

STUDIO SODO // DOTTORI COMMERCIALISTI

Commercialisti, Revisori legali, Consulenti del lavoro
dott. Filippo Sodo, dott. Nicola Sodo, rag. Giancarlo Sodo

24122 Bergamo_via Gianmaria Scotti, 11_T. +39 035 225105_F. +39 035 210673_procedure@studio.sodo.eu

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fall. FINAN S.r.l. in Liquidazione – R.F. 174/15

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Elena Gelato

CURATORE: dott. Filippo Sodo

CDC: non ancora costituito

AVVISO DI VENDITA DELLE QUOTE SOCIALI DI AGRICOLA CASELLA S.R.L.

INFORMATIVA RELATIVA ALLE MODALITA' DI VENDITA

Il sottoscritto, Curatore del Fallimento in oggetto (Tribunale di Bergamo, Reg. Fall. n. 174/2015), rende noto che è stata autorizzata la

VENDITA

della partecipazione sociale detenuta da FINAN S.R.L. nella società AGRICOLA CASELLA S.R.L., pari al 100% del capitale sociale di quest'ultima, nonché dei crediti conseguenti ai finanziamenti soci a suo tempo dalla fallita erogati, alle condizioni e secondo le modalità riportate nel presente regolamento.

1. PREMESSA

Nell'ambito del programma di liquidazione, redatto ai sensi dell'art. 104 ter della Legge Fallimentare, il Curatore è stato autorizzato ad esperire una procedura competitiva finalizzata all'alienazione delle partecipazioni sociali detenute dalla fallita - con la presente si intende regolamentare la procedura di vendita.

2. OGGETTO DELLA VENDITA

La società AGRICOLA CASELLA S.R.L. (Iscritta al Registro Imprese di Bergamo Codice fiscale e numero d'iscrizione 02468640160), avente sede legale in Bergamo Via Sabotino n. 2 ed operativa in Bergamo Strada al Mulino n. 131 è dotata di un capitale sociale di euro 61.200,00, interamente versato, ed ha come oggetto sociale

“la gestione di fondi agricoli acquistati, affittati od ottenuti in gestione, per la coltivazione, l'allevamento, la produzione, la lavorazione e la conservazione e per la commercializzazione dei prodotti agricoli propri o di terzi secondo quanto previsto dalle vigenti norme di legge. La società' potrà svolgere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie utili e necessarie al conseguimento dell'oggetto sociale. La società' potrà assumere partecipazioni in altre società od enti per misura ed oggetto tali che non ne risulti modificato

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15
REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30

l'oggetto sociale.

La società potrà concedere garanzie di qualsiasi genere a terzi in favore di terzi purché le operazioni garantite abbiano concreta attinenza al raggiungimento dello scopo sociale. Sono tassativamente escluse dall'oggetto sociale le attività riservate agli iscritti in albi professionali, nonché le attività riservate agli intermediari finanziari di cui all'art.106 del decreto legislativo n.385/93 e quelle riservate alle società di intermediazione mobiliare di cui all'art.1 della legge 2.1.1991 n.1, come modificato dal decreto legislativo n.58/1998.”

La Società risulta partecipata in misura totalitaria dalla società FINAN SRL in fallimento (C.F. 01554380160), con sede in Azzano San Paolo (Bg) Via Folzoni n. 7.

Per ogni ulteriore informazione, si rimanda alla perizia sulla congruità del valore di cessione della partecipazione della quota e dei crediti vantati dalla società FINAN SRL in fallimento verso AGRICOLA CASELLA SRL, nonché alla perizia del compendio immobiliare di proprietà della società oggetto della cessione, entrambe redatte dai periti incaricati dalla Procedura (tali documenti sono a disposizione presso il Curatore per la consultazione).

La società è proprietaria di un complesso immobiliare ad uso agricolo e residenziale situato nel comune amministrativo di Bergamo (nella zona censuaria della Valle d'Astino - Via Strada al Mulino) – valutata in data 25/03/2016 in euro 4.000.000#; detti immobili, rappresentati da due cascine principali di destinazione residenziale e diversi piccoli fabbricati accessori sono circondati da terreni boschivi ed incolti che si estendono per una superficie catastale complessiva di 392.510,00 mq , il perimetro del fondo di natura agricola e boschiva è ricompreso nella zona protetta del Parco dei Colli.

In particolare il compendio è composto da terreni in parte coltivati ed in parte a boschi e prati e da fabbricati di tipo rurale, con costruzioni in legno, serre, stalla, pollaio, porcile, baracche e due costruzioni principali denominate Cascina Grumella e Cascina Casella (quest'ultima adibita negli ultimi anni a residenza), il tutto come meglio identificato e descritto nella relazione tecnica estimativa disponibile per visione presso lo scrivente Curatore.

Si segnala che sul complesso immobiliare ad uso agricolo e residenziale sopra descritto risulta iscritta, a far data dal 07/12/2012, "Ipoteca volontaria" di primo grado, per euro 4.685.062,00, a favore dell'Agenzia delle Entrate – Milano a garanzia del debito residuo (di terza società partecipata) quantificato alla data odierna in

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15
REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30

euro 1.376.101,60 o altro minor importo quantificabile in euro 838.239,67 (oltre interessi) definibile con il nuovo istituto della definizione agevolata (nota come "rottamazione bis delle cartelle esattoriali"), qualora lo stesso possa essere nuovamente accolto (richiesta presentata dagli organi della procedura della partecipata Tessival Spa in fallimento ed accolta da Equitalia il 08/06/2017 - scaduta per mancato pagamento delle rate oggetto della dilazione).

E' opportuno precisare che, il pagamento per intero del debito garantito da "Ipoteca volontaria" o altro importo oggetto di eventuali definizioni agevolate, attribuirà il diritto di surroga nel credito di Equitalia (oggi Agenzia della Riscossione) ammesso al passivo del fallimento [REDACTED] (al rango ipotecario di 1° grado) con privilegio su altri immobili costituiti a garanzia per il medesimo debito (lotti 1/2/4 di Azzano San Paolo – Centro Galassia identificati al foglio 21 – ora 105 - particella 14546 subalterni 4 e 701 - e foglio 21 particella 14541 subalterno 1 – beni valutati per euro 1.227.338) – beni in corso di aggiudicazione alla data di compilazione del presente disciplinare di vendita per un valore non inferiore al 50% del valore di perizia.

3. PROPOSTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO RICEVUTA (BASE D'ASTA)

Si dà atto che, il Fallimento non ha ricevuto alla data odierna offerte irrevocabili d'acquisto.

4. MODALITA' DI VENDITA DELLE QUOTE

La vendita verrà effettuata tramite procedura competitiva senza pubblico incanto alla migliore offerta pervenuta sulla base del valore/prezzo base d'asta ribassato (25%) **determinato in complessivi euro 1.777.500,00 e riferito ad euro 262.500,00 per la cessione della sola partecipazione al capitale sociale ed euro 1.515.000,00 per il credito da finanziamento versato nel tempo dal socio Finan S.r.l.** attraverso il ricorso ad adeguate forme di pubblicità in modo da garantire la massima informazione e partecipazione dei soggetti interessati.

La procedura competitiva si svolgerà dinanzi al Curatore **con Studio in Bergamo Via G. Scotti n. 11, in data 28 marzo 2018 ore 15:30.**

5. PUBBLICITA' DELLA PROCEDURA

Il Curatore provvederà a pubblicare per estratto sul quotidiano indicato dal Giudice Delegato nel provvedimento di autorizzazione alla vendita nonché mediante diffusione sul sito internet

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15
REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30

www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it il presente regolamento, l'avviso di vendita ed ogni altro documento che riterrà opportuno per consentire agli interessati di acquisire le informazioni necessarie.

Il Curatore dovrà notificare un estratto della presente ordinanza all'indirizzo pec della società AGRICOLA CASELLA S.R.L.

6.CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Oggetto della vendita è l'intera quota di partecipazione detenuta da FINAN S.R.L. nella società AGRICOLA CASELLA S.R.L., corrispondente al 100% del capitale sociale di quest'ultima, nonché dei crediti da finanziamento soci vantati dalla società FINAN SRL in fallimento verso AGRICOLA CASELLA SRL pari a nominali euro 2.016.833 (valore arrotondato ad euro 2.020.000) al **prezzo ridotto di euro 1.777.500,00** (unmilionesettecentosettantasettemilacinquecento/00).

Sono escluse dal suddetto importo - e rimangono a carico esclusivo dell'offerente - tutte le spese e le imposte di trasferimento, nonché tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo inerenti e collegati alla vendita della partecipazione sociale, quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, diritti camerali ed imposte in genere, nessuna esclusa.

Gli interessati dovranno presentare formale **offerta irrevocabile d'acquisto** dell'intera quota di partecipazione detenuta da FINAN S.R.L. nella società AGRICOLA CASELLA S.R.L., corrispondente al 100% del capitale sociale di quest'ultima, nonché dei crediti da finanziamento soci vantati dalla società FINAN SRL in fallimento verso AGRICOLA CASELLA SRL.

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata allo studio del Curatore entro le ore 12 del giorno antecedente la data di vendita (pertanto **entro le ore 12.00 del 27 marzo 2018**). Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello indicato.

Sulla busta deve essere indicato "OFFERTA PER ACQUISTO PARTECIPAZIONE AGRICOLA CASELLA SRL - FALL. 174-2015".

A pena di inammissibilità, con conseguente esclusione dell'offerta di vendita, la domanda dovrà contenere:

- 1) la richiesta di partecipazione alla vendita firmata in originale dal proponente;

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15

REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30

- 2) i dati anagrafici, codice fiscale, numero di telefono, indirizzo e indirizzo e-mail se disponibile; qualora l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale e gli eventuali dati anagrafici del coniuge in comunione;
- 3) ove si tratti di imprenditore individuale o società, visura camerale aggiornata rilasciata dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato del luogo presso cui l'interessato ha la sede, documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione e carta di identità del legale rappresentante;
- 4) adesione espressa alle condizioni di gare e di vendita indicate nel presente regolamento di vendita e dichiarazione di presa visione degli allegati richiamati;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base asta (anche ridotta ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 572 c.p.c.), del modo e del termine di pagamento che non potrà essere superiore ai **30 giorni dall'aggiudicazione** (salvo proroga da concedere con specifica autorizzazione);
- 6) assegno circolare non trasferibile intestato a fallimento **FINAN SRL** pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale (la cauzione verrà imputata in conto prezzo al momento della stipula del contratto di compravendita delle quote di partecipazione, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo il maggior danno in caso di successivo mancato versamento del prezzo);

Le offerte non saranno ammesse, né prese in considerazione, e saranno comunque considerate inefficaci, in ciascuno dei seguenti casi:

- in mancanza di impegno all'acquisto dell'intera quota di partecipazione detenuta da FINAN S.R.L. nella società "AGRICOLA CASELLA S.R.L.", corrispondente al 100% del capitale sociale di quest'ultima, nonché dei crediti da finanziamento soci vantati dalla società FINAN SRL in fallimento verso "AGRICOLA CASELLA SRL",
- se perverranno oltre il termine perentorio sopra stabilito;
- se saranno inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso (fatta eccezione della riserva ex art. 572 L.F.);
- se prevedranno termini maggiori (ossia più ampi e dilatati nel tempo), modalità peggiorative e/o minori garanzie di pagamento rispetto a quanto sopra indicato;
- se non verrà alle stesse allegato l'assegno circolare sopra indicato di importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

La partecipazione verrà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da pegni e/o vincoli di ogni

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15
REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30

genere. È espressamente esclusa qualsiasi garanzia diversa dalla legittima disponibilità della partecipazione oggetto di vendita, escludendosi espressamente qualsiasi garanzia per la consistenza patrimoniale della società "AGRICOLA CASELLA SRL" e/o della relativa azienda; conseguentemente, l'aggiudicatario non potrà avere diritto ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo e/o risoluzione della vendita nei confronti della Procedura Fallimentare, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'intera operazione.

Per mezzo dell'offerta d'acquisto, l'offerente (e così l'aggiudicatario) rinuncia a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e alla consistenza della partecipazione sociale oggetto della presente vendita.

La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

In nessun caso, comunque, per qualsiasi motivo, l'acquirente potrà pretendere dalla Procedura Fallimentare il risarcimento di eventuali danni subiti, a qualunque titolo, né la restituzione del prezzo pagato e/o il rimborso delle spese.

Ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto, è a disposizione degli interessati, previa richiesta al Curatore, la perizia sulla congruità del valore di cessione della partecipazione della quota e dei crediti vantati dalla società FINAN SRL in fallimento verso AGRICOLA CASELLA SRL, nonché alla perizia del compendio immobiliare di proprietà della società oggetto della cessione, relazioni tecniche entrambe redatte dai periti incaricati dalla Procedura (tali documenti sono a disposizione presso il Curatore per la consultazione).

7. APERTURA DELLE OFFERTE, GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE DEI LOTTI

In data **28 marzo 2018 ore 15:30** presso lo studio del Curatore in Bergamo alla **Via Gianmaria Scotti n. 11**, si procederà alla apertura delle buste contenenti le offerte ed alla procedura competitiva tra gli offerenti.

Per poter partecipare alla gara gli interessati dovranno esibire un documento d'identità in corso di validità, ovvero farsi rappresentare da un procuratore speciale munito di delega con sottoscrizione autenticata o di procura risultante da scrittura privata autenticata e della copia del documento d'identità del delegante in corso di validità.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente, anche se non comparso

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15
REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30

all'udienza fissata per l'apertura delle buste.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara mediante offerte in aumento tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta partendo dalla maggiore offerta proposta. I rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 10.000,00**, da effettuarsi ciascuna nel termine di **sessanta secondi** dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente.

In assenza di offerte in aumento **nel minuto successivo** all'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida il Curatore aggiudicherà il singolo lotto in favore del miglior offerente indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

A tali operazioni sono invitati a partecipare gli offerenti, si precisa peraltro che la loro eventuale assenza non inficerà le operazioni di apertura delle buste, né sarà motivo di sospensione o rinvio dell'esame delle offerte e/o dell'esperimento della procedura competitiva.

Qualora dei più offerenti sia presente una sola persona, si aggiudicherà l'asta all'offerente presente se questi abbia offerto la somma più alta oppure se lo stesso rilanci in modo da superare l'offerta più alta di altro offerente assente, diversamente si aggiudicherà a chi avrà offerto la somma più alta anche se assente;

In presenza di un'unica offerta valida l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente al prezzo da questi offerto, anche se assente in sede di asta.

L'intera quota di partecipazione detenuta da FINAN S.R.L. nella società AGRICOLA CASELLA S.R.L., corrispondente al 100% del capitale sociale di quest'ultima, nonché dei crediti da finanziamento soci vantati dalla società FINAN SRL in fallimento verso AGRICOLA CASELLA SRL, salvo le ipotesi di sospensione previste dagli art. 107 e 108 L.F., verranno aggiudicati al miglior offerente. Al termine della procedura di vendita il Curatore provvederà a rilasciare verbale di gara che verrà depositato in Tribunale nel fascicolo della procedura.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il prezzo offerto per una singola vendita di quote sociali sia inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita e lo stesso sia comunque non inferiore alle riduzione (25%) prevista per l'asta successiva (pari ad euro 1.333.125,00 e riferito ad ero 196.875,00 per la cessione della partecipazione ed euro 1.136.250,00 per il credito da finanziamento), *la vendita al prezzo ridotto, potrà essere effettuata, qualora il Curatore, informato il Giudice Delegato, ritenga che non vi siano serie possibilità di*

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15

REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in funzione del programmato ribasso del successivo incanto, in tale ipotesi il Curatore si riserverà di **aggiudicare provvisoriamente** il bene sciogliendo la riserva entro le ore 24 del 10° giorno successivo all'asta, termine dal quale decorrerà la sospensione della vendita ex art. 107 comma IV L.F." - in tale ipotesi il Curatore scioglierà la riserva entro il **07 aprile 2018 alle ore 24.00**, termine dal quale decorrerà la sospensione della vendita ex art. 107 comma IV L.F. di cui al punto seguente.

8. SOSPENSIONE DELLA VENDITA EX ART. 107 comma IV L.F.

Ove pervenga, nel termine di dieci giorni dall'aggiudicazione del singolo bene un offerta irrevocabile d'acquisto, alla stregua del precedente articolo 6, migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, il Curatore **sospenderà** la vendita fissando una gara informale, innanzi a se, tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente, con base d'asta pari alla migliore offerta pervenuta ed offerte in aumento non inferiori ad euro 10.000,00.

La data della nuova gara verrà comunicata ai partecipanti a mezzo mail e/o telefono.

Per le modalità della gara si rinvia a quanto previsto nel presente regolamento/disciplinare di vendita al precedente articolo 7.

"Degli esiti delle procedure, il curatore informa il giudice delegato ed il comitato dei creditori se costituito, depositando la relativa documentazione".

Con il deposito della documentazione le operazioni di vendita si intendono completate, analogamente a quanto avviene con la pronuncia dell'aggiudicazione definitiva (con il "deposito della documentazione in cancelleria" il curatore non ha più il potere di sospendere la vendita che quindi compete solo al giudice delegato nei termini e con le modalità di cui all'art. 108 L.F. - *il giudice delegato, previo parere del comitato dei creditori, può sospendere, "su istanza del fallito, del comitato dei creditori e di altri interessati... le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi"*);

9. STIPULA DEL CONTRATTO E MODALITA' DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo dedotto quanto versato a titolo di cauzione dovrà essere versato dall'acquirente entro il termine di **30 giorni dalla aggiudicazione** (salvo **una sola proroga** di ulteriori 30 giorni da autorizzare).

Tribunale di Bergamo - Fallimento FINAN S.R.L. – R.F. 174/15

**REGOLAMENTO DI VENDITA partecipazione AGRICOLA CASELLA S.R.L. e crediti da finanziamento soci
ASTA del 28/03/2018 ore 15.30**

Il trasferimento della quota sociale a favore dell'aggiudicatario definitivo dovrà aver luogo entro il 10 maggio 2018 (salvo proroga autorizzata) attraverso la stipula del relativo atto a ministero del Notaio incaricato della procedura Dott. Andrea Letizia, non prima del versamento del saldo del prezzo e delle spese relative.

L'aggiudicatario, entro il medesimo termine, dovrà corrispondere l'importo corrispondente alle spese inerenti alla vendita (onorari notarili, imposte e tasse, accessori, spese per bolli e oneri connessi, spese di cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni gravanti) senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'ammontare di tale importo sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario dal Notaio incaricato.

8. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, così come per scadenza del termine di cui al precedente articolo 9, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare quanto versato a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

9. DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 106 e 107 Lfall., nonché le norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili. Per maggiori informazioni (e per ricevere copia de documenti citati nel presente avviso, ai fini della consapevole formulazione di un'eventuale offerta d'acquisto), gli interessati potranno richiedere chiarimenti o informazioni al Curatore dott. Filippo Sodo, al n. 035/237281 ed all'indirizzo mail: procedure@studiosodo.eu. Il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C. o una sollecitazione al pubblico risparmio.

Il Curatore

Dott. Filippo Sodo

