TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE FALLIMENTARE

***

CONCORDATO PREVENTIVO "FINANZIARIA ITALIANA S.P.A.",

con sede in Arezzo, via E. Rossi n. 28 (n. 5/11 R.F.).

Decreto di omologazione Cron. 1318/2012 del 27 luglio 2012

depositato in cancelleria il 6 agosto 2012;

GIUDICE DELEGATO: dott. Cosmo Crolla;

COMMISSARI GIUDIZIALI: Prof. Avv. Ilaria Pagni, Dott. Andrea Fratini, Dott. Piergiorgio Gallai;

COMITATO DEI CREDITORI: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a r.l., Unicredit Spa a mezzo dell'Avv. Giuseppe Vecchio, Cassa di Risparmio di San Marino spa a mezzo dell'Avv. Gianluigi Corinaldesi.

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: Dott. Alessandro Ghiori e Avvocato Barbara Rossi.

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Come indicato alla lettera c) del Decreto di Omologazione

(indice in calce al programma)

I sottoscritti ***Dottor Alessandro Ghiori e Avvocato Barbara Rossi***, nella loro qualità di liquidatori del concordato preventivo in epigrafe indicato, in ossequio alle disposizioni del decreto di omologazione depositato in data 6 agosto 2012, hanno proceduto alla redazione del presente programma di liquidazione, che provvedono a trasmettere preliminarmente ai commissari giudiziali e al comitato dei creditori al fine di ottenerne le eventuali rispettive osservazioni, e successivamente al Giudice Delegato, mediante deposito del presente atto presso la cancelleria dell'intestato Tribunale.

PREMESSA:

Finanziaria Italiana s.p.a., con sede legale in Arezzo, via E. Rossi n. 28, nella persona del legale rappresentante pro tempore dott. Alessandro Iaboni, in data **28.3.2011** ha presentato al Tribunale di Arezzo proposta di concordato preventivo con ristrutturazione.

Con decreto del 14.4.2011, depositato in data 18.4.2011, il Tribunale di Arezzo ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo nominando Giudice Delegato il dott. Cosmo Crolla e Commissari Giudiziali la Prof. Avv. Ilaria Pagni, il Dott. Piergiorgio Gallai e il Dott. Andrea Fratini.

La convocazione dei creditori, inizialmente fissata per il 23.6.2011, si è tenuta il 10 maggio 2012.

I Commissari giudiziali hanno depositato la relazione ex art. 172 l. fall. in data 7 maggio 2012. In data 7 giugno 2012 i Commissari, preso atto dei voti pervenuti nel termine previsto dall'art. 178, 4° comma, l. fall., verificato il raggiungimento delle maggioranze richieste dall'art. 177, 1° comma, l. fall. e l'intervenuta approvazione della proposta di concordato da parte dei creditori, ne hanno dato contestuale comunicazione al

Giudice Delegato.

Con provvedimento depositato in cancelleria il 16 giugno 2012, il Tribunale, ai sensi dell'art. 180, 1° comma, l. fall., ha fissato l'udienza del 24 luglio 2012 per la comparizione del debitore e dei Commissari Giudiziali.

I commissari giudiziali si sono costituiti nel giudizio di omologa e hanno espresso il proprio parere ex art. 180 l.f. confermando il proprio favore per l'omologazione della domanda di concordato preventivo presentato da Finanziaria Italiana spa.

La proposta di concordato, poi omologata, è finalizzata "a garantire la conservazione e la continuità aziendale" della Società, nei termini risultanti dal piano, come aggiornati per effetto dell'integrazione della domanda del 6.4.2012, attraverso il solo mantenimento della partecipazione nella controllata Finital s.p.a..

La suddetta proposta prevedeva la vendita di tutti gli immobili di proprietà del debitore, l' alienazione delle partecipazioni detenute in tutte le altre società, ivi comprese quelle operanti nel settore dell'intermediazione finanziaria, nel settore immobiliare e nel settore dell'energia rinnovabile, il realizzo dei crediti e delle attività finanziarie.

L'attivo realizzabile è stato complessivamente stimato in euro 61.129.801,00 ed il fabbisogno concordatario è quantificato in euro 57.633.110,00, con un fondo rischi destinato a coprire eventuali sopravvenienze passive o minusvalenze, pari a euro 3.496.690,00.

Con l'attivo è stato previsto di pagare integralmente gli oneri di procedura e le spese in prededuzione, per una somma complessiva di euro 8.636.502,00, l'integrale pagamento dei creditori muniti di privilegio generale (dipendenti, professionisti, fornitori, erario, istituti previdenziali) per un importo complessivo di euro 2.740.470,00, i crediti di istituti bancari assistiti da ipoteca, nei limiti della capienza sui relativi immobili, per un importo complessivo di euro 11.202.214,00.

I creditori chirografari sono stati suddivisi in tre classi:

- la prima classe è rappresentata dal credito chirografario di Eutelia s.p.a., per danni che Finanziaria Italiana avrebbe arrecato alla società e ai creditori della stessa per un importo di euro 14 milioni**.** Credito, da soddisfare secondo le previsioni contenute nell'accordo transattivo, nel testo allegato all'integrazione della domanda, sospensivamente condizionato al rilascio delle necessarie autorizzazioni e all'omologa del concordato.
- la seconda classe è rappresentata dai crediti chirografari dei beneficiari delle fideiussioni rilasciate da Finanziaria Italiana nell'interesse di società partecipate: si tratta di crediti che ammontano complessivamente ad euro 23.619.221,47, per i quali è previsto un pagamento nella misura del 2%, pari ad euro 472.384,43;
- la terza classe è costituita da tutti gli altri creditori chirografari (banche - inclusa la quota dei crediti ipotecari "degradata" a chirografo per incapienza del bene oggetto di garanzia -, società controllate, portatori di obbligazioni, creditori commerciali), per un ammontare complessivo di euro 62.152.095,41, per i quali è previsto un pagamento nella misura del 40%, pari ad euro 24.860.838,16.

In data 24 luglio 2012 si è tenuta la prima udienza del giudizio di omologa e in essa è stato accertato che non sono state proposte opposizioni.

Con decreto del 27 luglio 2012 depositato il 6 agosto 2012 il Tribunale di Arezzo ha omologato il concordato preventivo proposto da Finanziaria Italiana spa, ha confermato la nomina a commissari giudiziali de Prof. Avv. Ilaria Pagni, Dott. Andrea Fratini e Dott. Piergiorgio Gallai, nominando liquidatori giudiziali della società i sottoscritti Dott. Alessandro Ghiori e Avv. Barbara Rossi e stabilendo, tra l'altro, che (a) i liquidatori giudiziali prendessero in consegna i beni costituenti l'attivo concordatario al momento dell'accettazione della nomina (b) che i liquidatori giudiziali redigessero l'inventario dei beni costituenti l'attivo

concordatario alla presenza dei commissari con apposito verbale da depositare in cancelleria; (c) che entro 60 giorni dalla data di redazione dell'inventario i liquidatori predisponessero il programma di liquidazione nel quale indicare modalità e termini della vendita dei beni costituenti l'attivo concordatario.

In data 14 agosto 2012 i sottoscritti Dott. Alessandro Ghiori e Avv. Barbara Rossi hanno accettato la nomina alla carica di liquidatori giudiziali. I liquidatori giudiziali quindi hanno proceduto all'accensione del conto corrente c/c 93268 presso BPEL**,** intestato fiduciariamente ai medesimi, così come disposto nel Decreto di Omologa, regolandone con Banca Etruria le modalità operative, e mantenendo una minima operatività residuale relativamente ai conti societari precedentemente accesi presso Bancasciano, le cui modalità operative sono state comunque regolamentate in maniera analoga a quelle previste per il conto accesso presso BPEL.

In data 29 novembre 2012 è stato depositato l'elenco delle passività ed in **data 27 marzo 2013 è stato depositato l'inventario dei beni messi a disposizione dei creditori.**

In data odierna i liquidatori giudiziali procedono alla redazione del presente programma di liquidazione, *il cui termine per il deposito andrà a scadere il 26 giugno 2013, giusta proroga concessa dal Giudice Delegato.*

Il presente programma verrà trasmesso ai commissari giudiziali e al comitato dei creditori con la precisazione che i liquidatori giudiziali si riservano di presentare, con le medesime modalità, supplementi al presente programma di liquidazione in caso di circostanze sopravvenute.

Il decreto di omologa ha previsto che entro i sessanta giorni dalla data di redazione dell'inventario i liquidatori giudiziali predisponessero il programma di liquidazione con il quale indicare modalità e termini della vendita dei beni costituenti l'attivo concordatario. Le norme sulla procedura di concordato preventivo non disciplinano il programma di

liquidazione. Il programma di liquidazione è invece disciplinato dalle norme sul fallimento ed in particolare dall'art. 104- ter legge fallimentare. Poiché, nel concordato di cui all'epigrafe, il decreto di omologa ha previsto che i liquidatori giudiziali redigano il programma di liquidazione, si ritiene che l'art. 104 ter l.f. debba essere applicato analogicamente, ed in quanto compatibile, anche al programma di liquidazione nell'ambito di una procedura di concordato preventivo.

L'art. 104 ter comma 2 legge fallimentare prevede che il programma di liquidazione debba specificare (a) l'opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa o di singoli rami d'azienda ovvero di autorizzare l'affitto dell'azienda o di suoi rami a terzi; (b) la sussistenza di proposte di concordato fallimentare ed il loro contenuto (c) le azioni risarcitorie o revocatorie da esercitare ed il loro possibile esito (d) la possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco (e) le condizioni di realizzo dei singoli cespiti.

Stante tuttavia le caratteristiche della procedura di concordato preventivo e, nel caso di specie trattandosi di concordato in continuità, si ritiene che il presente programma di liquidazione non debba specificare l'opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa o di singoli rami d'azienda, ovvero di autorizzare l'affitto dell'azienda o di suoi rami a terzi, non debba specificare la sussistenza di proposte di concordato fallimentare ed il loro contenuto in quanto ipotesi incompatibile; non debba specificare le azioni risarcitorie o revocatorie da esercitare ed il loro possibile esito in quanto non compatibili e non ritenute fondate nella relazione ex art. 172 l.f. depositata in atti dai commissari.

Quanto invece alla possibilità di cessione di rapporti giuridici individuabili in blocco detta possibilità verrà affrontata nel proseguo, quando saranno esaminate le modalità di liquidazione dei crediti.

Infine, in riferimento alle condizioni di realizzo dei singoli cespiti, queste ipotesi sono non solo compatibili con una procedura di concordato preventivo in generale, ma si ritiene anche il presente programma di liquidazione debbe specificare analiticamente modalità e termini della vendita dei cespiti costituenti l'attivo concordatario in quanto tale contenuto è quello richiesto dal Tribunale di Arezzo in sede di emissione del decreto di omologa.

***

Premesso quanto sopra il presente programma di liquidazione viene redatto indicando i cespiti costituenti l'attivo concordatario, suddivisi per categorie, beni immobili, partecipazioni sociali, attività finanziarie e crediti, fornendo in primo luogo descrizione, e criteri di valutazione e in secondo luogo le modalità e i termini del futuro realizzo.

BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI FINANZIARIA ITALIANA:

***

Per i beni immobili è stato fatto riferimento alla **relazione di valutazione e alla stima redatta dai periti appositamente nominati dal Tribunale Geometra Tommaso Franceschini, Architetto Marco Magrini e Architetto Franco Mencaroni depositata il 20 giugno 2011.**

Gli immobili di proprietà di Finanziaria Italiana spa, sulla base dell'inventario redatto risultano essere i seguenti:

1. **COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN AREZZO- VIA CALAMANDREI**

Il compendio è costituito da tre edifici (di cui due ultimati e uno in fase di ultimazione) e dalle loro pertinenze e aree urbane per le quali, i periti incaricati dal Tribunale, hanno escluso la potenzialità edificatoria.

Seguendo la classificazione eseguita dai periti gli immobili costituenti il compendio di cui sopra sono stati così accorpati:

LOTTO 3

Aree rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, Sezione B:

- foglio 29 particella 481
- foglio 37 particelle 621, 741, 742, 819,820, 821, 822.

I periti del Tribunale hanno escluso la capacità edificatoria dei sopradescritti terreni alla luce delle previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con atto C.C. n. 43 del 23.3.2011, e, in mancanza di ulteriori informazioni, non hanno espresso alcun giudizio di stima. Conseguentemente detto immobile non sarà posto in vendita fino a che, in caso di sopravvenuti mutamenti degli strumenti urbanistici, da verificare attraverso l'eventuale nomina di un tecnico incaricato di verificare la potenzialità edificatoria del lotto sulla base delle intervenute variazioni urbanistiche, ques'ultimo non avrà una valenza economica tale da rendere conveniente la sua alienazione.

LOTTO 7

Identificazione catastale:

Fabbricato ad uso ufficio sito in Arezzo, Via Ernesto Rossi 28, catastalmente rappresentato al NCEU del Comune di Arezzo, foglio 37 particelle 972 sub 1 (bcnc) **sub 2** (bcnc) **sub 3** categoria C/2 classe 10 consistenza 148 mq destinazione Magazzino, **sub 4** (bcnc) **sub 5** categoria C/2 classe 10 consistenza 160 mq destinazione Magazzino, **sub 6** C/2 classe 10 consistenza 139 mq destinazione Magazzino, **sub 7** (bcnc) **sub 8** categoria C/2 classe 10 consistenza 170 mq destinazione Magazzino, **sub 9** (bcnc), **sub 10** (bcnc) **sub 11** categoria A/10 classe 5 12.5 vani destinazione Uffici, **sub 12** categoria A/10 classe 5, 17 vani, destinazione Uffici, **sub 13** categoria A/10 classe 5, 14 vani destinazione Uffici, **sub 14** categoria A/10, classe 5, 15.5 vani, destinazione Uffici, **sub 15** categoria A/10, classe 5, 16 vani, destinazione Uffici, **sub 16** categoria A/10 classe 5, 16 vani, destinazione Uffici.

Stato di possesso:

Le varie porzioni dell'edificio sono state oggetto di **contratti di locazione** attualmente in essere ed esattamente:

- contratto di locazione commerciale stipulato tra Finanziaria Italiana e General Engineering Consulting srl stipulato il 1 febbraio 2011 e registrato il 9 febbraio 2011 con durata dal 1 febbraio 2011 sino al 31.1.2017 con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta da inviarsi con preavviso di mesi 12. Il canone annuo è stabilito in euro 7.020,00 con rivalutazione Istat annuale;
- contratto di locazione commerciale stipulato tra Finanziaria Italiana spa e Antonio Livi, Francesco Cerini, Francesco Ceccarelli, Giovanni Zarbo, Francesco Pagliai con durata dal 1.1.2011 e scadenza 31.12.2016, con tacito rinnovo per 6 anni in caso di mancata disdetta da inviarsi con preavviso di mesi 12. Il canone annuo è stabilito in euro 31.500,00 con rivalutazione Istat annuale.
- contratto di locazione commerciale stipulato tra Finanziaria Italiana spa e Finital Finanziaria Spa del 23.1.2006, registrato il 27 novembre 2006, con durata di anni sei, con tacito rinnovo per 6 anni in caso di mancata disdetta da inviarsi con preavviso di mesi 12. Con atto aggiuntivo del 21.3.2011 registrato il 18.4.2011 le parti si sono accordate affinchè il locatore rientrasse in possesso della porzione locata con l'originario contratto (porzione di piano primo di superficie complessiva di mq 35 (porzione del subalterno 14) 35 e venisse invece locato la porzione di piano terra ad uso ufficio della superficie complessiva di mq 65 (porzione del subalterno 12). Con il medesimo atto si conferma la durata della locazione originariamente prevista e si riduce il termine di preavviso a mesi tre. Il canone di locazione viene innalzato da euro 5.460,00 ad euro 8.970,00 annue con rivalutazione ISTAT annuale;
- contratto di locazione stipulato tra Finanziaria Italiana spa e Finital Spa del 8 agosto 2007 registrato il 7 settembre 2007 con durata di anni sei dal 10 agosto 2007 al 9 agosto 2013, con tacito rinnovo per 6 anni in caso di mancata disdetta da inviarsi con preavviso di mesi 12. Con

atto aggiuntivo del 21.6.2010 registrato il 5 luglio 2010 le parti si sono accordate per la locazione di ulteriori locali (porzione di sub 3 di sub 11, di sub 13 e sub 14), confermando la durata della locazione originariamente prevista e pattuendo il canone di locazione per complessivi euro 91.632,00 annui. Con atto aggiuntivo del 23.3.2011, registrato il 6 aprile 2011, Finanziaria Italiana spa ha conesso in locazione un'ulteriore porzione del sub 13 della superficie di mq 25, la durata della locazione rimane invariata ed il canone di locazione è stato pattuito per complessivi euro 94.932,00 annui.

- contratto di locazione registrato il 6 aprile 2011 con cui Finanziaria Italiana spa concede in locazione a F.System srl una porzione dell'immobile identificato come sub 12. La durata della locazione viene stabilita in anni sei con inizio dal 1 aprile 2011 e scadenza il 31.3.2017, con rinnovo tacito per un ulteriore periodo di sei anni in caso di mancata disdetta con preavviso di almeno 12 mesi. Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 8.280,00 annui con rivalutazione Istat annuale.

Si rileva che quest'ultimo contratto di locazione è stato registrato il 6 aprile 2011. La domanda di concordato è stata depositata il 28 marzo 2011 e il decreto con cui è stata dichiarata aperta la procedura di concordato è del 14 aprile 2011.

In ordine alla valutazione di tale contratto di locazione, ed in particolare se esso possa considerarsi atto di straordinaria amministrazione, e quindi, ai sensi dell'art. 167 l.f. non opponibile alla massa dei creditori, ove non autorizzato, si rammenta il criterio espresso dalla Suprema Corte di Cassazione con sentenza n. 15484 del 11 agosto 2004, secondo la quale *"la valutazione volta ad individuare il carattere di ordinaria o straordinaria amministrazione di un atto da compiersi nel corso della procedura concordataria non possa prescindere in ogni caso da quelli che sono gli interessi della massa dei creditori. È infatti possibile che atti astrattamente qualificabili di*

ordinaria amministrazione se compiuti nel normale esercizio di una impresa in bonis, possono invece, assumere un diverso connotato se compiuti nell'ambito di una procedura concordataria laddove gli stessi dovessero investire interessi del ceto creditorio o incidere negativamente sulla procedura concorsuale perché, ad esempio, sottraggono beni alla disponibilità della stessa ovvero ostacolano o ritardano la procedura di liquidazione nel caso di concordato con cessione dei beni. Il contratto di locazione, in particolare, potrebbe dar luogo proprio a siffatte ipotesi. Basti pensare ad un concordato con cessione dei beni in cui alcuni di questi vengano dati in locazione infranovennale. È evidente che ciò comporterebbe una diminuzione del valore dei beni in questione qualora li si volesse mettere in vendita locati ovvero un ritardo nella procedura di liquidazione qualora si dovesse attendere la scadenza del contratto di locazione per dar corso poi alla vendita. Trattasi evidentemente di valutazioni che debbono essere effettuate di caso in caso in ragione della natura del concordato e degli impegni concordatari assunti dal debitore nei confronti della massa."

Applicando tale criterio al caso di specie, si può ragionevolmente ritenere, a parere degli scriventi, che il contratto di locazione stipulato tra Finanziaria Italiana spa e F. System srl, così come la modifica dei precedenti contratti avvenuta in data successiva alla presentazione della domanda di concordato, non abbia sostanzialmente mutato le potenzialità di vendita del lotto in questione, atteso che l'intero immobile risultava già gravato da altri contratti di locazione comunque opponibili alla procedura.

Inoltre, il canone medio annuo della locazione è stato individuato dai periti del Tribunale in euro 145-150 al mq riferito alla superficie netta locata e al lordo dei costi di gestione, importo su cui i periti stessi non hanno rilevato alcuna incongruità. Non solo, gli stessi periti hanno dichiarato che la presenza di conduttori terzi, rispetto alla società proprietaria dell'immobile, depone a favore di una appropriata collocazione nel mercato della locazione immobiliare.

STIMA:

l'immobile è stato stimato nella perizia redatta dai periti del Tribunale in euro 5.360.000,00 e gli scriventi, non sussistendo motivi per discostarsi da tale valutazione, procederanno alla vendita, con le modalità sotto riportate, al prezzo ivi indicato.

***

LOTTO 5

Identificazione catastale:

Fabbricato ad uso ufficio posto in Comune di Arezzo, Via Calamandrei 173, disposto su 4 livelli di cui uno interrato e gli altri fuori terra, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sezione B, al foglio 37 particella 738 subalterni **2** area urbana 3375 mq, **sub 3** (bcnc) **sub 4** bcnc, **sub 5** bcnc, **sub 6** bcnc, **sub 7** categoria C/2 classe 10 298 mq, destinazione Magazzino, **sub 8** categoria C/2 classe 10, consistenza 200 mq destinazione Magazzino, **sub 9** cat. C/6, cl. 7, cons. 313 mq destinazione Garage, **sub 10**, cat. C/2, cl. 10, cons. 40 mq, destinazione Magazzino, **sub 11** bcnc, **sub 12** cat. A/10, cl. 5 ,14.5 vani, destinazione Uffici, **sub 13** categoria A/10, classe 5, 16.5 vani, destinazione Uffici, **sub 14** categoria A/10, classe 5, 18.0 vani, destinazione Uffici, **sub 15** categoria A/10, classe 5, 13.5 vani, destinazione Uffici, sub 16 categoria A/10, classe 5, 17.5 vani, destinazione Uffici.

Stato di possesso:

L'edificio è stato locato alla 'Plug it spa' con decorrenza 01.11.2003 per un periodo di 6 anni rinnovabile di altro identico periodo. Successivamente è subentrata nel contratto "Eutelia spa" e, attualmente l'immobile è condotto in locazione da Clouditalia Communications spa in virtù di contratto di cessione di ramo di azienda del 31 maggio 2012 intercorso tra quest'ultima e Eutelia spa in amministrazione straordinaria. La locazione andrà a scadere quindi il 1.11.2015 è la disdetta, in virtù delle previsioni contrattuali dovrà inviarsi entro il 1.11.2014. In caso di mancata disdetta il

contratto di locazione si rinnoverà per ulteriori sei anni.

Il canone di locazione è contrattualmente stabilito in euro 704.256,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipate, con rivalutazione ISTAT annuale.

L'ammontare del canone di locazione, insinuato nella procedura di amministrazione straordinaria di Eutelia spa, è attualmente oggetto di contenzioso tra le parti, ed è contestato anche da Clouditalia Communications spa.

L'attuale conduttore, Clouditalia Communications spa, ha contestato l'ammontare del canone di locazione, ritenuto eccessivo sulla base di una perizia di parte e sulla base delle valutazioni espresse dagli stessi periti nominati dal Tribunale nella presente procedura. Dalla data del subentro nel contratto ha ridotto unilateralmente il canone di locazione.

La società, dapprima, e i sottoscritti liquidatori poi, hanno contestato al conduttore l'arbitraria ed illegittima autoriduzione del canone di locazione richiedendone il pagamento integrale.

Clouditalia Communications spa ha intrapreso presso il Tribunale di Arezzo procedura ex art. 696 bis c.p.c. diretta a far accertare il "giusto prezzo" della locazione, domanda che tuttavia è stata dichiarata inammissibile. Sarà necessario, in assenza di un riscontro da parte del conduttore circa il corretto adempimento degli obblighi nascenti dal contratto di locazione, procedere al recupero della differenza tra quanto corrisposto e quanto pattuito.

STIMA:

L'immobile è stato stimato dai periti del Tribunale in euro 6.200.000,00 e gli scriventi, non sussistendo motivi per discostarsi da tale valutazione, procederanno alla vendita, con le modalità sotto riportate, al prezzo ivi indicato.

LOTTO 6

Arezzo – Via Calamandrei

Fabbricato posto in Arezzo, Via Calamandrei, da destinare ad uso ufficio e disposto su 4 livelli, di cui uno interrato da destinare a garage ed accessori, e gli altri 3 livelli fuori terra.

L'immobile non è stato ultimato e il livello di finitura è stato stimato dai periti del Tribunale nell'ordine del 80%.

Il complesso edilizio realizzato sull'area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Arezzo/B Foglio 37 particella 770 superficie 1376 mq.

STIMA:

La stima fornita nella perizia giurata redatta dai periti del Tribunale attribuisce a detto lotto un valore pari a euro 4.290.00,00. Il Geometra Benelli sia nella perizia di parte del 13 settembre 2009, sia nella successiva integrazione, attribuisce al lotto 6 il valore di euro 4.378.950,00. Gli scriventi liquidatori procederanno a mettere in vendita l'immobile al prezzo di di euro 4.378.950,00. e, nel caso in cui non pervengano proposte di acquisto al prezzo base sopra indicato, esperiranno, se autorizzati dagli organi della procedura, un ulteriore tentativo di vendita a prezzo ribassato.

AREE PERTINENZIALI DEI LOTTI DI VIA CALAMANDREI

Costituiscono pertinenze dei lotti 5-6-7 e/o aree condominiali destinate a zone di transito, parcheggio e verde, i terreni censiti al NCT del Comune di Arezzo sez. B, foglio 37 particelle 765, 766, 767, 768, 771, 772, 773, 774, 970, 971, 975, 977, 979, 980, 981, 982, 983, 984.

I periti nominati dal Tribunale riferiscono che dette aree sono di stretta pertinenza degli edifici realizzati sui singoli lotti ancorchè la rappresentazione catastale non sia allineata, mentre altre costituiscono aree condominiali destinate a zona di transito, parcheggio e verde. Riferiscono altresì che parte delle aree dovranno essere sistemate quale resede dei fabbricati dei lotti 6 e 7.

Concludono nel senso che, trattandosi di aree pertinenziali, per esse non è stato espresso alcun giudizio di stima ma contribuiscono alla determinazione del valore dei lotti 6 e 7.

Sulla base delle considerazioni espresse dai periti sarà necessario che questi procedano, prima di porre in vendita il compendio costituito dai lotti 5-6 e7, a formare i lotti con l'indicazione delle aree pertinenziali di spettanza di ciascun lotto, procedendo, se necessario, agli adempimenti catastali che si rendessero necessari.

***

MODALITA' E TERMINI DI REALIZZO DEI LOTTI 5-6-7;

I beni costituenti i lotti 5-6-7 saranno posti in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.
- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale (es. La Repubblica, il Sole24ore) e/o regionale (La Nazione) da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto dei beni di cui ai lotti 5-6-7 sopra descritti hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del lotto 5 -6 o 7 con la descrizione anche sintetica dei beni costituenti il lotto e l'indicazione del prezzo offerto che per il lotto 5 non può essere inferiore a euro 6.200.000,00, per il lotto 6 non inferiore a euro 4.378.950,00 per il lotto 7 non inferiore a euro 5.360.000,00.

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) la dichiarazione di impegno a mantenere la proposta ferma, vincolante e Irrevocabile per almeno 240 giorni decorrenti dalla data dì scadenza del termine di presentazione delle proposte di acquisto;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario

dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) copia della certificazione antimafia del soggetto interessato di cui all'art. 10,1. n. 575/1965, e all'art. 4, d.lgs. n. *49011994,* 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) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Lotto…" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora i liquidatori giudiziali decidono di scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice, salve le successive autorizzazioni del Giudice e del comitato dei creditori Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 10.000,00 (diecimila). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione di nuove proposte di acquisto.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

***

2. AREZZO – VIA BENEDETTO VARCHI

Descrizione e identificazione catastale;

Fabbricato di abitazione terra-tetto posto in Comune di Arezzo, Via Benedetto Varchi n. 59, sviluppato su tre piani fuori terra oltre sottotetto ed interrato con dependance nel retro.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A Fog. 106 Part.558 Sub. 5, (graffate particelle 562, 564, 565), categoria

A/10, classe 2, consistenza vani 33 destinazione catastale uffici. I periti nominati dal Tribunale rilevano la necessità di procedere ad aggiornamento catastale relativo al cambio di destinazione d'uso. Anche il Geom. Benelli incaricato dalla società rileva in perizia che gli stati d'uso e le consistenze visionate non corrispondono al classamento attuale e quindi dovrà provvedersi prima alle sanatorie del caso e agli aggiornamenti di classamento ed accatastamento. Sul punto si rimanda a quanto di seguito verrà indicato per tutti gli immobili circa la necessità di ulteriori verifiche relative alla rappresentazione catastale e alla conformità urbanistica.

Stato di possesso;

L'immobile è stato oggetto di un contratto di locazione disdettato, e attualmente l'immobile è libero.

Stima del bene;

Il valore di stima indicato dai periti nominati dal Tribunale è di euro **2.690.000,00.** Il Geometra Benelli sia nella perizia di parte del 13 settembre 2009, sia nella successiva integrazione, attribuisce all'immobile in questione il valore di euro **2.734.000,00.** Gli scriventi liquidatori procederanno a mettere in vendita l'immobile al prezzo di di euro **2.734.000,00**. e, nel caso in cui non pervengano proposte di acquisto al prezzo base sopra indicato, esperiranno, se autorizzati dagli organi della procedura, un ulteriore tentativo di vendita a prezzo ribassato.

Modalità e termini di realizzo;

Il bene in Arezzo, Via Varchi 59, sarà posto in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del

presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.

- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.

- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale (La Repubblica, il Sole24ore) e/o regionale (La Nazione) da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto del bene posto in Arezzo, Via B. Varchi 59 sopra descritto hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene in Arezzo, Via Benedetto Varchi 59, con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **2.734.000,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) la dichiarazione di impegno a mantenere la proposta ferma, vincolante e Irrevocabile per almeno 240 giorni decorrenti dalla data dì scadenza del termine di presentazione delle proposte di acquisto;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) copia della certificazione antimafia del soggetto interessato di cui all'art. 10,1. n. 575/1965, e all'art. 4, d.lgs. n. *49011994,* 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) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile in Arezzo, Via B. Varchi" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito

ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

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

Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 10.000,00 (diecimila). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma del punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del

Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla

procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

3. AREZZO – LARGO I° MAGGIO – NEGOZIO

Descrizione ed identificazione catastale;

Porzione a destinazione commerciale di un fabbricato di più ampia consistenza posto in Arezzo, Largo I° Maggio, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 121, particella 319, sub 28 categoria C/1 classe 9, consistenza mq 70. Nelle perizie depositate viene rilevato che l'attuale conformazione planimetrica non è conforme alla planimetria catastale e che vi è la necessità di procedere ad un aggiornamento catastale. Verrà quindi fatta istanza affinchè sia conferito incarico ad un perito che proceda all'espeletamento delle attività necessarie alla regolarizzazione degli atti, come di seguito più dettagliatamente specificato.

Stato di possesso;

L'immobile risulta locato con contratto di locazione del 11.11.2010 stipulato tra Finanziaria Italiana spa e "Associazione Contaminazioni Ecologiche" della durata di anni sei con inizio dal 11.11.2010 al 10.11.2016 e con canone di locazione pari a euro 500,00 mensili.

Stima;

L'immobile è stato stimato dai periti del Tribunale in euro 126.000,00 sul presupposto che l'immobile sia libero da locazioni. La valutazione del Geom. Benelli, eseguita anch'essa sul presupposto che l'immobile non sia gravato da vincoli locatizi, ammonta a euro 105.000,00.

In realtà, il contratto, avendo data anteriore alla procedura è opponibile ai creditori. Il prezzo così come determinato potrebbe quindi non corrispondere al reale valore di mercato dell'immobile.

.Prudenzialmente tuttavia i liquidatori ritengono di non discostarsi dal prezzo di stima di euro 126.000,00 procedendo, nel caso in cui non pervengano offerte per l'importo di euro 126.000,00, ad un nuovo tentativo di vendita a prezzo ribassato.

Modalità e termini di realizzo;

Il bene in Arezzo, largo I Maggio, sarà posto in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.
- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.
- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione e/o il Corriere di Arezzo), pubblicazione su Piazza Grande, da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it_sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto del bene posto in Arezzo, Largo I Maggio, sopra descritto hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene in Arezzo, Largo I Maggio, con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **126.000,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) la dichiarazione di impegno a mantenere la proposta ferma, vincolante e Irrevocabile per almeno 240 giorni decorrenti dalla data dì scadenza del termine di presentazione delle proposte di acquisto;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario

dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile in Arezzo, Largo I Maggio" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente

aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora i liquidatori giudiziali decidono di scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice, salve le successive autorizzazioni del Giudice e del comitato dei creditori Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva

fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria

da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

4. SUBBIANO – VIA ARETINA SUD 6 - UFFICIO

Descrizione e identificazione catastale;

Unità immobiliare posta al secondo piano di una porzione di edificio sviluppato su tre piani fuori terra oltre interrato, posto in Subbiano Via Aretina 6, corredato da un box garage al piano primo interrato e da una cantina al piano secondo interrato. **Catastalmente** l'immobile è rappresentato **al** Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano Fog. 47 Part. 186 Sub. 59 Cat. A/3 Cl. 4 Cons. vani 6,5, Destinazione abitazione, e al Fog. 47 Part. 186 Sub. 34 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. mq 14, Destinazione garage.

Stato di possesso;

L'appartamento, difformemente dalla destinazione catastale è utilizzato ad uso ufficio, ed è risultato occupato da un'agenzia di assicurazioni della Finital spa, con contratto di locazione stipulato in data 1 aprile 2011 registrato il 22 aprile 2011. La locazione ha durata di anni 6 con inizio dal 1

aprile 2011 e con disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 340,00 mensili, oltre IVA e con rivalutazione Istat annuale.

In ordine alla valutazione di tale contratto si rileva che esso porta la data del 1 aprile 2011 ed è stato registrato il 22 aprile 2011. La domanda di concordato è stata depositata il 28 marzo 2011 e il decreto con cui è stata dichiarata aperta la procedura di concordato è del 14 aprile 2011. La stima eseguita dai periti del Tribunale è stata pari a euro **120.000,00.= ,** stima redatta sul presupposto che l'immobile sia libero da locazioni. Il Geom. Benelli, sia nella perizia di parte che nella successiva integrazione, ha individuato il valore dell'immobile in euro**119.000,00.**

Gli scriventi liquidatori, considerata la scansione temporale relativa alla stipula del contratto, alla sua registrazione e alla presentazione della domanda di concordato, ritengono non opponibile alla procedura la locazione stipulata. Rilevano altresì che il canone di locazione così come concordato potrebbe essere inferiore al "giusto prezzo" della locazione ex art. 2923 c.c.. Si riservano comunque di esperire ogni eventuale azione in merito alla validità ed efficacia del suddetto contratto di locazione, una volta esperito un primo tentativo di vendita al prezzo di stima di euro 120.000,00 qualora detto tentativo vada deserto, e quindi si possa ragionevolemente sostenere che il contratto di locazione ha inciso sulla stima del bene così come eseguita.

Si segnala infine che la società in concordato ha fornito agli scriventi liquidatori, dichiarazione della società conduttrice la quale si è impegnata a rilasciare l'immobile dietro semplice richiesta del locatore. E' noto che un'impegnativa di questo genere non assume sotto il profilo strettamente giuridico alcuna rilevanza, stante la previsione normativa di nullità della clausola del contratto di locazione che preveda, per le locazioni non abitative, una durata inferiore a quella stabilita dalla legge, con l' automatica eterointegrazione del contratto della durata prevista ex lege e conseguentemente la non coercibilità dell'impegno qualora il conduttore

non ottemperi alla richiesta di rilascio. Di tale dichiarazione ne verrà dato comunque atto nell'avviso di vendita, così come verrà dato atto nell'avviso di vendita di qualsiasi circostanza sopravvenuta che possa modificare la situazione giuridica relativa al rapporto intercorso tra Finanziaria Italiana e Finital spa.

Modalità e termini di realizzo;

Il bene in Subbiano (AR), Via Aretina Sud 6, sarà posto in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.
- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.
- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione e/o il Corriere di Arezzo), pubblicazione su Piazza Grande, da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto del bene posto in Subbiano, Via Aretina Sud 6, sopra descritto hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene in Subbiano, Via Aretina Sud 6, con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **120.000,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) 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;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario

dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile in Subbiano, Via Aretina sud" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente

aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora i liquidatori giudiziali decidono di scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice, salve le successive autorizzazioni del Giudice e del comitato dei creditori Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva

fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma del punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria

da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

5. CASTIGLION FIBOCCHI (AR) – VIA SETTEPONTI N. 2 ROSSO UFFICI

Descrizione ed identificazione catastale;

Porzione di fabbricato adibito ad uso uffici posto in Castiglion Fibocchi Via Setteponti n. 2 rosso, piano terra, costituito da n. 3 vani oltre a disimpegno, archivio, servizio igienico e ripostiglio, con superficie lorda di mq 109 c.a. L' immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi foglio 26, particella 169, sub 10, categoria A/10, consistenza vani 5, destinazione uffici.

Stato di possesso;

L' immobile risulta essere locato alla Finital spa La locazione ha durata di anni 6 con inizio dal 1 aprile 2011 e con disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato pattuito in euro

380,00 mensili, oltre IVA e con rivalutazione Istat annuale. In ordine alla valutazione di tale contratto si rileva che esso porta la data del 1 aprile 2011 ed è stato registrato il 22 aprile 2011. La domanda di concordato è stata depositata il 28 marzo 2011 e il decreto con cui è stata dichiarata aperta la procedura di concordato è del 14 aprile 2011.

Stima;

La stima eseguita dai periti del Tribunale è stata pari a euro **110.000,00** ed è stata redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni. Riportandosi a quanto espresso al punto precedente i liquidatori procederanno alla vendita al prezzo di stima indicato dai periti di euro 110.000,00 riservandosi ogni ulteriore azione in ordine alla validità ed efficacia di detto contratto nel caso il tentativo di vendita al prezzo di stima ivi indicato vada deserto.

Si segnala che anche relativamente a detto immobile la società in concordato ha fornito agli scriventi dichiarazione della società conduttrice la quale si è impegnata a rilasciare l'immobile dietro semplice richiesta del locatore. Di tale dichiarazione ne verrà dato atto nell'avviso di vendita, così come verrà dato atto nell'avviso di vendita di qualsiasi circostanza sopravvenuta che possa modificare la situazione giuridica relativa al rapporto intercorso tra Finanziaria Italiana e Finital spa.

Modalità e termini di realizzo;

Il bene in Castiglion Fibocchi (AR) – Via Setteponti n. 2 rosso, sarà posto in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del

presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.

- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.

- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione e/o il Corriere di Arezzo), pubblicazione su Piazza Grande, da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto del bene posto in Castiglion Fibocchi (AR) – Via Setteponti n. 2 rosso, sopra descritto hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene in Castiglion Fibocchi (AR) – Via Setteponti n. 2 rosso, con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **110.000,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) 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;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile in Castiglion Fibocchi (AR) – Via Setteponti n. 2 rosso" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

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

Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato

del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

6. BIBBIENA (AR)– VIA NAZIONALE – UFFICIO

Descrizione ed identificazione catastale;

Porzione dell'edificio sito in Bibbiena lungo la strada di Via Nazionale, posta al piano primo e corredata da una cantina a piano terra e da alcuni locali sottotetto.

Il primo piano è adibito ad uffici.

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena

Foglio 80 particella 170 sub 30, categoria A/10 classe 2, 8.5 vani, destinazione Uffici,

Foglio 80 particella 170 sub 3, categoria C/2 classe 2, 23 mq, destinazione cantina per la quota di ½.

Stato di possesso;

L' immobile risulta essere locato alla Finital spa con contratto sottoscritto in data 1 aprile 2011. La locazione ha durata di anni 6 con inizio dal 1 aprile 2011 e con disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 495,00 mensili, oltre IVA e con rivalutazione Istat annuale. In ordine alla valutazione di tale contratto si rileva che esso porta la data del 1 aprile 2011 ed è stato registrato il 22 aprile 2011. La domanda di concordato è stata depositata il 28 marzo 2011 e il decreto con cui è stata dichiarata aperta la procedura di concordato è del 14 aprile 2011.

Stima;

La stima eseguita dai periti del Tribunale è stata pari a euro **150.000,00** ed è stata redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni. La stima eseguita dal Geom. Benelli ammonta ad euro 153.450,00.

Riportandosi a quanto precedentemente espresso circa l'opponibilità dei contratti di locazione stipulati in pendenza di procedura, i liquidatori procederanno alla vendita dell'immobile al prezzo di stima di euro 153.450,00, riservandosi ogni ulteriore azione in ordine alla validità ed

efficacia di detto contratto nel caso il tentativo di vendita al prezzo di stima ivi indicato vada deserto.

Si segnala che anche relativamente a detto immobile la società in concordato ha fornito agli scriventi dichiarazione della società conduttrice la quale si è impegnata a rilasciare l'immobile dietro semplice richiesta del locatore. Di tale dichiarazione ne verrà dato atto nell'avviso di vendita, così come verrà dato atto nell'avviso di vendita di qualsiasi circostanza sopravvenuta che possa modificare la situazione giuridica relativa al rapporto intercorso tra Finanziaria Italiana e Finital spa.

Modalità e termini di realizzo;

Il bene in Bibbiena (AR) Via Nazionale**,** sarà posto in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.
- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.
- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione e/o il Corriere di Arezzo), pubblicazione su Piazza Grande, da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni

prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto del bene posto in Bibbiena (AR) Via Nazionale, sopra descritto hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene in Bibbiena (AR) Via Nazionale con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **153.450,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) 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;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e

domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile in Bibbiena (AR) Via Nazionale" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il

rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora i liquidatori giudiziali decidono di scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice, salve le successive autorizzazioni del Giudice e del comitato dei creditori Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei

creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o

più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

7. CHIUSI (SI) – VIA FABIO FILZI – NEGOZI ED UFFICI

Descrizione ed identificazione catastale;

Tre unità immobiliari poste in parte a piano terra (2 locali uso negozio) e in parte a piano primo (locale uso ufficio) facenti parte di un più ampio immobile situato in Comune di Chiusi (SI), località Chiusi Scalo Via Fabio Filzi n° 1-3-5-7-9, catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi foglio 63 particella 263 sub 7 categoria A/10 classe 2 vani 5, destinazione ufficio, sub 1, categoria C/1 classe 7, consistenza mq 35 destinazione negozio, sub 2, categoria C/1 classe 7, 26 mq, destinazione negozio.

Stato di possesso;

Le due unità immobiliari poste a piano terra e adibite a negozio sono affittate con contratto di locazione stipulato il 1/4/2004 con la società Agriservizi Siena srl per la durata di anni sei, contratto che si è rinnovato per ulteriori anni 6 e quindi andrà a scadere il 1/4/2016. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 450,00 mensili oltre rivalutazione ISTAT.

Stima;

La stima eseguita dai periti del Tribunale, relativamente all'immobile sopra descritto, è stata pari a € 295.000,00 (duecentonovantacinquemila/00 Euro). La valutazione è stata data sul presupposto che il locale sia libero da locazioni.

I liquidatori, nel porre in vendita l'immobile, ritengono di non discostarsi dal prezzo di stima di euro 295.000,00 procedendo, nel caso in cui non pervengano proposte di acquisto al prezzo ivi indicato e vi sia l'autorizzazione degli organi della procedura, all'epletamento di un nuovo tentativo di vendita a prezzo ribassato.

Modalità e termini di realizzo;

Il bene in Chiusi – Via Fabio Filzi**,** sarà posto in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici

relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.

- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.

- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione), da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto del bene posto in Chiusi – Via Fabio Filzi, sopra descritto hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene in Chiusi – Via Fabio Filzi con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **295.000,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) 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;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile Chiusi – Via Fabio Filzi" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora i liquidatori giudiziali decidono di scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice, salve le successive autorizzazioni del Giudice e del comitato dei creditori Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al

legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e

passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

8. VIAREGGIO (LU) – VIA AURELIA - UFFICIO

Descrizione

Porzione di fabbricato ad uso ufficio, posto in Comune di Viareggio, Via Aurelia Sud n. 39, al piano primo di edificio di maggiore consistenza, e costituita da n. 8 ambienti e disimpegno. Catastalmente l'immobile,

risultante dalla fusione di quattro unità immobiliari, è ancora identificato con la rappresentazione catastale delle singole unità ed esattamente: Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 22 particella 425 subalterni 8, 9, 10, 11 categoria a/10 classe 4, destinazione uffici.

Stato di possesso;

L'immobile risulta locato con contratto stipulato in data 1 aprile 2011 e della durata di anni sei, e con disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 1.064,00 mensili, oltre IVA e con rivalutazione Istat annuale. In ordine alla valutazione di tale contratto si rileva che esso porta la data del 1 aprile 2011 ed è stato registrato il 22 aprile 2011. La domanda di concordato è stata depositata il 28 marzo 2011 e il decreto con cui è stata dichiarata aperta la procedura di concordato è del 14 aprile 2011. Riportandosi a quanto già espresso precedentemente in ordine ai contratti di locazione stipulati dalla società in corso di procedura, i liquidatori procederanno alla vendita sulla base della stima eseguita sul presupposto che l'immobile sia libero, riservandosi ogni ulteriore azione in ordine alla validità ed efficacia di detto contratto nel caso i tentativi di vendita vadano deserti. Si segnala che anche relativamente a detto immobile la società in concordato ha fornito agli scriventi dichiarazione della società conduttrice la quale si è impegnata a rilasciare l'immobile dietro semplice richiesta del locatore. Di tale dichiarazione ne verrà dato atto nell'avviso di vendita, così come verrà dato atto nell'avviso di vendita di qualsiasi circostanza sopravvenuta che possa modificare la situazione giuridica relativa al rapporto intercorso tra Finanziaria Italiana e Finital spa.

Stima;

La stima eseguita dai periti del Tribunale è stata pari a euro **350.000,00**. Il Geom. Benelli, sia nella perizia di parte del 19.3.2010, sia nella successiva integrazione del 18.6.2011, ha stimato l'immobile in euro **478.800,00**. I liquidatori prudenzialmente ritengono di porre in vendita l'immobile al

prezzo base di euro 478.800,00, procedendo, in caso di vendita deserta e ove autorizzati dagli organi della procedura, ad un nuovo tentativo di vendita a prezzo ribassato.

Modalità e termini di realizzo;

Il bene in Viareggio, Via Aurelia, sarà posto in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.
- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.
- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione e/o regionale), da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".
- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com**, o altri equipollenti che garantiscano la diffusione in loco del bando di vendita, bando che dovrà

essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto del bene posto in Viareggio- Via Aurelia, sopra descritto, hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene in Viareggio, Via Aurelia con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **478.800,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) 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;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a“Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile in

Viareggio- Via Aurelia" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

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

Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice

delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla
cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della
procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.
Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

9. AREZZO – LOC. INDICATORE - TERRENI

Terreni posti in località Indicatore nel Comune di Arezzo, in adiacenza al nuovo interporto in corso di realizzazione.
I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Arezzo Sezione B foglio 26 particelle 42, 48, 50, 70,71, 78, per una superficie complessiva di mq. 92.345.
La stima eseguita nella perizia giurata redatta dai periti del Tribunale, sul presupposto della parziale potenzialità edificatoria dei terreni, è stata pari a euro **3.000.000,00.**
La valutazione corrisponde a quella fornita dal Geom. Benelli nella perizia di parte e nella successiva integrazione. Non essendovi al momento motivazioni oggettive per discostarsi da tale valore, tale importo sarà il prezzo base con cui si procederà alla vendita.
Modalità e termini di realizzo;
I terreni in Arezzo, località Indicatore, saranno posti in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.
- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.
- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione e/o il Corriere di Arezzo), pubblicazione su Piazza Grande, da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".
- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto dei terreni in Arezzo, loc. Indicatore, sopra descritti hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto dei beni in Arezzo, loc. Indicatore, con la descrizione anche sintetica degli stessi e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **3.000.000,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) 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;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque

connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- "terreni in Arezzo, loc. Indicatore" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

(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;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

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

Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta

l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla

cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della
procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.
Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

10. **AREZZO- FRAZIONE BATTIFOLLE - TERRENI**

Terreno posto in Loc. Battifolle rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Arezzo Sez. B foglio 46 particelle 200 e 201 della superficie complessiva di mq 4.460.

Stima: Nella perizia giurata redatta dai periti del Tribunale i terreni sono stati stimati in € 27.000,00 (ventisettemila/00 Euro), valutazione allineata a quella fornita dal Geom. Benelli nella perizia di parte da lui redatta (Euro 26.760,00).

Il prezzo base con cui si procederà al tentativo di vendita di detti terreni sarà quindi di euro 27.000,00.

Modalità e termini di realizzo;

I terreni in loc. Battifolle**,** saranno posti in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione dell'ultimo contratto di

cessione avente per oggetto il trasferimento dei beni costituenti l'attivo concordatario. Unitamente al programma di liquidazione sarà pubblicata sul sito internet la perizia di stima redatta dai tecnici nominati dal Tribunale, la perizia redatta dal Geom. Benelli con i documenti tecnici relativi agli immobili ritenuti rilevanti, ivi compresi quelli in corso di eleborazione ed attestanti la conformità urbanistica degli immobili.

- pubblicazione dell'avviso di vendita nell'albo del Tribunale di Arezzo.

- pubblicazione del!'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale (La Nazione e/o il Corriere di Arezzo), pubblicazione su Piazza Grande, da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it".

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima, delle fotografie dci beni oggetto della vendita sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astagiudiziaria.com**, www.tribunalearezzo.it sui quali l'avviso dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

A) Presentazione delle proposte di acquisto;

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;

C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

1. l soggetti interessati all'acquisto dei terreni in Loc. Battifolle, sopra descritti hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto 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 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 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 solo 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 liquidatore Avvocato Barbara Rossi, in Arezzo, Via Madonna del Prato 131, 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. 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 proposte di acquisto.

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 espressa di aver preso visione della perizia, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta.

(c) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita;

(d) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(e) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto dei terreni in Arezzo, loc. Battifolle, con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **27.000,00;**

(f) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(g) 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;

(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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(m) 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; se l'offerente è persona fisica coniugata, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a"Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- terreni in Arezzo, Loc. Battifolle" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

l. l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, 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 ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige 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. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

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

Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un importo pari a euro 1.000,00 (mille). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento.

2. I Liquidatori giudiziali, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicheranno l'esito dell'esperimento di vendita e richiederanno l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita 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 informeranno 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 al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora i liquidatori giudiziali informeranno il comitato dei creditori e i commissari giudiziali e, ove vi sia l'autorizzazione all'unanimità dei componenti del comitato dei creditori, disporanno la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini per la presentazione delle proposte di acquisto, con eventuale ribasso del prezzo base.

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 e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dcl punto precedente, i 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 compravendita di fronte al Notaio scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo 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 immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato

del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura 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 compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, 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 alta liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla

cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della

procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

11. AREZZO- LOC. CARBONAIA - TERRENI

Terreni inseriti nell'ambito del Piano Particolareggiato "La Carbonaia" di proprietà di Finanziaria Italiana spa per la quota di un mezzo, identificati al NCT del Comune di Arezzo, Sezione B foglio 28 particelle 323, 331,329.

Stima:

I periti nominati dal Tribunale hanno valutato la quota di spettanza della società in concordato in euro 11.500,00**.** Il valore attribuito ad essa nella perizia di parte redatta dal Geom. Benelli ammonta ad euro 14.283,00. Quest'ultimo sarà Il prezzo base con cui si procederà alla vendita dei beni.

Modalità di realizzo;

I suddetti terreni saranno posti in vendita facendo ricorso alla procedura di espropriazione forzata di cui agli artt. 570 e seguenti del c.p.c. Ove l'altro comproprietario non formuli istanza di assegnazione della quota si darà luogo a giudizio di divisione ex art.600 e seg. c.p.c. onde addivenire alla vendita della piena proprietà per l'intero e quindi ad una più proficua liquidazione del bene.

***

Rappresentazione catastale, provenienze e conformità edilizia dei lotti da porre in vendita.

A conclusione della sezione dedicata alle modalità di realizzo del compendio immobiliare sopra descritto si rende necessario altresì evidenziare le problematiche sollevate dai periti del Tribunale in ordine alla rappresentazione catastale, alle provenienze e alla conformità edilizia di tutti gli immobili oggetto della procedura concordataria, problematiche che rendono necessario, prima di procedere alla messa in vendita degli immobili, il compimento di ulteriori verifiche e attività tecniche da parte di qesti ultimi.

Ciò in quanto i periti nominati dal Tribunale, come da loro stesso riferito in perizia, hanno fatto riferimento alla relazione, con i documenti ivi allegati,

redatta dal Geom. Ermanno Benelli incaricato dalla società. I periti hanno rilevato in proposito che nella relazione redatta dal Geometra Benelli *"i beni sono descritti con la rappresentazione catastale, vengono anche fornite notizie circa la loro provenienza. Tali elementi risultano sufficientemente definiti per poter individuare eventuali atti che debbono essere intrapresi in vista dell'alienazione degli immobili che sono descritti nelle singole schede. E' utile ricordare che la conformità della rappresentazione catastale è un requisito indispensabile per la alienazione . Comunque tenuto conto del livello di rappresentazione degli immobili in oggetto l'adeguamento degli atti catastali è una operazione che si concretizza sostanzialmente in adempimenti tecnici praticabili in tempi brevi e a costi contenuti rispetto al valore immobiliare"*. Proseguono, quanto alla conformità urbanistica, rilevando che "*nelle relazioni prodotte dalla società non è definita la questione della conformità dei fabbricati ai titoli autorizzativi. I tecnici della società si limitano alla elencazione dei titoli autorizzativi che, nella maggior parte dei casi, sono individuati dalla lettura degli atti di trasferimento. La mancanza di una verifica diretta presso gli uffici comunali non garantisce che siano stati individuati tutti i titoli autorizzativi. Inoltre non viene fatto riferimento alla conformità degli edifici ai titoli edilizi. In taluni casi la società riscontra la difformità degli edifici, peraltro individuabile dal succedersi degli eventi emergenti dalla documentazione allegata, senza che siano forniti elementi sulla possibilità e sui costi delle sanatorie. La mancata rispondenza degli immobili ai titoli autorizzativi potrebbe condizionare la loro commerciabilità tenuto conto che la conformità edilizia è un requisito indispensabile richiesto dalla normativa vigente". Aggiungono inoltre che gli atti di provenienza sono successivi alla legge 47/85 che ha introdotto la nullità degli atti di trasferimento aventi ad oggetto immobili non conformi ai titoli autorizzativi, e ciò induce ad un prudente ottimismo circa la conformità planivolumetrica degli immobili, ma "la questione della conformità non è invece assolutamente definita per gli interventi che sono stati avviati dopo l'acquisizione degli immobili, perlatro tenendo conto che la maggior parte di essi sono stati oggetto di opere"*.

Alla luce di quanto sopra, tenute presenti le problematiche sollevate dai periti nominati dal Tribunale, considerato che la valutazione da essi

eseguita riguarda essenzialmente un parere di ragionevolezza, ovvero di manifesta incongruità dei valori di stima forniti dal tecnico di parte, così come anche la perizia redatta dal Geom. Benelli non fornisce dati certi circa la conformità urbanistica degli immobili, gli scriventi ritengono necessario richiedere un'integrazione della perizia, nella quale i tecnici nominati dal Tribunale forniranno le indicazioni richieste ex art. 173 bis att. C.p.c., circa la conformità della rappresentazione catastale e la conformità urbanistica del bene ai titoli autorizzativo e alla normativa vigente. Gli scriventi ritengono che l'indicazione di tali elementi sia necessaria a prescindere dalle forme con cui si procederà alla liquidazione dei beni immobili, in quanto l'informativa sulla conformità urbanistica degli immobili, non solo costituisce elemento necessario e imprescindibile per procedere all'atto di trasferimento di natura volontaria presso il Notaio, ma in ogni caso, indipendentemente dalle modalità di vendita, e quindi anche nel caso in cui la vendita segua le forme dell'esecuzione forzata, l'informativa sulla conformità costituisce un valore aggiunto per la proficua liquidazione in quanto rende edotti i potenziali acquirenti della reale ed attuale situazione urbanistica del bene, consentendogli di procedere nei termini di legge a richiedere la sanatoria di eventuali difformità urbanistiche, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 47 del 1985 e dell'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

E' quindi opportuno che, prima di procedere alla vendita, sia conferito un'incarico integrativo ai periti nominati dal Tribunale, Geometra Franceschini Tommaso, Architetto Marco Magrini e Architetto Franco Mencaroni**,** affinchè, sulla scorta delle considerazioni da loro espresse in perizia sulla rappresentazione catastale dei beni e sulla conformità edilizia, procedano ai seguenti adempimenti relativamente agli immobili di diretta proprietà di Finanziaria Italiana spa:

"*Accertino* *i periti la conformità della descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e*

procedano, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate. Indichino l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica;

***Indichino** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, o difforme ai titolo autorizzativi, descrivano dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e si dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, procedendo alla sanatoria previa informativa agli organi della procedura dei relativi costi.*

***Precisino** le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; peculiarmente verifichi e attesti lo stato degli impianti alla luce del D. Lgs. 192/2005 e succ. mod. (conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza certificazione energetica; possibilità di rilascio di "certificazione" energetica tenuto conto dello stato dell'immobile, con indicazione delle spese necessarie al suo adeguamento per il successivo rilascio".*

Riferiscano** di ogni circostanza sopravvenuta di cui sono venuti a conoscenza nello svolgimento dell'incarico suppletivo e che modifichi la situazione dei beni così come rappresentata nelle perizie in atti."**

E' altresì necessaria, in quanto né allegata alla perizia redatta dal Geom. Benelli, né oggetto di perizia redatta dai tecnici nominati dal Tribunale che sia acquisita la certificazione da cui risultino le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori gravanti sui bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter

rem ecc. Sarà quindi formulata istanza affichè sia dato incarico al Notaio Alessandro Baldesi affinchè proceda a tale incombente.

***

Gli immobili sopra identificati sono di diretta proprietà di Finanziaria Italiana Spa.

IMMOBILI APPARTENENTI A SOCIETÀ PARTECIPATE (RINVIO)

In questa sede, per completezza, si indicano anche gli immobili oggetto di stima dei periti del Tribunale non di diretta proprietà di Finanziaria Italiana spa ma nella titolarità di società partecipate. Circa le modalità di realizzo di tali cespiti si rimanda a quanto sarà indicato nel proseguo circa le procedure di vendita delle partecipazioni sociali di Finanziaria Italiana spa.

1) **Im**mobile di proprietà di "Immobiliare Corcolle srl" società partecipata al 100% da Finanziaria Italiana spa. L'immobile è costituito da fabbricato elevato su quattro piani fuori terra oltre piano interrato adibito ad attività di carattere terziario, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 294 particella 1360 cat. D/8 zona cens. 6, destinazione direzionale.L'immobile è locato in quasi tutte le sue porzioni.

STIMA PERITI DEL TRIBUNALE: euro 13.675.000,00.=

STIMA GEOM. BENELLI: euro 13.642.100,00

2) Complesso immobiliare in Pregana Milanese, Via Laboratori Olivetti 79;

Complesso immobiliare costituito da numerosi edifici adibiti ad attività terziarie oltre terreni di pertinenza ad uso parcheggi ed aree di servizio di proprietà di "immopregnana srl" interamente partecipata da Finanziaria Italiana spa.

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese foglio 9 par. 39 cat. D/8 graffata con le

particelle 312,313,314,315,316,317,318, particella 311 D/1, 389 D/7, e 508 Ente Urbano

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pregnana Milanese

Al Fog. 9 Part. 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. S.E.&O.

La stima eseguita dai periti del Tribunale per il compendio sopradescritto è pari a euro 22.100.000,00, quella eseguita dal Geom. Benelli nella successiva integrazione, è stata pari a euro 24.564.276,00, i motivi della differente valutazione saranno indicati nel proseguo quando saranno esaminate le modalità di realizzo delle quote di Immo Pregnana srl.

3) Terreni e fabbricati di proprietà di "Azienda Agraria Le Viallesi srl" partecipata da Finanziaria Italiana spa per la quota del al 30,85%.

Il compendio è costituito da terreni nel comune di Monte San Savino, identificati al NCT del suddetto Comune al foglio 74, particelle 63, 53, e 61 e al NCEU del suddetto comune al foglio 74 particella 64 cat. d/7 (impianto fotovoltaico). Sono altresì ricompresi i beni identificati al Comune di Marciano della Chiana al catasto Terreni, foglio 20, particelle 206, 208, 209, 211, 212, 213, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 308, 310,31 e al catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana foglio 20 particella 12.

La stima eseguita dai periti del periti del Tribunale e relativa all'intera proprietà è stata pari a euro 1.652.524,75 e quindi il valore della quota di spettanza di Finanziaria Italiana sull'eventuale ricavato è stato stimato in euro 510.000,00, stima allineata a quella fornita dal Geom. Benelli nella propria perizia di parte.

****

CESSIONE DELLE PARTECIPAZIONI

Introduzione

Come più volte rammentato in precedenza il decreto di omologa impone il rispetto delle procedure previste dagli artt. 105-108 l.f..

Con specifico riferimento alle cessioni delle partecipazioni societarie, l'art. 106, comma 2, l. fall. si occupa espressamente della cessione di partecipazioni in società a responsabilità limitata, rinviando a quanto disposto dall'art. 2471 c.c. in tema di "espropriazione della partecipazione".

L?art. 2471 c.c. prevede che "La partecipazione può formare oggetto di espropriazione. Il pignoramento si esegue mediante notificazione al debitore e alla società e successiva iscrizione nel registro delle imprese. L'ordinanza del giudice che dispone la vendita della partecipazione deve essere notificata alla società a cura del creditore."

Alla luce di tale disposizione, adattata al contesto concordatario, si ritiene, pur in mancanza di una specifica norma di riferimento, che il liquidatore giudiziale abbia l'obbligo di notificare il decreto di omologa alla società partecipata, procedendo alla successiva iscrizione nel registro delle imprese, e che, in forza dell'applicazione del comma 2 dell'art. 2471 c.c., anche il programma di liquidazione approvato dagli organi della procedura, limitatamente alla parte in cui si dispone la cessione della

partecipazione, debba essere notificato alla società partecipata, così come nel fallimento deve essere notificato il decreto del Giudice delegato con cui autorizza la cessione della quota prevista nel programma di liquidazione.

I liquidatori procederanno preliminarmente a tali adempimenti.

Quanto alle modalità di cessione, occorre distinguere a seconda che, da previsioni statutarie, le quote siano o meno liberamente trasferibili.

Nel caso in cui le quote siano ***liberamente trasferibili***, il liquidatore deve osservare quanto disposto dagli artt. 2469 e 2470 c.c., nonché la previsione di cui all'art. 107 l. fall. per ciò che attiene le forme da seguire (valutazione, procedure competitive ed adeguata pubblicità).

In presenza, invece, di quote **non liberamente trasferibili**, il liquidatore, ai sensi dell'art. 2471 3° comma c.c., deve preliminarmente tentare un accordo bonario con la società, volto alla vendita della partecipazione *in conformità di quanto previsto dallo statuto*. Nell'ipotesi di esito infruttuoso, procederà alla vendita all'incanto ai sensi dell'art. 2471 c.c., il cui esito deve essere comunicato alla società affinchè questa possa esercitare la facoltà di presentare entro dieci giorni un altro acquirente che offre lo stesso prezzo. Nel qual caso l'aggiudicazione è "priva di effetto" con sostituzione del primo aggiudicatario con il compratore designato dalla società alle stesse condizioni e termini di pagamento del prezzo.

La normativa sopra riportata deve essere coordinata con le modalità di liquidazione previste in sede fallimentare.

Infatti la circostanza che l'art. 106 l.f. richiami l'art. 2471 c.c. non esclude l'esigenza di coordinare le specifiche modalità liquidatorie previste dal codice civile con le regole generali imposte dalla legge fallimentare in tema di vendite coattive ed in particolare con riferimento al rispetto delle procedure competitive richieste dall'art. 107 l.f..

La questione ha rilievo sotto due profili.

Il primo riguarda l'ipotesi in cui si raggiunga un accordo tra curatore-liquidatore e società per la vendita della quota. In tal caso si pone il problema se si possa prescindere totalmente dalle procedure competitive e quindi da un'adeguata pubblicizzazione della proposta di acquisto e delle condizioni di vendita, in modo tale da rispettare il principio di "competitività" della vendita.

Il secondo riguarda le modalità di vendita della quota qualora non sia raggiunto un accordo con la società. A tal proposito certa dottrina ritiene che la previsione codicistica dell'obbligo di incanto sia inapplicabile alla legge fallimentare potendo il curatore- liquidatore dare corso a tutte le procedure deformalizzate dirette a collocare sul mercato al miglior prezzo la partecipazione societaria, altri ritengono che lo specifico rinvio all'art. 2471 c.c. impedisca di sostenere l'avvenuta abrogazione tacita del riferimento all'incanto stesso, dovendosi al contrario presumere la consapevole deroga da parte del legislatore fallimentare alle forme generali con specifico riferimento alle vendite di quote di srl non liberamente trasferibili.

Tenendo a mente le problematiche sopra evidenziate ed in base a quanto riportato nel decreto di omologa, nella redazione del presente programma si individueranno le modalità di vendita delle partecipazioni il cui ricavato è suscettibile di incidere significativamente nella realizzazione degli obiettivi concordatari.

Successivamente si tratterà delle quote e/o partecipazioni azionarie che in base alle stime fatte non appaiono di particolare rilevanza ai fini del realizzo dell'attivo, ed infine di quelle tipologie di partecipazioni che per la loro natura necessitano di una differente valutazione.

Si darà conto per ciascuna partecipazione detenuta da Finanziaria Italiana spa del contenuto degli statuti delle società partecipate. Ovviamente la problematica del rispetto delle previsioni statutarie non si pone laddove

Finanziaria Italiana spa detiene il 100% della partecipazione (Immo Pregnana srl e Immobiliare Corcolle srl) per la quali si procederà con la procedura competitiva come di seguito descritta, oppure per le cessioni già contemplate nel decreto di omologa in quanto proposte dalla società nell'integrazione al piano concordatario.

Per le altre partecipazioni, ove lo statuto preveda il diritto di prelazione a favore degli altri soci, i liquidatori, notificato il decreto di omologa, e la parte del programma di liquidazione munito dell'approvazione degli organi della procedura che prevede la cessione della quota, comunicheranno alla compagine sociale, con le modalità previste nello statuto, la possibilità di acquistare la quota alle condizioni di cui al programma di liquidazione in vista del raggiungimento dell'"accordo" di cui all'art. 2471 c.c..

Ove la compagine sociale manifesti la volontà di esercitare il diritto di prelazione, l'eventuale accordo tra soci e liquidatori in ordine alla vendita della quota ex art. 2471 3° comma c.c. sarà oggetto di preventiva approvazione da parte degli organi della procedura mediante supplemento al programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter comma V l.f., in virtù dell' unanime l'orientamento della dottrina secondo cui anche l'ipotesi di accordo con la società deve essere inserito nel programma di liquidazione a pena di nullità dell'atto.

Nel caso in cui l'accordo con la società non venga raggiunto i liquidatori procederanno alla vendita della quota con la modalità della vendita con incanto.

Nel caso di partecipazioni di valore modesto o pressochè nullo, che non presentano vincoli statutari alla loro circolazione, i sottoscritti liquidatori giudiziali ritengono che la vendita nella forma tipizzata "all'incanto" possa essere sostituita da una procedura comunque competitiva ma più di agevole realizzazione e a costi più contenuti, quale ad esempio la vendita

a "trattativa privata", utilizzabile in presenza di beni di modesto valore perché consente di giungere ad una rapida alienazione del bene ottimizzando i risultati della procedura. Anche per queste cessioni sarà comunque garantita una minima forma di pubblicizzazione.

Cessione di partecipazioni azionarie;

La procedura sopra descritta per le quote di s.r.l. non trasferibili liberamente è applicabile, secondo la prevalente opinione dottrinale, anche alla vendita di titoli azionari posseduti dal fallito in società, i cui statuti contengano clausole limitative della circolazione dei medesimi. Per esse dunque la vendita fallimentare deve essere preceduta dal tentativo di accordo tra liquidatore e società in mancanza del cui raggiungimento dovrebbe operare la modalità dell'incanto e dell'eventuale prelazione nei dieci giorni successivi.

Per le azioni liberamente trasferibili, al contrario, si ritiene possibile la vendita sulla base delle regole di cui all'art. 107 l. fall., previa valutazione e procedura competitiva.

Stante l'omogeneità di disciplina, nella redazione del presente programma di liquidazione e nell'esecuzione delle modalità di vendita relativamente alle partecipazioni azionarie detenute da Finanziaria Italiana spa si applicheranno gli stessi criteri previsti per la cessione di partecipazioni in società a responsabilità limitata.

***

CESSIONE DELLE QUOTE DETENUTE DA FINANZIARIA ITALIANA SPA IN IMMO PREGNANA SRL

Immo Pregnana s.r.l. ha per oggetto sociale: "*l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione o l'affitto, nonche' la costruzione e la ristrutturazione, anche concedendo ed assumendo appalti per l'esecuzione di qualsivoglia opera relativa, di immobili civili, agricoli, industriali e commerciali, nonche' la gestione ed amministrazione degli immobili di proprieta' sociale compresa la gestione di ogni operazione volta all'esercizio di attivita' 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 suordinatamente alle prescritte autorizzazioni ove necessarie."

***

L'accordo transattivo stipulato tra Finanziaria Italiana spa ed Eutelia Spa in a.s.

In ordine al realizzo del cespite costituente la quota pari al 100% detenuta da Finanziaria Italiana spa in Immo Pregnana srl, preme rammentare la vicenda incorsa tra Finanziaria Italiana Spa in concordato ed Eutelia Spa in a.s..

Il Giudice Delegato, con decreto del 22 maggio 2012, ai sensi dell'art. 167, 2° comma, l. fall., ha autorizzato l'accordo transattivo tra Finanziaria Italiana s.p.a. (in concordato preventivo) ed Eutelia s.p.a. in amministrazione straordinaria, nel testo condiviso tra le predette società.

La transazione in questione prevede – ad estinzione delle posizioni debitorie nei confronti di Eutelia spa per i crediti meglio individuati nell'accordo-, che Finanziaria Italiana corrisponda a Eutelia entro il 31.12.2016 l'importo di Euro 9 milioni (in luogo del trasferimento del 40% delle quote di Immo Pregnana srl, previsto nel testo di accordo transattivo allegato alla domanda di concordato), importo che è inserito nella prima classe nella domanda di concordato, e che sarà versato a Eutelia Spa a seguito della vendita delle quote di Immo Pregnana srl, impregiudicato il rispetto dei crediti in prededuzione e dei crediti assistiti da privilegio generale. Si prevede inoltre che qualora, a seguito della vendita delle quote di Immo Pregnana srl (o, in caso di vendita dell'immobile di tale Società, della chiusura della sua liquidazione), fosse ricavato da Finanziaria Italiana un importo complessivo superiore a Euro 20 milioni, quest'ultima corrisponda a Eutelia (sempre impregiudicato il rispetto dei crediti in prededuzione e dei crediti assistiti da privilegio generale) il 40%

dell'importo complessivo incassato, fino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 14 milioni (fermo restando l'obbligo di pagamento dell'importo minimo di Euro 9 milioni).

Di tale transazione ne ha preso atto il decreto di omologa laddove prevede quanto segue: "*L'accordo transattivo recepito dalla proposta votata dai creditori, riconosce alle parti (Finanziaria Italiana spa e Eutelia spa) la possibilità di nominare di comune accordo un soggetto per assistenza alla vendita. Fatto salvo quindi il potere di scelta del soggetto incaricato alle vendite, le altre modalità di liquidazione (determinazione del prezzo, scelta del contraente e pubblicità) dovranno essere necessariamente rispettose delle prescrizioni previste dagli artt. da 105 a 108 ter l.f. richiamati dall'art. 182 u.c.)*".

E' dunque necessario coordinare le modalità di vendita così come determinate nell'accordo transattivo stipulato con Eutelia spa con quanto previsto dal decreto di omologa, laddove impone ai sottoscritti liquidatori l'osservanza di procedure competitive.

L'accordo transattivo, al punto 2.3. prevede le seguenti modalità di realizzo:

"*(ii) Eutelia- e per quanto occorrere i Commissari Straordinari di Eutelia quali custodi delle quote di Immopregnana- consentono sin d'ora che Finanziaria Italiana venda entro il 31.12.2016 secondo le modalità e al prezzo fissato da Finanziaria Italiana spa e con atto condizionato al dissequestro di cui al successivo punto (iv) le quote di Immo Preganana; a tal fine Finanziaria Italiana ed Eutelia, e per quanto occorrer possa i commissari straordinari di Eutelia quali custodi delle quote di Immo Pregnana, si impegnano a conferire entro 30 giorni dall'intervenuta definitività del decreto di omologa della domanda di concordato preventivo presentata da Finanziaria Italiana, un mandato senza rappresentanza per l'assistenza e la vendita delle quote di Immo Pregnana srl e/o dell'immobile di proprietà di Immo Pregnana a un soggetto nominato di comune accordo da Finanziaria Italiana spa ed Eutelia…(iii) Finanziaria Italiana ed Eutelia, -e per quanto occorrer possa i commissari straordinari di Eutelia quali custodi delle*

quote di Immo Pregnana- si impegnano a fare in modo che, ove Eutelia e Finanziaria Italiana ritenessero opportuna la vendita dell'immobile di proprietà di Immo Pregnana ai fini della migliore esecuzione del presente accordo, tale vendita sia effettuata con modalità e a un prezzo determinato da Finanziaria Italiana spa, previo il conseguimento delle autorizzazioni rilasciabili dall'autorità competente per il dissequestro…(iv) Finanziaria Italiana ed Eutelia, -e per quanto occorrer possa i commissari straordinari di Eutelia quali custodi delle quote di Immo Pregnana-si impegnano a richiedere congiuntamente all'Autorità Giudiziaria Procedente presso il Tribunale di Arezzo entro dieci giorni di calendario di stipula del contratto di vendita delle quote di Immopregnana da Finanziaria Italiana a un terzo acquirente (sospensivamente condizionato al dissequestro delle quote) che le quote di Immo Pregnana sequestrate con decreto emesso in data 22.11.2010 (r.g.n.r. 2904/2010) siano dissequestrate a favore di Finanziaria Italiana al fine di consentire a quest'ultima di trasferire la proprietà di tali quote al terzo acquirente; (v) in caso di avvenuta cessione dell'immobile di Immo Pregnana Finanziaria Italiana ed Eutelia, -e per quanto occorrer possa i commissari straordinari di Eutelia quali custodi delle quote di Immo Pregnana-si impegnano a richiedere congiuntamente all'Autorità Giudiziaria Procedente presso il Tribunale di Arezzo entro dieci giorni di calendario dell'approvazione del bilancio finale di liquidazione di Immo Pregnana che tutte le quote di Immo Pregnana sequestrate con decreto emesso in data 22.11.2010 (r.g.n.r. 2904/2010) siano dissequestrate a favore di Finanziaria Italiana al fine di consentire a quest'ultima di incassare le somme spettanti ai soci in base a detto bilancio;…"

In estrema sintesi, l'accordo transattivo prevede il conferimento di un mandato ad un soggetto che curerà l'assistenza e la vendita delle quote di Immo Pregnana srl e/o dell'immobile di proprietà di Immo Pregnana srl, prevede che, qualora fosse ritenuto dalle parti più conveniente la vendita dell'immobile, tale vendita sia effettuata al prezzo determinato da Finanziaria Italiana spa, ed infine che qualora si proceda alla vendita delle quote la vendita stessa sia sospensivamente condizionata al loro dissequestro.

Questi sono in sostanza i criteri che dovranno essere seguiti dai sottoscritti liquidatori per quanto riguarda le modalità di realizzo del compendio Immo Pregnana srl, in virtù dell'accordo transattivo inter partes sottoscritto.

Ferme restando le condizioni sopra indicate, costituenti il perimetro dell'accordo transattivo recepito dalla procedura, le modalità di vendita del compendio di seguito descritte, dovranno essere poste in essere nel rispetto delle procedure competitive come delineate dagli artt. da 105 a 108 l.f. richiamate dal decreto di omologa.

***

Vendita della partecipazione sociale e/o vendita dell'immobile;

Preliminarmente è necessario stabilire, ai fini della proficua liquidazione concordataria, se procedere prima al tentativo di vendita della quota o dell'immobile, e, a tal proposito, si riportano i dati desumibili dagli atti e documenti acquisiti alla procedura.

Nella domanda di concordato il valore dell'intera partecipazione di Immo Pregnana era stato stimato in Euro 21.596.078, tenuto conto delle perizie di stima degli immobili posseduti da Immo Pregnana redatte dal Geom. Ermanno Benelli il 13.9.2010 (valutati euro 21.858.370). Nel documento di aggiornamento del 18.6.2011 del medesimo Geom. Ermanno Benelli, gli immobili di Immo Pregnana sono stimati nel maggior valore di Euro 24.564.276, e cio' 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 del 100% di Immo Pregnana srl è stimato **nel maggior importo di euro 24.301.984**.

I periti del Tribunale, chiamati ad un Giudizio di congruità, hanno stimato il predetto compendio in **€ 22.100.000,00.** Gli stessi, *pur avendo preso atto delle intervenute variazioni urbanistiche cui fa riferimento anche il Geom. Benelli* nella relazione integrativa, individuano il valore dell'area edificabile nella

misura del 18% dell'intero compendio (percentuale che si attesta appena al di sopra del minimo della potenzialità edificatoria da loro individuata come possibile e cioè tra il 16 e il 30 % dell'intero compendio). Il Geometra Benelli nella relazione integrativa individua la potenzialità edificatoria nella misura del 20% dell'intera area. Si giunge sulla base delle due diverse percentuali, ed applicando i medesimi valori di stima (euro 1.450,00 al mq) alla valutazione dei periti del Tribunale che si attesta ad € 22.100.000,00, e alla valutazione del Geom. Benelli che stima il compendio in euro 24.564.276.

Poiché in entrambe le relazioni commissariali ex artt. 172 e 180 L.F. il valore della partecipazione viene dedotto sulla base della rivalutazione della stima immobiliare, sembra opportuno prendere a riferimento tale valore quale parametro su cui basare la procedura competitiva prevista in omologa.

Ciò premesso, stante l'individuazione dei valori come sopra determinati, nella scelta del cespite (quota o immobile) da liquidare, occorre tener tener conto di alcune variabili.

La prima riguarda la condizione giuridica dei beni e la loro facilità di circolazione, l'altra riguarda la variabile fiscale, così come rilevato dai commissari alla pagina 24-25 della relazione 172 l.f..

In ordine alla condizione giuridica dei beni si ribadisce che la cessione della partecipazione del 100% di Immopregnana s.r.l., è *sospensivamente condizionata* alla revoca del sequestro preventivo ex articolo 321 c.p.p. della quota (*punto 2.3/(iv) dell'Accordo transattivo*), ciò, sotto un profilo di "appetibilità" della offerta, potrebbe generare qualche iniziale perplessità da parte dei potenziali cessionari delle quote, stante anche la sottesa rilevanza economica del negozio giuridico in esame.

Tale aspetto, quindi, in prima battuta, farebbe propendere per la soluzione "cessione di immobile e completamento liquidazione societaria" come soluzione migliore per addivenire alla realizzazione monetaria dell'asset

citato.

Più articolata appare la questione legata alla variabile fiscale dell'operazione.

Nella relazione ex articolo 172 L.F.,a pagina 24, i commissari giudiziali correttamente rilevano quanto segue: "*La società, nella memoria integrativa, ha provveduto ad illustrare gli effetti della fiscalità latente in ordine alle società partecipate che detengono immobili, nel caso in cui si procedesse alle alienazioni degli immobili e non delle partecipazioni. In sostanza qualora la società non possa procedere alla vendita di dette partecipazioni, ma si trovasse costretta a far vendere gli immobili detenuti da tali società, gli impegni rivenienti dalle liquidazioni delle predette società sarebbero* verosimilmente inferiori *ai valori dei cessione delle partecipazioni per effetto della tassazione delle plusvalenze sorte in capo alle partecipate."* Il riferimento attiene a quanto indicato a pagina 15 della integrazione del piano economico-finanziario che correda l'integrazione alla domanda di concordato del 06/04/2012; l'impatto della variabile fiscale sulla monetizzazione dell'asset, inciderebbe negativamente, nel caso di vendita dell'immobile a valori di stima in luogo della quota societaria, per la cifra di € 2.191.619,00 a fronte di un plusvalore calcolato in Euro 6.781.000,00.

Successivamente, i Commissari giudiziali, a pagina 26 della medesima relazione ex articolo 172 L.F. riferiscono della possibilità che tale plusvalore possa essere mitigato dalla contrapposizione di componenti negativi derivanti da svalutazioni crediti (in particolare verso Agile e la stessa Finanziaria Italiana s.p.a.), in quanto dipendenti da procedure concorsuali in corso sin dall'anno 2010 (Agile) e 2011 (F.I. s.p.a.)

Al di là delle considerazioni sulla tempistica di tale circostanza[1], sulla

[1] La perdita su crediti è fiscalmente deducibile, senza ulteriori attività, se il debitore è assoggettato a procedure concorsuali. Anche in questo caso sorge per presunzione la certezza della irrecuperabilità del credito stesso, a prescindere dal fatto che l'impresa creditrice si insinui nel passivo del fallimento o figuri fra i creditori concorsuali. Per procedure concorsuali si intendono il fallimento, la liquidazione coatta amministrativa (per società cooperative), il concordato preventivo, l'accordo di ristrutturazione del debito (ex articolo 182-bis della legge fallimentare) e l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi. Non è necessario insinuarsi nel passivo del fallimento, né presentare richieste di essere inseriti in via generale tra i creditori concorsuali negli altri casi. Il solo fatto dell'avvenuta apertura della procedura permette di registrare a perdita il credito, salvo rilevare, nei successivi esercizi, eventuali riparti a favore come sopravvenienze attive tassabili.

quale sono in corso gli accertamenti del caso, appare che, in prima battuta tali svalutazioni non possano compensare l'ipotizzata plusvalenza (almeno avendo a riferimento i valori inizialmente compatibili con quelli di stima) e che comunque il riporto delle perdite è limitato in virtù della disciplina dell'articolo 84 del T.U.I.R siccome modificato dall'articolo 23 comma 9 del D.L. il dl 98/11 convertito in legge n. 111 del 2011.

In ogni caso, su tutto, vige la circostanza relativa all'opzione esercitata nel giugno 2012, circa il perimetro di consolidamento fiscale del gruppo, laddove la controllante Finanziaria Italiana s.p.a. consolida il proprio reddito unitamente a quello di Immo Pregana s.r.l. , Immobiliare Corcolle s.r.l. e FINITAL s.p.a., ragione per cui non appare che si possa ipotizzare una "pianificazione fiscale" su aspetti che incidono anche su perimetri fiscali non coincidenti con quello concordatario. In ogni caso è pacifico che la controllata che apporta utili imponibili al consolidato fiscale deve necessariamente fornire la controllante della provvista necessaria all'assolvimento dell'obbligo tributario.

Le considerazioni che precedono inducono i redattori del presente programma ad esperire preventivamente (almeno) un tentativo di cessione della quota di partecipazione, in luogo della cessione immobiliare, atteso che la caratterizzazione fiscale (ed il relativo risvolto

---

Un punto *particolarmente delicato* in relazione alla perdita su crediti in procedura riguarda l'anno di competenza da cui operare la deduzione. La sentenza della Corte di Cassazione 22135 del 29 ottobre 2010 statuisce che l'anno di competenza per operare la deduzione deve coincidere con quello di apertura della procedura concorsuale, in quanto diversamente si rimetterebbe all'arbitrio dell'impresa la scelta del periodo d'imposta più vantaggioso in cui operare la deduzione. Pertanto, secondo la Suprema corte, la perdita va dedotta nell'esercizio in cui è aperta la procedura concorsuale, a prescindere da ogni altro adempimento o azione dell'impresa creditrice. In merito si è pronunciata in modo difforme l'Associazione dottori commercialisti di Milano con la propria massima 172 del 2008, sostenendo che la perdita su crediti nei confronti di clienti falliti può essere dedotta nell'esercizio in cui è iscritta a bilancio e, quindi, all'avvio della procedura o anche in seguito. E' opportuno quindi scongiurare il rischio di non oltrepassare l'anno di apertura della procedura concorsuale ai fini della deduzione fiscale della perdita. Dalle prime analisi effettuate appare che nessuna perdita fiscalmente riportabile sia evidenziata nel mPer la deducibilità, comunque, non è necessario presentare alcuna domanda di ammissione al passivo fallimentare e, quindi, partecipare al concorso. Secondo l'Ufficio Imposte , in presenza di procedure concorsuali, la deducibilità all'apertura dell'iter è limitata ai fini Irpef/Ires, mentre per la recuperabilità dell'Iva è necessario attendere il momento in cui si manifesta la condizione di infruttuosità: in pratica, la certezza del mancato incasso. I riferimenti normativi: Art. 37 del decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 29 settembre 1973; Art. 101 del decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 22 dicembre 1986; Art. 106 del decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 22 dicembre 1986; Art. 27 del decreto legge n. 185 del 29 novembre 2008.La giurisprudenza e la prassiMinistero delle Finanze, circolare n. 77/E (prot. n. 28274) del 17 aprile 2000; Agenzia dell'Entrate, risoluzione n. 70/E del 29 febbraio 2008 Associazione Dottori Commercialisti, Norma di Comportamento n. 172 del 1 novembre 2008; Agenzia dell'Entrate, risoluzione n. 16/E del 23 gennaio 2009; Corte di Cassazione, Sezione Tributaria civile, sentenza n. 22135 del 29 ottobre 2010;

finanziario) della fattispecie tende ad auto-definirsi con esperimenti di vendita che partano da valori ridotti rispetto alle stime, e quindi con contestuale apprezzamento delle maggiori opportunità relative agli aspetti "commerciali" legati alla maggiore facilità di circolazione del bene rappresentata dalla mera cessione immobiliare. Tale scelta pare compatibile con quanto previsto al punto 2.3. (ii) dell'accordo transattivo stipulato con la procedura di amministrazione straordinaria di Eutelia spa, laddove si autorizza espressamente la cessione della quota.

Modalità di liquidazione;

Ciò posto la liquidazione di questo asset potrà essere eseguita come segue, previo accordo con i Commissari di Eutelia Spa in a.s. sull'individuazione del soggetto mandatario alla vendita.

Al soggetto incaricato di comune accordo dovrà essere conferito un mandato il cui ambito e le relative modalità di espletamento consentano il rispetto del**la statuizione del Tribunale fallimentare per ciò che concerne la "competitività della vendita", e quindi il mandatario nello svolgimento del suo incarico dovrà attenersi alle linee operative contenute nel presente programma di liquidazione.**

A precisazione dei rispettivi ruoli operativi e/o decisionali, si rileva che nel caso di cessione di quota il soggetto che conferisce mandato è direttamente Finanziaria Italiana s.p.a. quale unico socio della partecipata Immo Pregnana s.r.l. con il vincolo derivante dal sequestro conservativo penale sulle quote e quindi con l'intervento adesivo dei custodi individuati nei Commissari Starordinari di Eutelia s.p.a. in a.s. e che invece nel caso di cessione dell'immobile il mandato dovrà essere necessariamente conferito anche dal legale rappresentante di Immopregnana s.r.l. (giusta previsione statutaria).

La partecipazione totalitaria di Finanziaria Italiana Spa in Immo Pregnana e/o dell'immobile detenuto da Immo Pregnana srl sarà posto in vendita avvalendosi dell'intermediario munito di mandato senza rappresentanza

così come previsto dall'accordo transattivo con Eutelia spa.

Una volta raggiunto l'accordo con Eutelia in a.s. circa l'individuazione dell'intermediario e redatto in bozza il mandato indicante le mansioni, la determinazione del compenso, e la durata dell'incarico, si darà conto agli organi della procedura, per eventuali loro osservazioni, del contenuto del mandato stesso.

In ogni caso l'intermediario scelto dalle parti sarà autorizzato con il mandato che sarà sottoscritto da Finanziaria Italiana spa, Immo Pregnana srl ed Eutelia, a reperire potenziali acquirenti della partecipazione di Finanziaria Italiana in Immo Pregnana srl. I potenziali acquirenti reperiti dall'intermediario dovranno presentare manifestazioni di interesse e proposte di acquisto con le modalità sotto specificate. Qualora non pervengano manifestazioni d'interesse e susseguenti proposte di acquisto della partecipazione potrà, nello svolgimento del suo incarico, reperire potenziali acquirenti interessati solo all'acquisto dell'immobile detenuto da Immo Pregnana srl. Il prezzo iniziale di cessione della partecipazione non potrà essere inferiore a euro **24.301.984** mentre il prezzo iniziale di vendita dell'immobile non potrà essere inferiore a **euro 24.564.276**.

I.) *MODALITA' E TERMINI DI REALIZZO DELLA CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE IN IMMO PREGNANA SRL*

In adempimento alle disposizioni del decreto di omologa che prevedono l'osservanza di procedure competitive l'intermediario dovrà curare l'espletamento di idonee forme di pubblicità atte a garantire trasparenza e competitività nella scelta della proposta vincitrice.

La vendita della quota sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del

presente programma e la data di conclusione del contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento della partecipazione, unitamente ai documenti rilevanti ai fini della divulgazione dei dati relativi ai beni ceduti. Detto adempimento sarà curato dai liquidatori;

- pubblicazione dell''avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano ad ampia diffusione nazionale (es. La Repubblica, il Sole24ore) da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it";
- trasmissione del dossier relativo alla dismissione della suddetta partecipazione a primarie merchant bank quali ad esempio Mediobanca spa, Merrill Lynch, J.P. Morgan, Goldman Sachs;
- pubblicazione dell'avviso di vendita sui almeno tre siti internet specializzati di rilevanza nazionale, avviso che dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e manifestazioni d'interesse.

La procedura competitiva avente ad oggetto la vendita della partecipazione totalitaria in Immo Pregnana srl, e di cui l'intermediario dovrà curarne il rispetto nell'espletamento del suo incarico volto a reperire manifestazioni d'interesse e/o proposte di acquisto, 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 di 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 d'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 solo la dicitura "*Manifestazione di interesse Concordato Preventivo n. 05/2011 - Tribunale di Arezzo*" La manifestazione d'interesse deve essere presentata a mezzo raccomandata indirizzata ai sottoscritti liquidatori

giudiziali, presso il recapito che sarà indicato nel bando di vendita ovvero consegnata brevi manu, previo appuntamento da concordarsi a mezzo telefono o fax. La manifestazione d'interesse deve pervenire entro il termine perentorio indicato nell'avviso di vendita.

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 fomiti 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: (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) Scelta delle manifestazioni di interesse conformi:

Nei successivi dieci giorni decorrenti dalla data fissata per la presentazione delle manifestazione di interesse i liquidatori si riuniscono per la scelta delle manifestazioni d'interesse conformi presso lo studio di un Notaio e alla presenza necessaria dello stesso. 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 le manifestazioni d'interesse non sono state presentate i liquidatori giudiziali informeranno tempestivamente il comitato dei creditori ed i commissari giudiziali e, previo loro parere favorevole, decideranno di

non dar luogo alla vendita della quota di partecipazione ma di dare incarico all'intermediario affinchè reperisca potenziali acquirenti interessati solo all'acquisto dell' immobile detenuto da Immo Pregnana srl. Delle operazioni compiute e della decisione da parte della procedura di non dar corso alla vendita della quota di partecipazione, ma di procedere invece al tentativo di vendita dell'immobile, verranno informati, oltre che gli organi della procedura di concordato di Finanziaria Italiana spa, anche i Commissari Straordinari di Eutelia spa ai sensi del punto 2.3. (iii) dell'accordo transattivo.

Se invece 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 "wwwconcordatofinanziariaitaliana.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.*

l. I soggetti che hanno presentato una manifestazione d'interesse conforme e che continuino 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 al recapito che sarà indicato nel bando di vendita, 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 nel bando 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.

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 dissequesto da parte dell'Autorità penale delle quote di Immo Pregnana srl; (e) la dichiarazione di proporre l'acquisto della partecipazione totalitaria in Immopregana srl con l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **24.301.984**; (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 fomiti 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. *49011994,* 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 Immopregnana" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale;

e) Scelta della proposta di acquisto vincitrice;

l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'avviso di vendita, 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 (richiamata anche la disposizione di cui alla lett c) del Decreto di omologa) del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato 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. La stessa comunicazione sarà fatta pervenire anche ai commissari straordinari di Eutelia in a.s., quali custodi delle quote di Immo Pregnana srl affinchè procedano agli incombenti necessari al dissequestro delle quote di Immo Pregnana srl e a quanto previsto nell'accordo transattivo stipulato tra Finanziaria Italiana e Eutelia spa. 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; una volta espletato il suddetto iter 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;

f) *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 dcl 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 al momento dell'atto di stipula del successivo atto di avveramento della condizione. 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.

II.) VENDITA DELL'IMMOBILE DETENUTO DA IMMO PREGNANA SRL;

Qualora non pervengano manifestazioni di interesse e successive proposte in ordine all'acquisto della quota di partecipazione in Immo Pregnana srl, verrà acquisita la relazione che sarà redatta dell'intermediario circa eventuali contatti o richieste di informazioni a lui pervenute, con la valutazione, fornita in base all'attività svolta, circa i motivi della mancata appetibilità sul mercato della quota posta in vendita.

Nel caso in cui emergesse che la quota ha oggettive difficoltà ad essere collocata sul mercato, se non che ad un prezzo inferiore a quello di stima, con la conseguenza che la sua cessione non appaia conveniente ai fini del realizzo concordatario, verrà dato incarico all'intermediario, congiuntamente ai commissari straordinari di Eutelia spa e al legale rappresentante di Immo Pregnana srl, di procedere al reperimento di potenziali acquirenti del compendio immobiliare.

Si tratta di un complesso immobiliare 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 di proprietà di "Immo Pregnana srl".

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese foglio 9 par. 39 cat. D/8 graffata con le particelle 312,313,314,315,316,317,318, particella 311 D/1, 389 D/7, e 508 Ente Urbano

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pregnana Milanese

Al Fog. 9 Part. 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. S.E.&O.

Sebbene il decreto di omologa imponga il rispetto di procedure competitive solo riguardo alla vendita della partecipazione detenuta da Finanziaria Italiana spa in Immo Pregnana srl, si ritiene di esporre il contenuto del mandato che, a parere dei liquidatori, dovrebbe essere conferito, se condiviso, all'intermediario sulla base dell'accordo transattivo più volte ricordato, per procedere al reperimento di potenziali acquirenti del complesso immobiliare in Pregnana Milanese. Il rispetto delle sotto indicate modalità, ad avviso dei sottoscritti liquidatori, è finalizzato a garantire comunque dalla cessione dell'immobile il maggior

realizzo possibile in un'ottica di trasparenza e competitività della vendita del compendio immobiliare.

L'intermediario dovrà, nell'espletamento del suo mandato, attenersi alle seguenti direttive al fine di garantire la massima diffusione della vendita, e il maggior numero di interessamenti.

A tal fine dovrà procedere alla pubblicazione di un annuncio di vendita contenente i dati identificativi dell'immobile su almeno un quotidiano a diffusione nazionale (es. La Repubblica, il Sole24ore) e con rimando alle informazioni contenute sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it", da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle proposte di acquisto. Dovrà altresì curare la pubblicazione dell'avviso di vendita sui almeno due siti internet specializzati di rilevanza nazionale, avviso che dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.

Il prezzo di vendita dell'immobile e quindi le proposte di acquisto non potranno prevedere un prezzo di vendita inferiore a euro 24.564.276. Le proposte di acquisto dovranno essere recapitate in busta chiusa, a mezzo posta o consegnata brevi manu entro il termine che sarà fissato, presso il soggetto indicato nel bando di vendita che ne curerà il deposito.

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 espressa di aver preso visione della perizia dell'immobile eseguita nell'ambito della procedura di concordato preventivo di Finanziaria Italiana spa, e di tutti gli allegati alla perizia medesima.

(c) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(d) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto dell'immobile in Pregnana Milanese con la descrizione anche sintetica dei beni costituenti il lotto e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro 24.564.276,00.

(e) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni al momento del trasferimento della relativa proprietà;

(f) la dichiarazione di impegno a mantenere la proposta ferma, vincolante e Irrevocabile per almeno 240 giorni decorrenti dalla data dì 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 fàlsità 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale;

(i) la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

(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 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.); (b) copia della certificazione antimafia del soggetto interessato di cui all'art. 10,1. n. 575/1965, e all'art. 4, d.lgs. n. *49011994,* rilasciata dalla prefettura *ovvero* dalla CCIAA competente; (c) lettera di cd. *Affidavit* proveniente da un istituto di credito e indirizzata al legale rappresentante di Immo Pregnana srl 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.

Entro dieci giorni dal termine per la presentazione delle proposte di acquisto i plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti nel luogo, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire alla presenza di un Notaio e 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.

Il Notaio verificherà la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive verrà redatto processo verbale.

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, le parti si riserveranno se scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto cui sarà trasferito l'immobile. L'esito della decisione sarà comunicato entro trenta giorni decorrenti dall'esame delle proposte. Se le proposte di acquisto sono due o più, i proponenti saranno invitati a verbalizzare eventuali proposte migliorative alle proposte di acquisto presentate. Una volta ricevute e verbalizzate le eventuali modifiche migliorative alle proposte di acquisto presentate, la riunione sarà chiusa con riserva di comunicare entro trenta giorni decorrenti dall'esame delle proposte, l'esito della decisione. Con separata comunicazione le parti saranno convocate per la conclusione del contratto di compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel mediante avviso 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 immediato da Immo Pregnana srl al proponente, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a

corpo e non a misura e che Immo Pregnana srl non rilascia garanzie di alcun genere in favore dell'acquirente, sul quale graverà ogni onere fiscale e tributario.

La parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni *e* delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di cessione e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi all'atto di vendita, spese notarili incluse.

Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinchè presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE TOTALITARIA DETENUTA DA FINANZIARIA ITALIANA IN "IMMOBILIARE CORCOLLE SRL".

***

"Immobiliare Corcolle srl" ha per oggetto "*la costruzione, la ristrutturazione, l'acquisto, la vendita, la locazione e la gestione di beni immobili. L'assunzione e la concessione di appalti edili ed industriali presso privati ed enti pubblici per l'esecuzione di lavori di edifici civili, commerciali, industriali e monumentali, completi di impianti ed opere connesse ed accessorie; l'esecuzione di lavori di restauro, opere murarie, impianti tecnologici, termici, idro-sanitari ed igienici; l'acquisto, la vendita e la gestione di impianti turistico alberghieri e di ristorazione*."

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

L'attività svolta si sostanzia nella concessione in locazione dell'unità immobiliare di cui la società è proprietaria e costituito da fabbricato elevato su quattro piani fuori terra oltre piano interrato adibito ad attività di carattere terziario, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 294 particella 1360 cat. D/8 zona cens. 6, destinazione direzionale, stimato dai periti del Tribunale in euro 13.675.000,00.=. Detto immobile è

stato concesso in locazione in favore di One Italia spa con contratto stipulato in data 15 marzo 2013 con scadenza 14 marzo 2013, tacitamente rinnovabile. La locazione in favore di One Italia spa ha per oggetto l'intero piano secondo e terzo e una porzione di piano interrato per un canone annuo pari a euro 286.200,00 e con rivalutazione ISTAT annuale.

Un'altra porzione d'immobile (piano primo, piano terra e porzione di piano interrato) era stata locata ad Eutelia spa con contratto stipulato in data 1-11-2007 con scadenza tacitamente rinnovabile in data 31-10-2013 e con canone annuo pattuito in euro 470.820,00 oltre rivalutazione Istat.

Il conduttore Eutelia S.p.A. in A.S. in data 31/03/2011 ha riconsegnato l'intera porzione di immobile occupata, mentre il conduttore One Italia S.r.l., da quello che viene riferito dall'amministratore, è in arretrato con il pagamento del canone di locazione sui canoni di locazione da Luglio 2012.

L'amministratore riferisce altresì che è' già stato dato incarico ad un legale per tentare il recupero di quanto dovuto, riferisce altresì che, nel frattempo, a seguito di numerose trattative, la società One Italia spa ha proposto la seguente definizione: One Italia si impegnerebbe a rientrare dell'arretrato fino ad Aprile 2013 (compreso) pagandolo in circa 24 rate mensili, mentre da maggio 2013 la società conduttrice richiederebbe di strutturare il contratto prevedendo per i primi due anni un canone di locazione pari ad Euro 7 mq/mese e dal terzo anno in poi un canone di locazione di Euro 9 mq/mese. La proposta è stata riferita anche agli scriventi liquidatori per eventuali indicazioni di condotta da dare all'amministratore di Immobiliare Corcolle srl. La questione tuttavia presenta aspetti di notevole delicatezza atteso che i proventi derivanti dalla locazione costituiscono il più rilevante introito della società partecipata con cui la stessa è in grado di fronteggiare il pagamento delle rate di mutuo nei confronti di Banca Intesa spa, mutuo stipulato per l'importo di oltre quattro milioni di euro.

Il valore della cessione della partecipazione totalitaria di Finanziaria Italiana in Immobiliare Corcolle srl è stato inizialmente stimato in euro 9.108.526,00, sulla base delle perizie di stima redatte, per quanto riguarda il valore dell'azienda, dal Dott. Valentino De Angelis, confermata dalla relazione del professionista ex art. 161 comma 3 l.f., e, per quanto riguarda l'immobile, dalla perizia redatta dal Geom. Ermanno Benelli. Nella memoria integrativa depositata dalla società il valore di cessione della partecipazione è stato stimato in euro 9.303.107,00 in considerazione della circostanza che il credito di Immobiliare Corcolle srl verso Eutelia in a.s. per canoni di locazione (euro 194.580,00) è stato ammesso in prededuzione al passivo di Eutelia. Il valore dell'immobile di proprietà di Immobiliare Corcolle srl è stato stimato in euro 13.642.100,00.=

Anche per quanto riguarda la realizzazione del citato asset, trovano luogo le medesime considerazioni che sono state svolte sopra, a proposito della realizzazione della partecipazione in Immo Preganana s.r.l., circa le questioni di carattere fiscale che impongono una soluzione in prima battuta orientata alla cessione della partecipazione in luogo della realizzazione diretta dell'immobile e della successiva liquidazione del patrimonio sociale. Si ritiene che la verifica dell'ipotesi della percorribilità della cessione di quote in luogo della liquidazione del patrimonio "post cessione immobiliare" possa essere di fatto esperita preliminarmente tramite la verifica dei risultati relativi alla raccolta di manifestazioni di interesse conformi alle modalità di vendita individuate dagli organi della procedura con l'apporvazione del presente programma, come di seguito riportato.

MODALITA' E TERMINI DI REALIZZO DELLA CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE IN IMMOBILIARE CORCOLLE SRL

In adempimento alle disposizioni del decreto di omologa che prevedono l'osservanza di procedure competitive i liquidatori giudiziali cureranno

l'espletamento di idonee forme di pubblicità atte a garantire trasparenza e competitività nella scelta della proposta vincitrice.

La vendita della quota sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione del presente programma di liquidazione (con stralcio delle parti non rilevanti ai fini della vendita o non divulgabili) nel sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it" per tutto il periodo intercorrente tra la data di attivazione del sito internet che seguirà all'approvazione del presente programma e la data di conclusione del contratto di cessione avente per oggetto il trasferimento della partecipazione, unitamente ai documenti rilevanti ai fini della divulgazione dei dati relativi ai beni ceduti.

- pubblicazione dell''avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano ad ampia diffusione nazionale (es. La Repubblica, il Sole24ore) da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse con espresso rinvio alla pubblicazione integrale del programma di liquidazione sul sito internet "concordatofinanziariaitaliana.it";

- trasmissione del dossier relativo alla dismissione della suddetta partecipazione a primarie merchant bank quali ad esempio Mediobanca spa, Merrill Lynch, J.P. Morgan, Goldman Sachs;

- pubblicazione dell'avviso di vendita sui almeno tre siti internet specializzati di rilevanza nazionale, avviso che dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e manifestazioni d'interesse.

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 Immobiliare Corcolle 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 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 "*Manifestazione di interesse Concordato Preventivo n. 05/2011 - Tribunale di Arezzo*" La manifestazione d'interesse deve essere presentata a mezzo raccomandata indirizzata ai sottoscritti liquidatori giudiziali, presso il recapito che sarà indicato nell'avviso di vendita, 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 di vendita. 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 Immobiliare Corcolle srl al prezzo di euro **9.303.107,00.=(**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 fàlsità 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 fomiti 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 manifestazione di interesse i liquidatori si riuniscono per la scelta delle manifestazioni d'interesse conformi presso lo studio di

un Notaio e alla presenza necessaria dello stesso. 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 "wwwconcordatofinanziariaitaliana.it" e contiene i seguenti documenti (a) atti e allegati della procedura di concordato preventivo, statuto di Immobiliare Corcolle srl, bilanci di Immobiliare Corcolle srl, relativi agli ultimi tre anni, nonché documentazione inerente l'immobile di proprietà di Immobiliare Corcolle 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.*

l. I soggetti che hanno presentato una manifestazione d'interesse conforme e che continuino 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 il recapito che sarà inidcato nell'avviso di vendita, 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 proporre l'acquisto della partecipazione totalitaria in Immobiliare Corcolle srl con l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore a euro **9.303.107,00.=**; (e) 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; (f) 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; (g) 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 fomiti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale; (h) 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. *49011994,* 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 Immopregnana" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale;

Scelta della proposta di acquisto vincitrice;

l plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura dei liquidatori giudiziali, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nell'avviso di vendita, 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 dcl 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 Immobiliare Corcolle srl. L'atto di cessione 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. 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 alta 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.

Soluzione subordinata della cessione dell'immobile e liquidazione della quota.

Nel caso in cui emergesse che la quota ha oggettive difficoltà ad essere collocata sul mercato, se non ad un prezzo inferiore a quello di stima, con la conseguenza che la sua cessione non appaia conveniente ai fini del realizzo concordatario, la procedura valuterà la praticabilità e la convenienza della cessione, da parte di Immobiliare Corcolle srl, dell'immobile di cui la società interamente partecipata da Finanziaria Italiana spa è titolare. Tale evenienza sarà oggetto di successiva informativa diretta agli organi della procedura, informativa che avrà per oggetto anche le modalità di vendita del compendio immobiliare, le quali ricalcheranno la procedura di vendita dell'immobile detenuto da Immo Pregnana srl e sopra descritta.

***

CESSIONE DELLE QUOTA DI PARTECIPAZIONE DI FINANZIARIA ITALIANA IN BIOPAL SP ZOO (POLONIA)

La Finanziaria Italiana Spa detiene la partecipazione in Biopal sp.zo.o, società di diritto polacco operante nel settore delle energie rinnovabili, della quale possiede il 58,01% del capitale.

L'originaria domanda di concordato e il piano economico finanziario stimavano prudenzialmente che la vendita di tale partecipazione non generasse benefici di cassa.

In particolare nel piano economico finanziario si rilevava che Biopal, finanziata da Finanziaria Italiana per un importo di € 2,6 milioni a titolo di capitale, necessitava, per avviare la produzione, di ulteriori € 1,5 milioni, finanziati da un banca polacca. Si rilevava altresì che i flussi generati dall'avvio dell'attività produttiva, prevista per il 2011, sarebbero andati a coprire, per i successivi 15 anni, l'indebitamento verso le banche, per cui solo dopo tale periodo era prevedibile una distribuzione di flussi anche

agli azionisti, mentre la vendita nel prossimo quadriennio ad un prezzo congruo appariva difficilmente realizzabile.

Nella memoria integrativa depositata da Finanziaria Italiana Spa nella procedura di concordato, quanto alla cessione delle quote di Biopal, si allegava un'offerta vincolante di acquisto di tale partecipazione e dei crediti di Finanziaria Italiana nei confronti della stessa Biopal e dei relativi soci (crediti stimati non incassabili nel Piano e nel Piano Aggiornato) per l'importo complessivo di Euro 220.000. Conseguentemente il piano aggiornato teneva conto di tale importo ai fini del calcolo dell'attivo concordatario, importo che, al netto dei costi sostenuti nel 2012 per i due dipendenti impiegati nella gestione di Biopal, veniva quantificato in euro 120.000,00.

L'offerta suddetta, ricevuta il 5.4.2012 e formulata da GM System S.r.l., in nome proprio o per persona fisica o giuridica che la stessa società offerente si riserva di nominare al momento del perfezionamento dell'acquisto, e comunque non correlata a Finanziaria Italiana spa o ai suoi amministratori, è subordinata all'autorizzazione della Banca PKO BP, detentrice di pegni di primo grado sulle quote della società in concordato e all'autorizzazione da parte del Tribunale di Arezzo.

Il termine per il pagamento del prezzo era stato indicato in proposta per il 30 settembre 2012 e comunque non prima delle intervenute autorizzazioni di cui sopra.

Sulla base del principio espresso nel decreto di omologa in ordine alla proposta di acquisto della partecipazione in Finital Finanziaria Spa, in virtù del quale, "*ove il piano concordatario preveda le modalità di esecuzione anche con accordi già confezionati, deve escluso ogni potere suppletivo e/o integrativo del Tribunale, in quanto la valorizzazione dell'aspetto negoziale fa sì che il Tribunale non possa modificare la proposta concordataria, sostituendo la propria volontà a quella del debitore e approvata dai creditori*", i sottoscritti liquidatori hanno ritenuto che il suddetto principio potesse applicarsi

anche in relazione alla proposta di acquisto Biopal srl in quanto completa nei suoi elementi sostanziali circa la forma, il tempo e le modalità della cessione. Si è cioè ritenuto che l'operazione di cessione della quota Biopal dovesse intendersi già autorizzata dai creditori per effetto dell'approvazione espressa in sede di adunanza ex art.174 l.f. e che quindi non necessitasse di essere inserita nel programma di liquidazione, e nuovamente autorizzata dal comitato dei creditori. Si è quindi presentata istanza al Giudice delegato al fine di poter procedere immediatamente all'esecuzione della cessione così come prevista nell'integrazione al piano economico e finanziario.

Il Giudice Delegato con provvedimento del 26 settembre 2012 ha così provveduto: "nulla osta all'esecuzione della cessione della partecipazione alle condizioni e con le modalità previste nell'integrazione al piano economico finanziario".

Successivamente all'istanza e al susseguente provvedimento del Tribunale gli scriventi hanno appreso che la banca PKO BP, detentrice di pegni di primo grado sulle quote della società in concordato al momento, stante l'ingente esposizione debitoria della società partecipata, non rilascia l'autorizzazione alla cessione della partecipazione. Tutt'ora quindi, non essendosi avverata la condizione sospensiva, la cessione non si è perfezionata. Sarà cura dei liquidatori verificare se l'operazione così come confezionata nella proposta di concordato possa concludersi nei termini prospettati ed in tempi compatibili con le previsioni di piano, notiziando gli organi della procedura dell'esito dell'operazione.

CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA DA FINANZIARIA ITALIANA IN FINITAL FINANZIARIA SPA

In ordine alla cessione della partecipazione di Finanziaria Italiana spa in Finital Finanziaria SPA (quota di partecipazione del 88%) è pervenuta, anteriormente al decreto di omologa, proposta di acquisto da parte di CO.Ge.F.It. Compagnia Gestioni Finanziarie Italia srl. La suddetta società

ha formulato offerta irrevocabile di acquisto dell'88% del capitale sociale di Finital "da rilevarsi attraverso un trasferimento diretto delle quote azionarie da parte dell'attuale socio e del trasferimento da Finanziaria Italiana spa a CO.Ge.F.It. srl di tutte le posizioni creditorie in capo al venditore nei confronti del venditore alla data dell'offerta". Il prezzo per l'acquisto è stato offerto in euro 810.000,00, da corrispondersi contestualmente alla cessione. Il perfezionamento dell'accordo, in proposta, era espressamente condizionato e vincolato all'omologa del concordato preventivo. La proposta era definita come vincolante e irrevocabile fino alla data del 31 dicembre 2012.

Nel decreto di omologa, in ordine alla suddetta partecipazione, così viene previsto: "*Nella domanda integrativa del concordato preventivo depositata in data 6 aprile 2012 si fa espresso riferimento alla proposta di acquisto per il prezzo di euro 810.000,00 della partecipazione societaria da parte della società CO.Ge.F.It.. Ritiene il Collegio che trattandosi di un accordo completo nei suoi elementi essenziali l'approvazione da parte del ceto creditorio di una simile modalità di liquidazione contenuta nella proposta comporti che l'attuazione di tale operazione non possa che uniformarsi ad una tale previsione*".

Preso atto di quanto previsto nel decreto di omologa la società in concordato ha comunicato a CO.Ge.F.It. srl, con lettera ricevuta il 17.10.2012, l'avvenuta omologa del concordato preventivo di Finanziaria Italiana spa e quindi l'avverarsi della condizione sospensiva prevista nell'offerta stessa ed in data 21.12.2012 ha, per quanto occorrer possa, comunicato a CO.Ge.F.It. srl formale accettazione alla proposta formulata.

Ad oggi, tuttavia, non si è ancora pervenuti alla cessione.

CO.Ge.F.It. srl in proposito ha addotto la necessità di acquisire ulteriore documentazione, sebbene la proposta non fosse assolutamente condizionata a tale circostanza, ma anzi, la società proponente ha dato atto del prezzo offerto in proposta anche in assenza di "un set di informazioni contenute in data room e soggette a due diligence".

Stante la persistente inerzia di CO.Ge.F.It. srl i liquidatori, di concerto con la società in concordato, invieranno alla società proponente comunicazione nella quale indicheranno la data ed il luogo per la formalizzazione del contratto. Nel caso in cui CO.Ge.F.It. srl non si presenti nel luogo e alla data fissata per la formalizzazione del contratto, questo dovrà intendersi risolto, e riservandosi ogni e ulteriore azione nei confronti della società inadempiente, verrà dato seguito alla procedura di liquidazione anche di tale partecipazione con modalità che saranno indicate in un'eventuale integrazione al presente programma.

****

CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA DA FINANZIARIA ITALIANA SPA IN ELIT TOSCANA ELICOTTERI SRL

In ordine alla liquidazione della cessione della quota di partecipazione detenuta da Finanziaria Italiana spa in Elit Toscana Elicotteri s.r.l. (quota 73%) gli scriventi riferiscono quanto segue. In data 8 marzo 2013 è pervenuta proposta di acquisto con cui Anthony Nuzzaci formula, in nome proprio e/o per conto si società costituenda New Co. a rl. offerta di acquisto vincolante per le quote detenute da Finanziaria Italiana spa nella società Elit srl al prezzo di euro 1.000,00, nonché di tutti i crediti vantati dalla società in concordato verso Elit Toscana Elicotteri s.r.l. al prezzo di euro 64.000,00, con accollo di tutte le spese conseguenti alla cessione, e con prezzo da corrispondersi al momento della cessione. La proposta è sospensivamente condizionata: 1) alla preventiva accettazione degli organi della procedura e 2) al rinnovo del certificato di aeronavigabilità dell'elicottero Robinson 44 in proprietà da Elit Toscana Elicotteri s.r.l., unico cespite della società avente un valore economico di una qualche rilevanza.

La società Elit Toscana Elicotteri s.r.l., a mezzo del suo liquidatore, Dott. Martinelli, ha documentato, con relazione scritta, gli imminenti termini di scadenza per il rinnovo delle autorizzazioni al volo, in mancanza delle

quali l'elicottero avrebbe perso completamente di valore, nonché i costi da sostenere per il rinnovo stesso. Ha altresì fatto presente che la società non è in grado di sostenere i relativi costi.

Nella proposta il proponente ha manifestato la disponibilità ad anticipare a Elit Toscana Elicotteri s.r.l. le somme necessarie fino a euro 10.000,00 purchè sia dato avvio alla procedura manutentiva finalizzata al rinnovo delle certificazioni utili al volo relative all'elicottero di proprietà della società, somma che viene anticipata direttamente a Elit Toscana Elicotteri s.r.l. e con obbligo di restituzione da parte di quest'ultima qualora non fosse possibile il rinnovo delle suddette autorizzazioni.

Stante l'urgenza, derivante dal fatto che il definitivo scadere delle autorizzazioni relativi al velivolo ne avrebbe comportato la perdita totale di valore, gli scriventi liquidatori hanno prima trasmesso la proposta al comitato dei creditori e ai commissari giudiziali, per il loro parere, e successivamente hanno presentato istanza al Giudice Delegato affinchè, compatibilmente con le condizioni di Omologa della procedura, fossero autorizzati, anche in forza dell art. 104 ter n. 6 l.f., straordinariamente ed in anticipo rispetto alle modalità di vendita di cui al programma di liquidazione, ad accettare la proposta pervenuta per l'espletamento degli incombenti successivi**.**

Sulla base del suddetto articolo, prima dell'approvazione del programma il curatore può procedere alla liquidazione dei beni *previa autorizzazione del giudice delegato sentito il comitato dei creditori* quando dal ritardo può derivare pregiudizio all'interesse dei creditori, pregiudizio, che, come nel caso di specie, viene individuato nella perdita di offerte vantaggiose o concernenti beni che rischiano di andare fuori mercato, o nell'ipotesi in cui il ritardo determinerebbe una perdita di chances sia in termini di possibilità di alienazione futura sia in termini di corrispettivo della stessa.

Il Giudice delegato ha richiesto il parere espresso dei Commissari Giudiziali, i quali in data 15 aprile 2013 hanno dato parere favorevole

all'accoglimento della proposta pervenuta**.** Conseguentemente l'istanza è stata rimessa nuovamente al Giudice per la definitiva autorizzazione**.**

In questa sede, per completezza, si ritiene opportuno ripercorrere l'intera vicenda e le considerazioni che hanno portato gli scriventi a ritenere congrua ed accettabile la proposta pervenuta sia in ordine alla cessione della quota sia in ordine alla cessione della partecipazione.

Sotto il profilo economico, rispetto alla previsione del piano, ivi compreso quello integrativo, la proposta offriva un incasso non previsto in quanto il piano economico finanziario non prevede alcun introito derivante dalla cessione della quota.

Per quanto riguarda il credito vantato da Finanziaria Italiana spa in Elit Toscana Elicotteri s.r.l., credito pari a euro 330.624,89, il piano prevede un incasso stimato dall'asseveratore in euro 198.375,00.

Il credito complessivo di euro € 330.624,89 è dato dal finanziamento infruttifero di € 238.348,94 concesso da Finanziaria Italiana a Elit Toscana Elicotteri s.r.l. per l'acquisto dell'elicottero e da € 92.275,95 per la fornitura di servizi.

Per la stima di incasso del credito l'asseveratore prende in esame il bilancio al **31/12/09** quindi di oltre due anni antecedente alla situazione attuale, da cui risultano le seguenti informazioni:

Attivo patrimoniale

Immobilizzazioni materiali nette 394.306

Crediti verso Clienti 192.546

Crediti tributari 33.260

Verso altri 11.715

Disponibilità liquide 44.873

Ratei e risconti 4.753

Totale attivo patrimoniale 681.453

Patrimonio netto 139.517

Capitale 90.000

Riserva Legale 3.422

Altre riserve 63.501

Perdita esercizio -17.406

Passivo patrimoniale

Debiti verso Soci per finanziamenti 358.626

Finanziaria Italiana 271.652,44

Altri soci 86.973,56

Debiti verso fornitori 38.703

Debiti verso controllanti (Finanziaria It.) 120.757

Debiti tributari 17.073

Debiti verso Istituti previdenza 3.281

Altri debiti 3.496

Totale passivo patrimoniale 541.936

L'attestatore rileva altresì che i crediti verso clienti pari a € 192.146, sono prevalentemente verso il principale cliente Eutelia spa e difficilmente realizzabili, data la particolare situazione di quest'ultima, *mentre l'attivo patrimoniale al 31/12/2009 è costituito, pressochè integralmente, dal valore dell'elicottero iscritto tra le immobilizzazioni materiali valutato nel luglio 2010 essere Euro 372.487,00, nonché dalle disponibilità liquide.*

Giunge a determinare l'importo del credito recuperabile sulla base di un attivo disponibile pari a circa € 350.000 con cui la Società soddisferà integralmente i debiti privilegiati, pari a circa € 20.000 (debiti tributari per € 17.073 e verso Istituti di previdenza per € 3.281) e con il residuo importo (€ 330.000 circa) circa il 60% dei restanti crediti (pari a circa € 520.000) tra cui anche quello nei confronti di Finanziaria Italiana spa.

Nell'ambito della percentuale così come sopra determinata stima l'incasso del credito in una misura non superiore ad € 198.375,00.

Dall'esame del bilancio al 31.12.2011, depositato in data successiva a quella cui l'attestatore ha fatto riferimento per esprimere le sue

valutazioni, si evince un sensibile peggioramento delle condizioni della società, la quale, nel frattempo, è stata posta in liquidazione.

Dal bilancio 2011 risulta che l'attivo patrimoniale è sceso a euro 363.583,00, che il patrimonio netto è negativo e che vi è una perdita di esercizio pari a euro 122.000,00 c.a..

Inoltre, in base alla nuova stima del valore dell'elicottero fatta pervenire dal liquidatore di Elit s.r.l., il deficit societario è destinato ad ampliarsi ulteriormente, con effetti devastanti sul credito di Finanziaria Italiana s.p.a., in gran parte postergato quale credito per finanziamento socio, in guisa che l'importo offerto per tale credito appare compatibile con il bilancio riclassificato in base al nuovo valore del velivolo.

In virtù delle considerazioni di cui sopra i liquidatori hanno ritenuta congrua la proposta, e, ravvisando motivi di urgenza, derivanti dal fatto che il mancato rinnovo delle certificazioni avrebbe annullato il valore dell'elicottero, senza il quale sia la quota sia il credito sarebbero azzerati, hanno ritenuto di procedere ai sensi dell'art. **104 ter n.6 l.f.**, norma da intendersi in stretta connessione giuridica con le previsioni di cui agli articoli 105 e 107 LF richiamati dal decreto di omologa. Ottenuto il parere favorevole dei commissari giudiziali, come espressamente richiesto dal Giudice Delegato, quest'ultimo ha autorizzato i liquidatori del concordato preventivo di Finanziaria Italiana spa alla cessione delle quote di partecipazione in Elit Toscana Elicotteri srl e dei crediti vantati da Finanziaria Italiana spa verso Elit srl alle condizioni indicate nell'istanza.

Si procederà quindi alla formalizzazione della cessione nei termini sopra indicati.

****

CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA DA FINANZIARIA ITALIANA IN AZIENDA AGRICOLA LE VIALLESI SRL;

Trattasi di partecipazione in società che ha ad oggetto lo svolgimento di attività agricola.

Finanziaria Italiana spa detiene una quota pari al 30,86%, la restante quota è di ATS Invest srl.

Circa le modalità di liquidazione della suddetta partecipazione va preliminarmente rilevato che lo statuto di detta società prevede, all'art. 10, in ordine alla cessione della quota sociale, il diritto di prelazione a favore degli altri soci.

In particolare si prevede quanto segue:

"*Le quote sociali possono essere trasferite, in tutto o in parte, per atto "inter vivos" o "mortis causa. Le quote sociali sono liberamente trasferibili tra i soci e loro coniugi o parenti in linea retta.*

Nel caso di trasferimento tra vivi della quota, o dei diritti di sottoscrizione di cui al comma 3 del precedente articolo 6, a terzi diversi dai suddetti soggetti, anche a titolo gratuito, occorrerà il consenso preventivo dei soci non cedenti, ovvero l'esperimento della seguente procedura.

Per "trasferimento" si intende qualsiasi atto che abbia per effetto la sostituzione della persona del socio, quale a titolo esemplificativo: la compravendita, la permuta, la donazione, la dazione in pagamento, il conferimento in società, la costituzione di rendita, la fusione, scissione e cessione d'azienda da parte della società titolare della quota sociale.

Il socio che intende, in tutto o in parte, cedere per atto tra vivi la propria quota, o i diritti di sottoscrizione di cui al comma 3 del precedente articolo 6, deve comunicare la Propria decisione a tutti gli altri soci, all'indirizzo risultante dal libro soci a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indicando: le generalità del potenziale acquirente, il prezzo richiesto o il valore della quota o dei diritti e le modalità di pagamento.

I soci che intendono esercitare il diritto di prelazione debbono comunicarlo al socio che intende alienare mediante raccomandata A.R. da spedirsi a quest'ultimo entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma.

Ove taluno dei soci non intendesse esercitare il diritto di prelazione, tale diritto potrà essere esercitato pro-quota dagli altri soci.

IL diritto di prelazione può essere esercitato solamente per lo stesso bene o diritto oggetto della comunicazione da parte del socio alienante.

Il valore delle quote, in mancanza di accordo, verrà determinato sulla base della situazione patrimoniale della Società, tenendo conto del suo valore di mercato incluso l'avviamento, tramite la relazione giurata di un esperto nominato dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti del luogo dove ha sede la Società; alla determinazione dell'esperto si applica il primo comma dell'articolo 1349 del codice civile.

L'esperto provvede anche sulle spese che andranno ripartite per metà a carico del socio cedente e per l'altra metà a carico dei soci che esercitano la prelazione, salvo che il valore di perizia risulti inferiore di oltre il 20 % rispetto al prezzo o valore indicato dal cedente, in tal caso saranno ad esclusivo carico del socio cedente.

È facoltà dell'alienante rinunziare al richiesto trasferimento sottraendosi all'esercizio del diritto di prelazione, qualora ritenga inadeguato il valore stabilito dall'esperto, ferma restando la ripartizione delle spese peritali secondo quanto sopra.

Il diritto di prelazione non si applica in caso di trasferimento a favore di società fiduciaria autorizzata all'esercizio di tale attività e di ritrasferimento da parte della stessa al socio fiduciante originario, previa esibizione del man dato fiduciario.

In caso inosservanza delle norme stabilite dal presente articolo, l'alienazione non avrà efficacia verso la Società e l'acquirente non potrà essere iscritto nel libro dei soci né esercitare i diritti derivanti dalla qualità di socio."

Le previsioni statutarie circa le modalità di circolazione delle quote e l'eventuale esercizio di prelazione da parte dell'altro socio, ATS Invest srl, devono coordinarsi con le procedure di liquidazione concordataria, le quali, come indicato nel decreto di omologa, devono essere rispettose delle prescrizioni previste dagli artt. da 105 a 108 ter l.f. richiamati dall'art. 182 ultimo comma.

Come indicato nella parte introduttiva del programma di liquidazione relativo alla cessione delle quote, l'art. 106, 2° comma, l.f. prevede che per la vendita della quota di società a responsabilità limitata si debba applicare l'art. 2471 del codice civile.

Quest'ultima norma prevede: "La partecipazione può formare oggetto di espropriazione. Il pignoramento si esegue mediante notificazione al debitore e alla società e successiva iscrizione nel registro delle imprese. L'ordinanza del giudice che dispone la vendita della partecipazione deve essere notificata alla società a cura del creditore. Se la partecipazione non è liberamente trasferibile e il creditore, il debitore e la società non si accordano sulla vendita della quota stessa, la vendita ha luogo all'incanto, ma la vendita è priva di effetti se, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, la società presenta un altro acquirente che offra lo stesso prezzo…".

Nel caso di specie va altresì precisato che, dalla visura camerale, sulla quota di ATS Invest srl risulta trascritto un pignoramento eseguito da Eutelia spa.

Fermo quanto sopra, applicando quanto previsto dall'art. 2471 c.c., così come richiamato dall'art. 106 l.f. , alla cessione della partecipazione di Finanziaria Italiana spa in Azienda Agricola Le Viallesi srl, gli scriventi liquidatori procederanno con le modalità di cui a seguire.

Modalità di cessione della partecipazione;

Una volta approvato il programma di liquidazione, questo verrà notificato, limitatamente alla parte relativa alla cessione delle quote di Azienda Agricola Le Viallesi srl, ad ATS Invest srl.

La stessa comunicazione verrà inviata al creditore pignoratizio Eutelia spa per l'esercizio dei diritti spettantigli quale creditore pignoratizio.

La società verrà altresì notiziata della sua facoltà di esercitare il diritto di prelazione, sulla base delle previsioni statutarie, per l'acquisto della quota, pari al 30,86%, detenuta da Finanziaria Italiana spa in Azienda Agricola Le Viallesi srl al prezzo che non potrà essere inferiore a euro 509.600,00.=

Con l'indicazione che entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione dovrà manifestare la volontà di procedere all'acquisto della quota al prezzo ivi indicato, e che nei successivi sessanta giorni le parti dovranno procedere alla formalizzazione del contratto con contestuale integrale versamento del prezzo da parte dell'acquirente. Il perfezionamento del contratto è comuque subordinato alla preventiva autorizzazione degli organi della procedura. Ove nei successivi 30 giorni dall'invio della comunicazione a ATS Invest srl non pervenga da questa agli scriventi liquidatori manifestazione di volontà diretta ad esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate, o, qualora, pur essendo pervenuta manifestazione di volontà, non si proceda per causa imputabile ad ATS Invest srl, alla stipula del contratto di cessione, i liquidatori procederanno alla vendita della quota con la modalità della vendita all'incanto prevista dall'art. 2471 c.c.. Nell'avviso di vendita verrà dato atto che la quota non è liberamente trasferibile e che, ai sensi dell'art. 2471 3° comma c.c., l'altro socio, cui compete il diritto di prelazione, potrà presentare, entro e non oltre dieci dall'aggiudicazione, un altro acquirente che offra lo stesso prezzo, nel qual caso l'aggiudicazione sarà inefficace.

Il tentativo di vendita con le modalità di cui agli artt. 576 e seg. del c.p.c. sarà eseguita a mezzo di delega a Notaio ai sensi dell'art. 534 bis c.p.c.. Il Notaio delegato alle operazioni di vendita dovrà procedere secondo le modalità previste dagli artt. 576 e seg. c.p.c., e solo qualora non sia stato esercitato il diritto di prelazione da parte del socio o per qualsiasi motivo non si sia addivenuti alla formalizzazione del contratto di cessione in favore di ATS Invest srl.

L'avviso di vendita dovrà essere pubblicato almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita con incanto su un quotidiano a diffusione nazionale, e su almeno tre siti Internet specializzati con espresso rimando al sito internet "wwwconcordatofinanziariaitaliana.it". Nell'avviso dovrà altresì darsi atto che coloro che sono interessati a partecipare all'incanto

possono presentare, almeno trenta giorni prima la data fissata per la vendita, richiesta scritta agli scriventi liquidatori per accedere a*lla data room e per svolgere la due diligence*. La data room è allestita in forma elettronica nel sito internet "wwwfinanziariaitaliana.it" e contiene i seguenti documenti (a) atti e allegati della procedura di concordato preventivo, (b) statuto e bilanci di Azienda Agraria Le Viallesi srl relativi agli ultimi tre anni, nonché documentazione inerente l'immobile di proprietà della società. Gli interessati, previa impegnativa a non divulgare dati acquisiti mediante svolgimento della due diligence, potranno, nello stesso termine, formulare richiesta scritta per un eventuale incontro con gli amministratori al fine di visionare eventuale documentazione non presente in data room. L'avviso oltre a contenere le modalità di partecipazione alla vendita (cauzione, termine e modalità per la presentazione delle domande, termine e modalità per il versamento del prezzo di aggiudicazione ecc…) dovrà prevedere che tutte le spese inerenti al trasferimento della quota di partecipazione societaria compresi i compensi spettanti al Notaio delegato saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita con incanto non potrà eseguirsi ad un prezzo base non inferiore ad euro 509.600,00.=

***

<u>ALTRE PARTECIPAZIONI MINORI;</u>

Con riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva relativa alla cessione di quote di partecipazione, si raggruppano le partecipazioni societarie, per le quali dal piano non è stato previsto alcun incasso dalla loro cessione, in due categorie a seconda che il loro statuto preveda la loro libera circolazione o, viversa, imponga limiti (prelazione o gradimento) alla cessione delle quote a terzi.

Le modalità di cessione delle partecipazioni in questione seguiranno una procedura diversa a seconda della loro libera trasferibilità o meno a terzi

in base alle previsioni statutarie.

- Partecipazioni che prevedono ai fini della cessione il previo esperimento di accordi con la compagnie societaria in base alle relative norme statutarie.

-BIOSPARKLE SPA

Finanziaria Italiana spa detiene nella società Biosparkle spa una quota pari al 29,41%.

La società partecipata opera nel settore dell'energia fotovoltaica.

Lo statuto prevede che "*le azioni sono liberamente trasferibili tra soci; in caso di trasferimento a terzi dovranno essere preventivamente offerte con lettera raccomandata in prelazione ai soci che dovranno esercitare tale diritto entro 15 gg. In caso di più richieste le azioni offerte in vendita saranno ripartite tra i soci in proporzione del capitale sociale posseduto.*"

Nel piano concordatario non è stato attribuito alcun valore alla stessa e la scelta è stata condivisa dal professionista che ha redatto la relazione ex art. 161 comma 3 l.f., tenendo conto dei dati di cui alla situazione contabile al 31.8.2010.

-SISTEL. COM srl;

Finanziaria Italiana spa detiene nella società Sistel. Com srl una quota pari al 30%.

La società partecipata opera nel settore dello sviluppo e assistenza software.

Lo statuto societario prevede:"*La quota societaria può trasferirsi o ereditarsi. Il trasferimento di quote societarie da un socio ad un altro avviene liberamente, mentre per la cessione a terzi si applicano le disposizioni previste per l'ammissione dei nuovi soci.*

Recesso e ammissione dei soci:

L'ammissione di nuovi soci si esegue con deliberazione dell'assemblea generale in base alla richiesta scritta degli stessi contenente la dichiarazione di accettazione delle condizioni del presente contratto. La decisione d'ammissione s'iscrive nel registro commerciale."

Sulla base delle previsioni statutarie non è previsto il diritto di prelazione in favore della compagine societaria ma solo una delibera assembleare in caso di ammissione di nuovi soci.

Nella relazione ex art. 161 3 comma l.f. si legge che "la partecipazione in oggetto è iscritta nella situazione contabile ad un valore di euro 1.555,00 integralmente svalutato. Anche ai fini concordatari, nel piano non è stato prudenzialmente eseguita alcuna valorizzazione. Tale considerazione è corretta tenuto conto che nel bilancio contabile al 31.12.2009 della Sistem Com srl emerge un patrimonio netto negativo".

SIMEC S.r.l.;

Finanziaria Italiana spa detiene nella società SIMEC srl una quota pari al 52,50%.

La società partecipata ha per oggetto la produzione di energia elettrica.

Lo statuto prevede che le quote "*sono liberamente trasferibili tra i soci. Qualora invece il trasferimento dovesse avvenire a favore di terzi, il socio cedente dovrà preventivamente offrire agli altri soci le proprie quote comunicando a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento la propria intenzione di vendita, il prezzo e le altre eventuali condizioni di cessione.*

Gli altri soci potranno esercitare entro 30 gg dal ricevimento della comunicazione i loro diritti di prelazione."

Nella relazione ex art. 161, 3 comma l.f. si legge che "il valore contabile di tale partecipazione al 31.12.2010 è pari a euro 39.899,70. Prudenzialmente nel piano non è stato ipotizzato alcun valore attivo derivante da tale cessione" per le difficoltà e l'incertezza del realizzo dell'attivo patrimoniale e per l'ammontare dell'esposizione debitoria costituita

pressochè esclusivamente da un debito nei confronti di Eutelia spa per un importo di euro 2.000.000,00 al 31.12.2009.

24HR S.r.l. ;

Finanziaria Italiana spa detiene nella società 24HR srl una quota pari al 4%.

Lo statuto prevede: "*le quote sociali sono liberamente trasferibili .*

In caso di alienazione di una o più quote a terzi è riservato il diritto di prelazione, a parità di condizioni, agli altri soci.

Il socio che intende vendere tutte o parte delle proprie quote dovrà comunicarlo con lettera raccomandata a tutti gli altri soci, al domicilio risultante dal libro soci indicando le quote che intende trasferire, il nome del cessionario e le condizioni economiche del trasferimento. Questi mediante comunicazione scritta con lettera raccomandata inviata al cedente entro 15 gg dalla ricezione della proposta potranno rendersi acquirenti delle quote offerte, in proporzione alle quote rispettivamente possedute, restando inteso e convenuto che ove ad esercitare il diritto di prelazione sia uno solo di questi dovrà rendersi acquirente di tutte le quote offerte.

Qualora entro 15 gg nessuno dei soci abbia esercitato il diritto di prelazione al prezzo ed alle condizioni comunicate il cedente sarà libero di procedere alla vendita."

La partecipazione è stata completamente svalutata ai fini del realizzo concordatario.

POLO UNIVERSITARIO ARETINO S. CONS. A R.L

Lo Statuto prevede quanto segue:

"9. LIMITI ALLA CESSIONE DI QUOTE Il socio non può alienare nè a titolo oneroso nè a titolo gratuito la propria quota prima che siano decorsi due anni dalla sua ammissione alla Società.

10. DIRITTO DI PRELAZIONE

I trasferimenti delle partecipazioni sociali sono efficaci nei confronti della società e possono essere annotati nel libro soci soltanto se risulta osservato il procedimento descritto nel presente articolo.

In caso di trasferimento per atto tra vivi a titolo gratuito od oneroso - ovvero permuta - delle partecipazioni o di parte di esse, è riservato agli altri soci il diritto di prelazione.

Ai fini dell'esercizio della prelazione, chi intende alienare in tutto o in parte la propria partecipazione, dovrà dare comunicazione del proprio intendimento, della persona dell'acquirente e del corrispettivo offerto mediante biglietto raccomandato, agli altri soci, a ciascun amministratore e, i soci, nei trenta giorni dal ricevimento (risultante dal timbro postale) potranno esercitare la prelazione alle condizioni di cui in appresso, sempre a mezzo di biglietto raccomandato inviato agli amministratori e al socio alienante.

I soci aventi diritto potranno in ogni caso esercitare la prelazione a parità di condizioni.

Qualora il corrispettivo dell'alienazione sia di natura infungibile, gli stessi potranno esercitare la prelazione versando la somma di denaro corrispondente al valore del corrispettivo stesso, che il socio intenzionato ad alienare avrà indicato nella comunicazione di cui sopra. In mancanza della suddetta indicazione tale comunicazione sarà considerata priva di effetti.

Qualora il corrispettivo indicato sia considerato da uno o più prelazionari eccessivamente elevato in rapporto al valore della quota, questi ed il socio che intende alienare dovranno nominare di comune accordo un arbitratore che proceda a stimare la quota stessa. In mancanza di accordo tale arbitratore verrà nominato, a spese di entrambe le parti, dal Presidente del Tribunale in cui ha sede la società. In tal caso l'esercizio della prelazione potrà avvenire secondo ìl valore così attribuito alla partecipazione.

Qualora più soci intendano esercitare la prelazione, la quota offerta in vendita sarà attribuita in misura proporzionale alla partecipazione di ciascuno alla società.

11. CESSIONE DI QUOTE

La cessione di quote o di parte di esse ha effetto nei confronti della Società dal momento dell'iscrizione nel libro soci.

II cessionario di quote o di parte di esse che intenda diventare socio deve inoltrare domanda di ammissione al Consiglio di Amministrazione inviando altresì il titolo da cui risulta il trasferimento.

La domanda di ammissione a socio contenente i dati completi del richiedente deve essere sottoscritta dal cessionario con firma autenticata da Notaio e deve essere corredata da una dichiarazione del cedente con la quale venga data conferma formale del trasferimento.

Si applica quanto previsto dall'art. 22 commi 3, 4 e 5 e dall'art. 23.

12. VINCOLI SULLE QUOTE

Il socio non può, senza il consenso del Consiglio di Amministrazione, sottoporre volontariamente tutta o parte della propria quota a pegno o costituirla in garanzia o in usufrutto.

II pegno, le garanzie o l'usufrutto su quote o parte di esse dispiegano effetti giuridici nei confronti della Società allorquando sono annotate nel Libro Soci.

Anche la suddetta partecipazione non è stata valorizzata nel piano concordatario.

FINITAL INFORMATICA S.r.l. ;

Finanziaria Italiana spa detiene una quota pari al 19%.

La società svolge attività nel settore dello sviluppo e assistenza del software .

Lo Statuto prevede quanto segue: "*Le quote sono liberamente trasferibili tra i soci, in caso di trasferimento a terzi dovranno essere offerte preventivamente in opzione tramite l'organo amministrativo ai soci che dovranno esercitare tale diritto entro 15 gg dalla comunicazione ricevuta dall'organo amministrativo.*

Il valore sarà concordato tra l'organo amministrativo e l'alienante ed in difetto sarà determinato dalla borsa valori di Firenze."

La relazione redatta ex art. 161 3° comma l.f. prende atto, analizzando i dati di bilancio al 31.12.2009, che la partecipazione è stata correttamente non valorizzata nel piano.

-ATS BUILDING S.r.l.

Finanziaria Italiana detiene una quota pari al 60%, la società ha ad oggetto qualunque attività relativa ad ogni genere di costruzioni.

Lo statuto prevede quanto segue: "Le quote sociali sono liberamente trasferibili .

In caso di alienazione di una o più quote a terzi è riservato il diritto di prelazione, a parità di condizioni, agli altri soci.

Il socio che intende vendere tutte o parte delle proprie quote dovrà comunicarlo con lettera raccomandata a tutti gli altri soci, al domicilio risultante dal libro soci indicando le quote che intende trasferire, il nome del cessionario e le condizioni economiche del trasferimento. Questi mediante comunicazione scritta con lettera raccomandata inviata al cedente entro 15 gg dalla ricezione della proposta potranno rendersi acquirenti delle quote offerte, in proporzione alle quote rispettivamente possedute, restando inteso e convenuto che ove ad esercitare il diritto di prelazione sia uno solo di questi dovrà rendersi acquirente di tutte le quote offerte.

Qualora entro 15 gg nessuno dei soci abbia esercitato il diritto di prelazione al prezzo ed alle condizioni comunicate il cedente sarà libero di procedere alla vendita."

Nel piano la partecipazione è stata completamente svalutata.

Ulteriori minori partecipazioni di questo tipo :

Edilsantini srl in liq. E Concordato preventivo, Consorzio La Carbonaia, Mecenate s.r.l.;

MODALITA' DI CESSIONE

Per le partipazioni detenute da Finanziaria Italiana spa nelle società di cui al precedente punto a) i liquidatori procederanno ai sensi di legge ad un

preventivo tentativo di accordo bonario con la compagine societaria affincè sia garantito l'esercizio dei diritti statutari; d'altra parte il tentativo amichevole non potrà non tenere conto di valori compatibili (*salvo motivate circostanze di deroga da inserire nell'eventuale supplemento al presente programma*) con il Patrimonio Netto societario positivo risultante dall'ultimo bilancio depositato o approvato.

Qualora le procedure di cui sopra non sortissero esito alcuno, si procederà a di vendita con incanto determinato su valori come sopra.

Nell'eventualità che le partecipazioni di cui sopra afferiscano a società con patrimonio negativo, i liquidatori valuteranno ed informeranno gli Organi della procedura se procedere alla vendita secondo procedura competitiva , ma al miglior offerente e/o al valore nominale della quota, garantendo la pubblicizzazione della vendita mediante pubblicazione su siti internet o su pubblicazioni a carattere locale in un'ottica di contenimento dei costi.

B) Partecipazioni detenute da Finanziaria Italiana spa che non hanno vincoli statutari alla loro libera trasferibilità;

-SVILUPPO AEROPORTO AREZZO SPA

Finanziaria Italiana spa detiene nella società SVILUPPO AEROPORTO AREZZO SPA una quota pari al 26,08%.

La società partecipata ha per oggetto "*la realizzazione e gestione in Italia e all'estero di scali aeroportuali"*

Dallo statuto si evince che le azioni sono nominative e liberamente trasferibili da parte dei soci sia all'interno della compagine societaria, che in favore di terzi, sia per atto tra vivi, che per successione a causa di morte. caso di ammissione di nuovi soci.

Nella relazione ex art. 161, 3 comma l.f. si legge che "la partecipazione in oggetto è iscritta nella situazione contabile ad un valore di euro 175.000,00 ai fini concordatari, nel piano non è stato prudenzialmente considerata tra

i valori realizzabili" Tale considerazione è stata considerata corretta dall'attestatore per le valutazioni espresse nella relazione.

-EUTELIA SPA

Finanziaria Italiana spa detiene in Eutelia spa una quota pari al 21,64%.

Le azioni, da previsione statutaria, sono liberamente trasferibili nel rispetto della normativa vigente.

La suddetta partecipazione è stata completamente svalutata a fini concordatari stante la procedura di amministrazione straordinaria cui è sottoposta Eutelia spa.

-CAR AGENTI RIUNITI SPA

Finanziaria Italiana spa detiene in CAR AGENTI RIUNITI SPA una quota pari al 0,26%.

Lo statuto prevede all'art. 11 quanto segue: "*Lo azioni sono trasferibili nel rispetto dei limiti, regole e divieti stabiliti dagli articoli da 2354 a 2362 cod. civ., nonché dal presente statuto. Nella ipotesi di trasferimento per atto tra vivi di azioni relative a quote di capitale sociale superiori all'1% è necessario il preventivo gradimento da parte dell'Organo Amministrativo secondo quanto stabilito nel presente articolo qualora il trasferimento avvenga nei confronti di soggetti che non siano già soci.*

Il socio che intenda trasferire ad altri soggetti che non siano già soci azioni il cui valore nominale complessivo sia pari o superiore all'1% del capitale sociale, non può operare la cessione azionaria in alcuna forma, senza aver ottenuto il preventivo gradimento dal Consiglio di Amministrazione o dal Consigliere che il Consiglio deleghi a tale attività.

Il trasferimento azionario operato in violazione della presente clausola statutaria è nullo e non produce effetti nei confronti della Società, del socio cedente, dell'acquirente e dei terzi.

Il socio che intenda cedere a soggetti che non siano già soci, azioni il cui valore nominale sia pari o superiore all'1% del capitale sociale, deve comunicarlo a mezzo lettera raccomandata a.r. al Consiglio di Amministrazione con un

preavviso non inferiore a trenta giorni. Entro tale termine l'Organo amministrativo dovrà comunicare al socio il gradimento, o il diniego di gradimento che dovrà essere motivato.

Decorsi trenta giorni senza che sia trasmessa al socio alcuna comunicazione da parte dell'organo Amministrativo il gradimento si avrà per accordato.

L'Organo Amministrativo dovrà motivare il diniego tenendo presente l'interesse, gli scopi e la tutela dell'attività sociale.

L'organo amministrativo provvederà a deliberare con apposita determinazione da adottarsi entro i primi 3 mesi dall'accettazione della carica di tutti i suoi componenti, le regole e i criteri relativi al gradimento nei trasferimenti azionari disciplinati dal presente articolo . Le valutazioni ove motivate non saranno censurabili.

I trasferimenti azionari relativi a quote che eccedano il 10% del valore nominale del cap. sociale sono subordinati al gradimento dell'organo amministrativo anche se attuati nei confronti degli altri soci.

Ai sensi di quanto previsto dall'art 2355 bis cc, in caso di mancato gradimento la società sarà tenuta all'acquisto delle azioni oppure dovrà indicare uno o più soci che siano disponibili all'immediato acquisto, fermo restando il diritto di recesso da parte del socio alienante, ove la società o i soci non procedano all'acquisto delle azioni."

Poiché la cessione ha ad oggetto una quota di partecipazione inferiore al 1% non sussistono i vincoli statutari sopra descritti e la quota deve considerarsi liberamente trasferibile.

***

Per le tre partecipazioni sopra descritte, che non hanno vincoli statutari alla loro cessione a terzi, e per le quali non è previsto alcun realizzo dalla cessione della partecipazione i liquidatori procederanno al tentativo di vendita a mezzo di procedura competitiva con caratteristiche semplificate da identificarsi nella trattativa privata al miglior offerente, o sulla base del previo esperimento di pubblicità. Il prezzo base potrà anche essere

determinato in riferimento al Patrimonio Netto societario positivo risultante dall'ultimo bilancio depositato o approvato, e/o al valore nominale della quota, garantendo la pubblicizzazione della vendita mediante pubblicazione su siti internet o su pubblicazioni a carattere locale in un'ottica di contenimento dei costi.

DEL REALIZZO DEI CREDITI E DELLE ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

CREDITI.

La quota minore dell'attivo concordatario è composta da crediti ed attività finanziarie, in prevalenza rivenienti dalle attività tipicamente previste dall'oggetto sociale (attività finanziaria ed assicurativa). Per un inquadramento descrittivo della fattispecie si rinvia a quanto già esplicitato dai Commissari Giudiziali nella relazione ex articolo 172 l.f., con riferimento ai paragrafi 5.2.4 e 5.2.5.

Giova solo rammentare che nella predetta relazione, i flussi finanziari attivi attesi per l'esecuzione del concordato (cfr. pagina 31 della 172 L.f.) dal realizzo dei crediti rappresentavano circa il **3%** scarso del totale flussi, mentre quelli dal realizzo, con riferimento al 31/12/2011, delle altre attività finanziarie, non arrivavano allo **0.5%.**

Con riferimento alle finalità della presente relazione, è opportuno osservare in premessa, per gli aspetti liquidatori, quanto segue.

Durante la fase di omologa ed in questa prima fase temporale di esecuzione del concordato, si sono osservati risultati finanziari migliori rispetto a quanto previsto per la voce "incasso crediti".

Ma vi è di più. Oltre ai crediti indicati nel piano ed esaminati dall'attestatore gli scriventi hanno accertato che la società detiene un portafoglio crediti ricomprendenti numerose posizioni, non esaminate dall'attestatore in quanto completamente svalutate e quindi non presenti a bilancio. Per

alcune di tali posizioni sono in corso azioni di recupero del credito, mentre per altre delle suddette posizioni è necessario procedere ad istruire la posizione verificando se vi sono concrete possibilità di recupero sulla base delle informative eseguite e da eseguire.

Detto elenco è stato fornito dalla società a seguito di richiesta dei liquidatori ed a seguito di una ricognizione dei fascicoli relative a posizioni intestate a Finanziaria Italiana, l'ultima versione del predetto elenco, da intendersi definitiva, *secondo espressa dichiarazione del rappresentante legale della società Rag. Iaboni Alessandro* è pervenuta agli scriventi in data **26/02/2013.**

Le modalità di liquidazione dei **crediti** nell'ambito della procedura concorsuale, sostanzialmente sono due:

1)gestione e liquidazione diretta da parte degli organi della procedura, con l'ausilio di soggetti professionalmente qualificati e/o richiesti per legge (legali in primis, ma anche per es. società di informazioni commerciali); nell'ambito di questa fattispecie i sottoscritti liquidatori ritengono potersi annoverare anche forme di incarico di mandato all'incasso, oppure

2) forme di cessione del/i crediti siccome enunciate nell'art. 106 L.F., norma che deve intendersi richiamata dal decreto di omologa del concordato di Finanziaria Italiana per quanto riguarda il caso di specie.

Quanto riferito in premessa, suggerisce ai liquidatori di procedere preliminarmente con una gestione diretta da parte della procedura dell'attività di recupero dei crediti.

Si evidenzia tuttavia che tale attività, così espletata, risulta incompatibile con la tempistica prevista per l'esecuzione del piano di concordato;

per tali motivi ,i sottoscritti liquidatori si riservano di monitorare l'andamento dei flussi finanziari relativi a tale voce dell'attivo concordatario rinviando, ai sensi del 5° comma dell'articolo 104-ter, ipotesi di applicazione dell'articolo 106, qualora se ne ravvisi la convenienza, con conseguente integrazione del presente piano a questo proposito (si evienzia anche che nel piano economico finanziario presentato daslla società non sono previsti a

partire dal 2013 costi ulteriori per recupero crediti e che la società non ha personale addetto a tale attività, perlomeno per la fase istruttoria e stragiudiziale).
Per l'elencazione dei crediti da riscuotere si rinvia all'inventario redatto dai sottoscritti liquidatori giudiziali siccome depositato ai sensi della lettera b) delle disposizioni di omologa in data 27/03/2013, al netto di quanto medio-tempore incassato.

ATTIVITA' FINANZIARIE.
Per quanto attiene alle altre **attività finanziarie**, come richiamate nel paragrafo 5.2.5. della relazione ex articolo 172 l.f. si ravvisa che come riportato anche nell'inventario che Sono costituite alla data di omologa da una polizza assicurativa sottoscritta con la Nuova Tirrena Assicurazioni S.p.A. (ora Groupama Assicurazioni S.p.A.) identificata dal nr. 1/006/2E/727471 per un importo di euro 86.595,00. Nell'attivo realizzabile concordatario è stato indicato un importo di riscatto pari ad euro 43.297,00. In considerazione del fatto che la polizza non è legata ad alcun indice finanziario che possa determinare significative oscillazioni di valore, il valore di riscatto potrebbe essere superiore a quanto indicato prudenzialmente in sede di domanda.
Le altre polizze indicate in domanda risultano essere state già dismesse, in quanto in gran parte scadute, precedentemente alla data di omologa e sono state riscattate.
La polizza residua ha scadenza ulteriore rispetto ai termini di previsione di realizzo temporale degli obbiettivi di piano. Per tale motivo i liquidatori previa richiesta di controvalore relativamente al valore di estinzione procederanno ad estinguere la polizza suindicata compatibilmente le previsioni di miglior realizzo.
Ad avviso dei liquidatori devono annoverarsi tra le attività finanziarie da realizzare secondo procedure di mera liquidazione le minime

partecipazioni azionarie detenute dalla società in alcuni istituti di credio quali UNICREDIT (1051 azioni) e BPEL (1680 azioni) , Banca di Anghiari e Stia soc. coop. a r.l. (0,017%) e Cassa di Risparmio di San Miniato spa (0,001%).

Ai fini concordatari sono state valorizzate solo le partecipazioni in società quotate (Unicredit e BPEL), per esse è stato previsto un realizzo pari a euro 7.326,00. (euro 1967,00 da cessione azioni Unicredit ed euro 5359,00 da cessione azioni BPEL)

L'attività di realizzo di dette partecipazioni azionarie può essere espletata mediante incarico al depositario dei titoli affinchè si proceda alla collocazione sul mercato delle azioni qualora, nell'arco della procedura, queste abbiano raggiunto o superato il prezzo previsto per il loro realizzo.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE ATTUALI DELLA PROCEDURA.

Per completezza si evidenziano le attuali disponibilità liquide relative alle attività liquidatorie sinora intervenute durante la fase di omologa del concordato e sino ad oggi (DATA DI RIFERIMENTO 31/05/2013)

Saldi cassa e banche al 31/05/2013

cassa contanti	**88,3**
cassa valori bollati	**55,27**
Cassa assegni	**3.796,84**
BANCA ETRURIA C/C 93268 - LIQUIDATORI GIUDIZIALI	**406.918,39**
BANCA ETRURIA C/C 94448 - CONCORDATO PREVENTIVO	**201.868,07**
BANCASCIANO C/C 80117	**52.130,17**
CARIPARMA C/C 40537146	**21.438,01**
BANCO POSTA - C/C 13424528	**4.150,93**
	690.445,98

<u>TEMPI DI ESECUZIONE DELLE PROCEDURE DI VENDITA</u>.

I liquidatori giudiziali, procederanno, una volta approvato il programma di liquidazione, alla creazione del sito internet su cui verranno inseriti i documenti rilevanti ai fini della vendita di tutti i cespiti costituenti l'attivo concordatario, con la precisazione che verrà inserita l'eventuale ulteriore

documentazione acquisita, o che questa è comunque consultabile presso lo studio dei liquidatori previo appuntamento.

Per la messa in vendita del compendio immobiliare i liquidatori attenderanno il deposito della documentazione tecnica integrativa che sarà redatta dai periti nominati dal Tribunale, riservandosi eventuali modiche al presente programma qualora circostanze di carattere tecnico non evidenziate nelle perizie acquisite, incidessero sulle modalità di vendita e sull'eventuale ricavato derivante dalla vendita degli immobili.

E' prevedibile che le procedure competitive di vendita degli immobili abbiano avvio entro la fine del corrente anno solare, ove non emergessero circostanze di natura tecnica che comportino variazioni sostanziali rispetto a quanto attualmente emerge dalla documentazione in atti.

Per quanto riguarda la cessione delle quote, una volta approvato il programma di liquidazione e creato il sito internet, verrà dato inizio alla procedure così come delineate nei paragrafi che precedono. Anche in questo caso è prevedibile che le procedure competitive abbiano avvio entro la fine del corrente anno solare, tenuto comunque conto dell'ipotesi di esperimento di una composizione amichevole da esperirsi con il corpo sociale in dipendenza delle varie modalità di circolazione della quote, come previsto nelle rispettive norme di funzionamento statutario.

Per quanto riguarda la cessione delle quote detenute da Finanziaria Italiana spa in Immo Pregnana srl, una volta approvato il programma di liquidazione, verranno iniziate le procedure per la formalizzazione del mandato all'intermediario così come previsto nell'accordo transattivo sottoscritto con Eutelia spa.

Qualora i tentativi di vendita, al prezzo base indicato per ciascun cespite, vadano deserti, i successivi tentativi di vendita con eventuali ribassi e la relativa tempistica saranno successivamente oggetto di valutazione unitamente agli organi della procedura in relazione alle condizioni di mercato, agli interessamenti manifestati da potenziali acquirenti nel corso

delle operazioni di vendita, e al necessario esame diretto a verificare la compatibilità di vendite a prezzo ribassato rispetto agli obbiettivi di soddisfazione del ceto creditorio come individuati in domanda a approvati dal ceto creditorio.

COMUNICAZIONE DEL PRESENTE PROGRAMMA

Tutto quanto premesso sopra i sottoscritti Dott. Alessandro Ghiori e Avv. Barbara Rossi, quali liquiditori del concordato preventivo Finanziaria Italiana spa, in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa, trasmettono il presente programma di liquidazione ai commissari giudiziali e al comitato dei creditori con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento, al fine di ottenerne le eventuali osservazioni.

Trasmettono altresì il presente programma di liquidazione al Giudice Delegato mediante deposito presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Arezzo, riservandosi di presentare con le medesime modalità supplementi al presente programma di liquidazione in caso di sopravvenute esigenze.

Arezzo 12 GIUGNO 2013

I liquidatori giudiziali

Dott. Alessandro Ghiori

Avv. Barbara Rossi

Indice del PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Premessa *pag.* *2*

Cessioni di Beni IMMOBILI Pag. 7

AREZZO VIA CALAMANDREI

Via Calamandrei – Arezzo Lotto 3 pag. 7

Via Calamandrei – Arezzo Lotto 7 pag. 8

Via Calamandrei – Arezzo Lotto 5 pag. 12

Via Calamandrei – Arezzo Lotto 6 pag. 13

Aree Pertinenziali pag. 14

Modalità di realizzo dei lotti 5-6-7 pag. 15

AREZZO VIA VARCHI

Descrizione pag. 23

Modalità e termini di realizzo pag. 24

AREZZO LARGO I° MAGGIO

Descrizione pag. 33

Modalità e termini di realizzo pag. 34

SUBBIANO (AR)

Descrizione pag. 42

Modalità e termini di realizzo pag. 44

CASTIGLION FIBOCCHI (AR)

Descrizione pag. 52

Modalità e termini di realizzo pag. 53

BIBBIENA (AR)

Descrizione pag. 62

Modalità e termini di realizzo pag. 63

CHIUSI (SI)

Descrizione pag. 71

Modalità e termini di realizzo pag. 72

VIAREGGIO (LU)

Descrizione pag. 80

Modalità e termini di realizzo pag. 82

AREZZO LOC. INDICATORE (TERRENI)

Descrizione pag. 90

Modalità e termini di realizzo pag. 90

AREZZO LOC. BATTIFOLLE (TERRENI)

Descrizione pag. 99

Modalità e termini di realizzo pag. 99

AREZZO LOC. CARBONAIA (TERRENI)

Descrizione pag. 108

Modalità e termini di realizzo pag. 108

Rappresentazione catastale, provenienze e conformità edilizia dei lotti da porre in vendita. Pag. 108

Immobili appartenenti a partecipate > Rinvio Pag. 112

Cessioni di PARTECIPAZIONI

INTRODUZIONE Pag. 114

Cessione di Partecipazioni Azionarie Pag. 118

Cessione partecipazione **in IMMO PREGNANA S.R.L.** Pag. 118

- L'accordo con Eutelia s.p.a. Pag. 119

- Cessione di partecipazione e/o cessione immobiliare Pag. 122

- Modalità di Liquidazione dell'asset Pag. 126

I) *Cessione della Partecipazione* Pag. 127

II) *Cessione dell'immobile e liquidazione della società* Pag. 138

Cessione partecipazione in **CORCOLLE S.R.L.** Pag. 144

- Modalità e termini di realizzo della partecipazione Pag. 146

- *potesi subordinata della cessione immobiliare*. Pag. 157

Cessione partecipazione in **BIOPAL Sp.ZOO** Pag. 157

Cessione partecipazione in **FINITAL FINANZIARIA**spa Pag. 159

Cessione partecipazione in **ELIT TOSCANA ELICOTT.** Pag. 161

Cessione partecipazione in az. Agr.La **LE VIALLESI** Pag. 165

CESSIONE PARTECIPAZIONI MINORI

A) Partecipazioni che prevedono ai fini della cessione il previo esperimento di accordi con la compagnie societaria in base alle relative norme statutarie. Pag. 171

- Biosparkle s.r.l. pag. 171

- Sistem Com s.r.l. pag. 171

- SIMEC s.r.l. pag. 172

- 24HRs.r.l. pag. 172

- Polo Universitario Aretino s.c. a r.l. pag. 173

- Finital Informatica s.r.l. in liq. Pag. 174

- ATS Building s.r.l Pag. 176

Modalità di cessione delle partecipazioni con vincoli alla circolazione delle quote. Pag. 176

B) Partecipazioni detenute da Finanziaria Italiana spa che non hanno vincoli statutari alla loro libera trasferibilità; *Pag.* 177

- Sviluppo Aereoporto s.r.l. pag. 177

- Eutelia s.p.a. in a.s. Pag. 178

- CAR Agenti riuniti s.r.l. Pag. 178

REALIZZO CREDITI E ALTRE ATTIVITA' FINANZ.IE

- Realizzo crediti Pag. 180

- Realizzo attività finanziarie Pag. 182

- Disponibilità liquide al 31/05/2013 Pag. 183

Tempi di esecuzione del Programma di liquidazione Pag. 183

Comunicazione del Programma di liquidazione Pag. 185

§§§§