, presso il **Notaio Umberto Scialpi** Via Pietro Tacchini 22 Roma; in caso di pluralità di offerte contestuale gara sull’offerta più alta con rilanci minimi di **500.000 Euro** (cinquecentomila euro).

6) **Rogito entro il giorno 07/04/2021.**

PARTE SECONDA- Regolamento della Procedura di Vendita

§1. Manifestazione di interesse all'acquisto

§1.1 Gli interessati a partecipare alla procedura di vendita sono richiesti di manifestare interesse compilando la "Domanda di partecipazione" sopra indicata (v. PARTE PRIMA, sub 1).

§1.2 La manifestazione d'interesse può essere formulata esclusivamente da soggetti italiani o esteri provvisti di personalità giuridica ai sensi della legislazione del Paese di appartenenza.

§1.3 La manifestazione d'interesse può essere formulata anche da una società capogruppo di più soggetti legati da accordi associativi temporanei o da analoghe forme di concertazione (c.d. "Raggruppamento"), ovvero da parte di una società da costituire (c.d. "Newco") partecipata da uno o più soggetti

§1.4 Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse: a) pervenute da soggetti che, alla data della presentazione, siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza o di crisi, cessazione dell'attività ovvero gestione coattiva; b) presentate per persona da nominare, salvo quanto previsto più avanti, al §2.2, c) redatte in lingua diversa dalla lingua italiana; d) non predisposte in conformità a quanto previsto nel Regolamento.

§1.5 La manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco e dovrà contenere, anche in allegato:

- copia del presente Regolamento, siglato in originale in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, per accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e le condizioni ivi indicati;

- l'indicazione della denominazione, dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono, del numero di fax e dell'indirizzo di posta elettronica certificata (di seguito "pec"), anche, se del caso, di un domiciliatario) del soggetto interessato e del soggetto eventualmente delegato;

- la specifica indicazione dell'immobile oggetto d'interesse all'acquisto;

- visura camerale aggiornata del soggetto (o dei soggetti che costituiscono il Raggruppamento o che partecipano o parteciperanno alla Newco) che presenta la manifestazione di interesse o, per soggetti stranieri, documentazione equivalente;

- copia dell'ultimo bilancio approvato e, se disponibile, dell'ultimo bilancio consolidato;

- una dichiarazione del soggetto che presenta la manifestazione d'interesse attestante che quest'ultimo non è assoggettato a nessun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile nel Paese di appartenenza;
- l'accordo di riservatezza, allegato alla presente *sub "A"*, siglato in originale in ogni sua pagina, nonché sottoscritto per esteso in calce dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco;
- copia di valido documento d'identità del legale rappresentante del soggetto interessato, o di tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero di tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco.

§1.6 L'*Advisor*, esaminate le manifestazioni d'interesse ricevute, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà ai soggetti ammessi alla procedura di vendita la relativa comunicazione di ammissione alla *Data Room*, per svolgere la *due diligence*, contenente un link dedicato.

§1.7 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor*, si riserva di negare o revocare in ogni momento l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati nei casi di cui al successivo §2.2.

§2. Due diligence

§2.1 La due diligence avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nell'apposita *Data Room* virtuale.

§2.2 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor* della Procedura di Vendita, negherà o revocherà in ogni momento l'accesso alla Procedura di Vendita e all'attività di due diligence ai soggetti interessati che:

- i) siano residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. "black list";
- ii) siano sottoposti o vengano sottoposti, successivamente all'invio della manifestazione di interesse, a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili o nei cui riguardi sia pendente un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- iii) presentino manifestazione di interesse per persona da nominare, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato ovvero per la quale siano chiaramente identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. e dell'art. 93 D.lgs. n. 58/1998, ove applicabile e, comunque, il beneficiario ultimo, ovvero ancora, in caso di soggetti esteri, ai sensi di previsioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;
- iv) che si trovino nelle situazioni di cui all'art. 38, comma 1, lettere b) e c), D.lgs. 163/2006, ovvero, in caso di soggetti esteri, in situazioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;
- v) siano sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), D.lgs. n. 231/2001, ovvero, in caso di soggetti esteri, a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza.

§2.3 Tutte le informazioni contenute nella *Data Room* dovranno essere autonomamente verificate dai soggetti interessati. La Procedura, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornita, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.

§2.4 Dal momento di accesso alla *Data Room*, e fino alla chiusura di essa, ciascun partecipante potrà far pervenire all'*Advisor* eventuali richieste di chiarimento ovvero di

ulteriori informazioni sui documenti esaminati in *Data Room*.

§3. L'offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni generali

§3.1 L'offerta irrevocabile d'acquisto (di seguito, l' "Offerta" e, al plurale, "Offerte") potrà essere formulata, secondo le modalità indicate nel Regolamento, esclusivamente dai soggetti che hanno presentato la manifestazione d'interesse di cui al §1, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato ovvero per la quale siano chiaramente identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. e dell'art. 93 D.lgs. n. 58/1998, ove applicabile e, comunque, il beneficiario ultimo, ovvero ancora, in caso di soggetti esteri, ai sensi di previsioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza.

§3.2 Non verranno, comunque, prese in considerazione Offerte che diano luogo a revoca dell'ammissione alla *Data Room*, ai sensi del §2.2 e che, comunque, non siano predisposte in conformità a tutto quanto previsto nel Regolamento.

§4. L'offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni di contenuto e modalità di presentazione

§4.1. L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi:

- essere redatta in lingua italiana e contenere i requisiti previsti dal Regolamento;
- essere siglata in ogni sua pagina, e sottoscritta in calce, dal legale rappresentante dell'Offerente;
- indicare la denominazione e gli altri dati dell'Offerente, con l'indirizzo pec, anche di un domiciliatario eletto nel territorio italiano. In difetto, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al Regolamento, o conseguente allo stesso, verrà effettuata presso la sede dell'*advisor* CBC in Roma, via Sardegna 50;
- la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione (anche con riferimento allo stato urbanistico-edilizio di esse), domanda e pretesa nei confronti di Fingruppo Holding spa in Liquidazione, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;
- l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, contestualmente alla stipulazione del Contratto di Compravendita.

§4.2 L'Offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in un plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, oltre alla denominazione e/o ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura: "**RISERVATA - OGGETTO: Offerta Irrevocabile d'acquisto dell'immobile in Roma, Piazza dei Navigatori – Comparto Z1 - scala C**".

§4.3 Le offerte dovranno essere consegnate presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi (di seguito, il "Notaio"), entro il termine perentorio delle ore 16:00 del 03/03/2021 . Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani da un incaricato dell'Offerente, purché munito di delega con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà rilasciata all'Offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

§4.4 La consegna del plico contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Procedura venditrice, se, per qualunque motivo, il plico non dovesse pervenire entro il predetto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

§4.5 Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il

termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima della scadenza del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

§5. L'offerta irrevocabile d'acquisto: ulteriori prescrizioni di contenuto

§5.1 Oltre all'indice completo dei documenti prodotti, il plico di cui al § 4.2, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- copia dell'atto costitutivo e della statuto dell'Offerente;
- il certificato del Registro delle imprese relativo all'Offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, nonché dei sindaci, ove esistenti, con dicitura "Nulla-Osta Antimafia" o altro documento equipollente, in caso di offerente straniero;
- il bilancio civilistico approvato dell'Offerente relativo all' ultimo esercizio (ove applicabile, anche il bilancio consolidato);
- il certificato generale del casellario giudiziale relativo al rappresentante dell'Offerente, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;
- il certificato del Tribunale della circoscrizione in cui ha sede l'Offerente, attestante l'inesistenza, a carico dello stesso Offerente, di procedure concorsuali o, comunque, di qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, cessazione dell'attività o gestione coattiva, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero
- il nominativo e i recapiti (incluso numero telefonico e indirizzo pec) del rappresentante dell'Offerente al quale il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor* della Procedura di Vendita, dovrà rivolgersi in relazione all'Offerta;

§5.2 Qualora l'Offerente sia un soggetto straniero, in luogo dei documenti sopra indicati, se non disponibili secondo la normativa del Paese dove tale soggetto ha la sua sede legale, potrà essere depositata una dichiarazione sostitutiva del legale rappresentante, in lingua italiana. Tale dichiarazione sostitutiva dovrà essere ricevuta e attestata dal competente Console italiano in funzione notarile.

§5.3 L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo (in Euro).

§5.4 Ferme le cause di esclusione in precedenza e appresso indicate, saranno, altresì, escluse dalla Procedura di Vendita:

- le Offerte che presentino riserve o condizioni ovvero che presentino false dichiarazioni;
- le Offerte che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti.

§5.5 L'esclusione sarà comunicata dal Liquidatore direttamente o tramite l'Advisor, all'Offerente escluso.

§6. Il prezzo

§6.1 Il Prezzo offerto, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al seguente importo, (di seguito, il "**Prezzo-base**"):

ROMA - Piazza dei Navigatori, Comparto Z1-Scala C:

Euro 13.600.000,00 (tredicimilioniseicentomila/00)

Resta sin d'ora inteso che l'Offerta, di importo pari o superiore al Prezzo-base, sarà vincolante per Fingruppo Holding spa in Liquidazione; nel caso di più offerte di importo pari o superiore al Prezzo-base, esse saranno regolate secondo quanto previsto al §8 e, in particolare, ai §§8.4 e 8.5.

§6.2 Il Prezzo-base è indicato al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali rimangono a carico dell'acquirente per quanto di sua competenza, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita.

§6.3 La provvigione per l'intermediazione svolta costituisce un onere per lo sviluppo della Procedura di Vendita e verrà riconosciuta all'advisor CBC sia dalla parte venditrice che dalla parte acquirente. La parte acquirente dovrà riconoscere la provvigione all'advisor CBC limitatamente alla seguente percentuale indicata, come già anche espresso nella "Manifestazione di interesse e NDA" al punto 16: 1% (uno per cento) del prezzo di vendita pattuito oltre IVA.

Il diritto alla provvigione verrà maturato dalla Coldwell Banker Commercial Realty Advisory S.p.A. al momento del rogito notarile e la stessa dovrà essere corrisposta dall'acquirente o suoi aventi causa, successori, soggetti da essa controllata e/ o collegata od a cui questa abbia segnalato l'affare, alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura, e comunque entro e non oltre 15gg. (quindici) dalla data di fattura stessa.

§7. La garanzia dell'offerta

§7.1 L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., almeno sino 31 marzo 2021.

§7.2 L'Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo offerto mediante assegno circolare "non trasferibile" all'ordine di: "Fingruppo Holding spa in liquidazione" – possibile abbreviazione "Fingruppo H. spa in Liq.", a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta, anche per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c.

§7.3 In caso di aggiudicazione definitiva e successiva stipulazione del Contratto di compravendita, la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo all'atto della vendita.

§8. La procedura di aggiudicazione

§8.1 Il Liquidatore, con l'assistenza dell'Advisor e alla presenza del Notaio, dopo la scadenza del termine di presentazione delle Offerte (e salva l'eventuale fase successiva, regolata ai successivi §§8.4 e 8.5), procederà:

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti, nonché all'apertura dei plichi medesimi;
- alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, come indicati nel Regolamento;
- in ipotesi di unica offerta, all'aggiudicazione. Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio. Un rappresentante per ciascun Offerente sarà ammesso a presenziare all'apertura dei plichi contenenti le Offerte davanti al Notaio e al Liquidatore;
- in caso di pluralità di offerte contestuale gara sull'offerta più alta con rilanci

minimi di **500.000 Euro** (cinquecentomila euro).

§8.2 All'esito dell'incanto risulterà aggiudicatario definitivo chi avrà offerto il prezzo più elevato.

§8.3. Fingruppo Holding spa in liquidazione, in ogni momento della PROCEDURA COMPETITIVA e fino alla stipula dell'atto notarile, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la Procedura di 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 od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

§8.4 Il Liquidatore restituirà la cauzione prestata dagli Offerenti non prescelti, senza maggiorazione di interessi e senza obbligo di motivare le determinazioni al riguardo assunte.

§8.5 La stipulazione del rogito con l'Offerente risultato aggiudicatario definitivo ai sensi del §8.2 avverrà il giorno **07/04/2021**. (la "Data di Stipulazione") sempre dinanzi al Notaio Umberto Scialpi.

§9. Il contratto di compravendita

§9.1 Il Contratto di Compravendita dovrà, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, oggetto dell'offerta nonché i rapporti giuridici ad essi afferenti, con la clausola "visto e piaciuto", ai sensi dell'art. 1488, comma 2, cod.civ.;

- la garanzia del venditore esclusivamente in ordine al titolo di proprietà immobiliare, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e i relativi valori, la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, la conformità di essi alla normativa vigente, etc.; il contestuale pagamento integrale del prezzo, mediante assegno circolare non trasferibile all'ordine di: "Fingruppo Holding spa in liquidazione".

§9.2 Le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno a carico dell'acquirente.

§10. Obbligo di riservatezza

§10.1 Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'Offerente nell'ambito delle trattative sono e rimangono di proprietà di: "Fingruppo Holding spa in liquidazione".

§10.2 I dati, le informazioni e documenti di cui al precedente §10.1 non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'Offerente, che, in tal caso, dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

§ II Miscellanea

§11.1 La lingua del Regolamento e quella italiana, per cui, in caso di contrasto con la relativa traduzione in inglese, prevarrà la versione italiana.

§11.2 Il Liquidatore e l'Advisor non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

§11.3 Il Regolamento non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss., D.lgs. 58/1998.

§11.4 Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni dell'immobile, comprese le eventuali spese per i consulenti, nonché qualsiasi altro costo

legato all'analisi dell'operazione.

§ 11.5 La Procedura di Vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il Contratto di Compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

§ 11.6 Ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Brescia, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

Roma, li 20/01/2021

Fingruppo Holding spa in liquidazione
Rag. Diego Rivetti