

PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DEL 99% DEL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETA' SARFE SRL DI PROPRIETA' DI CAVALLERI IMMOBILIARE SRL (partecipata dal Fallimento Impresa Cavalleri Ottavio Spa in liquidazione)

Si rende noto l'esperimento della seguente gara nei termini sotto indicati:

OGGETTO DELLA GARA E CONTENUTO DELLE OFFERTE AMMISSIBILI

L'oggetto della gara e le condizioni e i termini delle offerte da ritenersi ammissibili sono i seguenti:

1. oggetto: obbligo irrevocabile e incondizionato di acquisto del LOTTO UNICO come di seguito identificato: 99% del capitale sociale della società SARFE SRL con sede in Bergamo, via Ortigara n. 5 - partita iva 01202380166-, per complessivi euro 910.800,00 pari all'offerta irrevocabile di acquisto già a mani della società Cavalleri Immobiliare Srl;

2. corrispettivo e modalità di pagamento: pagamento integrale e unitario del saldo del prezzo (detratta la cauzione) entro e non oltre tre giorni lavorativi -termine perentorio ed essenziale- precedenti il rogito per l'acquisto del LOTTO UNICO sopra indicato, delle imposte indirette se dovute e di tutte le ulteriori spese accessorie ivi comprese le spese professionali notarili; il rogito dovrà tenersi presso il notaio scelto esclusivamente da parte venditrice, entro il termine perentorio ed essenziale di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a pena di perdita della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. Il corrispettivo offerto per l'acquisto della partecipazione come sopra individuata (prezzo posto a base della gara) non potrà pertanto essere inferiore al seguente valore:

prezzo base euro 910.800,00

Il corrispettivo del lotto dovrà essere versato come segue: **(a)** acconto pari al 10% del prezzo offerto da versarsi a titolo di cauzione nei termini e con le modalità indicati nel bando di gara, **(b)** saldo a mezzo di assegni circolari di primario istituto bancario/bonifico bancario da versarsi nei termini sopra indicati. Tutte le spese inerenti il trasferimento del lotto posto in vendita saranno a carico dell'aggiudicatario come

sopra indicato. L'aggiudicazione si intende condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento della partecipazione. In ogni ipotesi di impedimento l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.

3. esonero da garanzie e da responsabilità: l'offerente in sede di proposizione di offerta dovrà espressamente dichiarare:

- di avere rilevato direttamente, anche tramite apposita *due diligence*, ogni elemento atto a determinare il valore della partecipazione, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo la diligenza della società, la corretta tenuta delle scritture contabili, la proprietà e lo stato dei beni, l'esistenza di eventuali cause, di procedure e accertamenti di qualsivoglia natura, di garanzie rilasciate e ricevute, l'entità dei crediti e dei debiti e la vigenza dei rapporti contrattuali nonché di avere esaminato il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2020;
- di essere a conoscenza che attualmente SARFE SRL ha un debito complessivo di circa Euro 600.000,00, di cui circa Euro 390.000,00 verso società del gruppo di cui SARFE SRL fa parte e circa Euro 210.000,00 verso soggetti terzi;
- di essere a conoscenza che SARFE SRL ha la proprietà o la disponibilità del terreno attualmente nel godimento della stessa, sito nel Comune di Osio Sotto (BG), via Caduti sul Lavoro, di superficie complessiva pari a circa mq. 124.840;
- di essere a conoscenza del fatto che alcuni lotti che compongono il Terreno sono di proprietà della SARFE SRL, mentre altri sono di proprietà del Comune di Osio Sotto o della Chiesa di San Donato di Osio, con riferimento ai quali la SARFE SRL gode del diritto di enfiteusi o livello;
- di formulare l'offerta consapevole che la vendita del LOTTO sopra indicato, che avverrà con le modalità proprie delle vendite concorsuali, avrà le caratteristiche e la natura della vendita forzata ex art. 2922 c.c. ed avverrà senza garanzia di vizi, evizione e senza assunzione di alcuna garanzia (salvo quanto più sotto precisato) in ordine all'effettiva consistenza sia qualitativa che quantitativa del patrimonio della società partecipata, la quale resta a rischio e pericolo

dell'acquirente, anche per quanto riguarda le cc.dd. "sopravvenienze passive", rinunciando, già da ora, ad azionare contro la cedente Cavalieri Immobiliare s.r.l. ed, occorrendo, verso il Fallimento Impresa Cavalieri Ottavio S.p.a. in liquidazione, gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; riduzione e risarcimento del danno; garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute), e, quindi, accettando la vendita delle quote nell'attuale situazione giuridica delle stesse e dichiarando espressamente che in nessun caso di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro il compratore potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato ed il rimborso delle spese e, quindi, espressamente rinuncia ad ogni tipo di garanzia;

- di essere, altresì, consapevole che l'aggiudicazione è da ritenersi provvisoria e che, in ogni caso, si intenderà condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento della Partecipazione. In ipotesi di impedimento di legge, di essere a conoscenza che l'Offerente avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria;
- di essere edotto che l'effettuazione dell'atto di trasferimento della Partecipazione potrà essere sospesa se, nel termine di venti giorni successivo all'aggiudicazione provvisoria, dovesse pervenire a Cavalieri Immobiliare S.r.l. un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% dell'ultimo prezzo offerto dall'aggiudicatario della stessa; in tal caso sarà fissata una nuova procedura competitiva avente prezzo base d'asta quello dell'offerta migliorativa pervenuta. Solo decorso il termine di venti giorni sopra indicato in assenza di offerte migliorative, l'aggiudicazione dovrà ritenersi definitiva;
- di essere a conoscenza che dopo che si sarà consolidata l'aggiudicazione definitiva, si dovrà esperire la procedura per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del socio all'1% come da Statuto della SARFE SRL, il cui contenuto

deve essere noto all'Offerente. Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte del socio all'1%, l'Offerente avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.

In sede di rogito per il trasferimento della Partecipazione, Cavalleri Immobiliare S.r.l. garantirà esclusivamente:

- l'esistenza, la valida costituzione e la vigenza della SARFE SRL;
- l'ammontare del Debito Complessivo che non supererà in ogni caso l'importo di Euro 610.000,00 di cui circa euro 390.400 relativi a debiti per finanziamenti infra-gruppo;
- l'assenza di procedure concorsuali a carico della SARFE SRL;
- la libertà di vincoli sulla Partecipazione;
- piena, valida, esclusiva e liberamente disponibile proprietà, ovvero possesso (per i terreni di cui Sarfe gode del diritto di enfiteusi e livello), del Terreno, e per l'ipoteca legale iscritta in data 12/6/2017 con nota n. 26092/4568 da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. su parte delle aree di proprietà e precisamente quelle di cui al foglio 9 ai mappali 1038 e 1274, per un importo di circa Euro 62.000 (pari al doppio dei debiti iscritti a ruolo per capitale, sanzioni e interessi pari a Euro 30.907,95); in ordine al Terreno si precisa che nessuna garanzia viene offerta da Sarfe Srl all'Offerente in ordine alla qualità del Terreno, dichiarando l'Offerente di aver svolto ogni tipo di indagine, anche ambientale, e di accettare lo stesso senza eccezione e riserva alcuna;

Resta inteso che la società Sarfe Srl continuerà ad essere correttamente gestita, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari alla stessa applicabili, degli obblighi dalla stessa assunti e nell'ambito dell'ordinaria amministrazione, senza che la stessa concluda contratti o ponga in essere altri atti che per la loro natura, per i loro scopi o per la loro durata eccedano i limiti della normale ed ordinaria attività di impresa in coerenza con l'attività svolta dalla società anteriormente all'offerta presentata.

4. varie: non è ammessa la facoltà di designazione del terzo. Non sono in alcun modo ammesse offerte condizionate ovvero per persona, fisica o giuridica, da nominare o che siano espresse da intermediari o da società fiduciarie ovvero per le quali non sia chiaramente identificabile il soggetto economico offerente. Non sarà consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione (direttamente o indirettamente) di più offerte per il lotto posto in vendita da parte dello stesso soggetto. Le offerte duplici o contenenti comunque condizioni diverse da quelle previste saranno considerate nulle. Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autentica nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'istanza di partecipazione dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante. Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti, i quali in tal caso - a pena di esclusione - dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di partecipazione e l'offerta economica ovvero, in alternativa, dovranno conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autentica. In caso di offerta congiunta i partecipanti qualora non indicassero la rispettiva quota di partecipazione saranno considerati in quota paritetica e comunque saranno considerati obbligati solidali. E' consentita la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisterà il lotto come sopra individuato ed assumerà le obbligazioni tutte. Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autentica. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali.

Nel caso di mancata stipula dell'atto di cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la società cedente avrà diritto ad incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Si precisa che il presente avviso non costituisce proposta né offerta al pubblico *ex art.*

1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la società venditrice.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

DUE DILIGENCE

I soggetti che intendono partecipare alla gara hanno facoltà di assumere le informazioni ragionevolmente dovute per avere cognizione della situazione di fatto e di diritto nella quale si trovano i beni oggetto di procedura competitiva, mediante presa di contatto con il legale rappresentante della società al seguente indirizzo pec cavalleriimmobiliare@legalmail.it. e conseguente possibilità di accesso, previo rilascio di lettera di riservatezza, ai documenti presenti nella data room appositamente predisposta.

Saranno ammessi alle verifiche tutti i richiedenti, eventualmente coadiuvati da professionisti, a meno che il venditore ravvisi abusi nell'esercizio del diritto, in particolare rispetto al rischio di appropriazione di informazioni altrui.

CONDIZIONI DELL'OFFERTA

Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà far pervenire al Notaio designato dal venditore la propria offerta in busta chiusa, con il seguente corredo documentale:

- a) documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta; nel caso di società, visura camerale e poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta, attestanti i poteri a contrarre del soggetto firmatario dell'offerta;
- b) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati. (Per le persone giuridiche) dichiarazione che la società, la ditta o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- c) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente ogni prescrizione contenuta negli atti della procedura competitiva;
- d) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare quale sarà il prezzo base della procedura di vendita;

h) dichiarazione di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente bando come sopra indicate;

i) offerta irrevocabile con l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base;

l) cauzione del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare di primario istituto di credito intestato alla società proprietaria della partecipazione ovvero CAVALLERI IMMOBILIARE SRL;

m) dichiarazione di essere consapevole che l'offerta non impegna in alcun modo la società venditrice.

n) impegno irrevocabile dell'offerente ad acquistare, alla data del rogito e pro-soluto, i crediti relativi al finanziamento infragruppo al loro valore nominale pari a circa euro 390.400 e con scambio di corrispondenza, corrispondendone il prezzo tramite assegno circolare di primario istituto di credito.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il soggetto che intende partecipare dovrà far pervenire la propria offerta in busta chiusa, a mani o mezzo raccomandata A.R./corriere, presso lo studio del Notaio Dott. Armando Santus in Bergamo, via Divisione Julia n. 7 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28.04.2021

Sulla busta andrà riportata la dicitura "*OFFERTA DI ACQUISTO DEL 99% DEL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETA' SARFE SRL*".

All'interno della busta dovrà essere posta tutta la documentazione prescritta.

CAUZIONE

Unitamente all'offerta, ogni interessato all'acquisto deve inserire nella busta contenente la stessa, a pena di inammissibilità, uno o più assegni circolari non trasferibili di primario istituto di credito intestati alla società proprietaria CAVALLERI IMMOBILIARE SRL per importo pari al 10% dell'importo offerto per l'acquisto della partecipazione come sopra individuata.

PROCEDURA COMPETITIVA DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE - INDIVIDUAZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE

Le offerte pervenute in tempo utile saranno esaminate in sede di gara, che si svolgerà presso lo studio Notarile dott. Armando Santus in Bergamo, via Divisione Julia n. 7 alle ore 15.00 del giorno 29.04.2021.

A tale riunione potranno partecipare, il legale rappresentante della società venditrice, il Collegio dei Curatori di Impresa Cavalleri Ottavio Spa in liquidazione e tutti gli offerenti.

Il Notaio procederà alla loro apertura, secondo l'ordine di consegna delle buste; verificherà il rispetto delle condizioni di partecipazione e, quindi, illustrerà il contenuto delle offerte validamente presentate, esibendone gli originali.

L'offerta più alta tra quelle validamente presentate costituirà il prezzo base della cessione competitiva.

In caso di assenza di ulteriori offerte oltre a quella già a mani della società Cavalleri Immobiliare Srl, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente fatto salvo quanto indicato in precedenza relativamente alle "offerte migliorative".

Gli scatti in aumento dei rilanci rispetto al prezzo base o a quello risultante dall'ultimo rilancio, per essere validi, dovranno essere di misura non inferiore ad euro 20.000,00.

Trascorsi un minuto dall'ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, il lotto posto in vendita sarà aggiudicato all'ultimo offerente, il cui rilancio sia giudicato valido.

Le cauzioni versate dai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari saranno restituite al termine della stessa o, al massimo, entro i due giorni successivi. La cauzione versata dal partecipante che risulterà il migliore o l'unico offerente sarà imputata in conto prezzo in sede di trasferimento del bene oggetto di aggiudicazione. Nel caso in cui l'aggiudicatario non proceda poi alla stipula dell'atto notarile di cessione e al contestuale acquisto dei crediti per finanziamenti vantati dalle società del Gruppo Cavalleri, la cauzione sarà incamerata dalla società a titolo di penale, salva la richiesta dei maggiori danni.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1) La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:

a) inserimento sul sito internet www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla documentazione tecnica.

b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della documentazione tecnica sul sito internet www.esecuzionijudiziarie.it;

c) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nella pagina dei quotidiani L'eco di Bergamo e Sole 24 Ore di un annuncio per estratto del bando di vendita;

d) pubblicazione dell'annuncio sulla rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press";

CONTATTI.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare il legale rappresentante della società Massimo Bonomi: cell. 331-2883220 - mail: massimo.bonomi@me.com.