

ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto Franco Bernardi, in qualità di Amministratore Delegato della Fincuber S.r.l.,
PREMESSO

che il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato la dismissione delle Partecipazioni come di seguito meglio descritte con riferimento a “Lotto Unico” attraverso la modalità dell’*asta on line (vendita telematica asincrona)*, avvalendosi dell’operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobid.it),

RENDE NOTO

Che, in esecuzione del Piano redatto ex art. 182 bis L.F. a supporto dell’accordo con i creditori, rivolge al pubblico invito ad offrire per l’acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobid.it (*vendita telematica asincrona*).

La procedura di vendita avverrà in 2 distinte fasi:

- FASE 1 – raccolta offerte irrevocabili d’acquisto
- FASE 2 – esperimento vendita competitiva online (eventuale)

Gli interessati che intendano prendere parte al procedimento di vendita dichiarano di essere consapevoli ed accettare integralmente il presente regolamento e i relativi

TERMINI E CONDIZIONI

ART. 1 – OGGETTO: “Annuncio n. 15120”

Lotto Unico: 5.127.546 azioni di una holding di partecipazioni e n. 5 quote di Classe A di un Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato, descritte come di seguito.

- A) **5.127.546 azioni, pari al 6,01% del capitale sociale di una holding di investimenti finanziari** che ha per oggetto sociale: lo svolgimento in via esclusiva di attività di natura finanziaria esercitata non nei confronti del pubblico; l’assunzione, la cessione, nonché l’amministrazione e la gestione in proprio solo a scopo di stabile investimento e non di collocamento di partecipazioni in altre società ed enti costituiti o da costituire; il finanziamento- ed il coordinamento tecnico e finanziario delle società o enti nei quali essa partecipa; la compravendita, il possesso e la gestione in proprio di titoli pubblici e privati, quotati e non quotati, nelle Borse Valori italiane o estere, sempre con espressa esclusione di qualsiasi attività svolta nei confronti del pubblico; la prestazione di servizi in campo finanziario, amministrativo, tecnico e commerciale a favore di società partecipate. Il valore della partecipazione come da perizia è stato determinato in € 9.900.000,00. Tale valore deve essere considerato un valore tecnico-teorico di riferimento da non confondere con il possibile prezzo di cessione della partecipazione. Attualmente le azioni sono oggetto di pegno a favore di Istituto di Credito e saranno liberate in seguito all’aggiudicazione.

- B) **n. 5 quote di Classe A di un Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato, composto da 251 quote di Classe A e da 2 quote di classe B.**

Il Fondo investe le sue attività in beni immobili e/o diritti reali immobiliari e/o in partecipazioni in società immobiliari in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo.

Nello specifico, oggetto d'investimento del Fondo sono: strumenti finanziari quotati o non quotati nei mercati regolamentati, rappresentati da azioni, categorie speciali di azioni, o da obbligazioni convertibili, ovvero da altri titoli rappresentativi di partecipazioni minoritarie o di maggioranza; altri strumenti finanziari quotati o non quotati in mercati regolamentati (diversi dagli OICR), anche denominati in valuta estera; OICR chiusi esteri; beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari; depositi bancari; titoli emessi da stati dell'UE e da Enti sovranazionali o da questi garantiti e in altri strumenti finanziari di rapida e sicuri liquidabilità. Il fondo, inoltre, investe in società quotate o non quotate aventi sede all'estero.

Il valore patrimoniale delle quote come da perizia è pari ad € 508.000. In data 31 maggio 2022, in forza di delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A., è stato disposto un rimborso parziale pari ad € 79.681,27 per ciascuna quota detenuta, e quindi per complessivi € 398.406,35.

Tale valore, oltre che essere comunque riscontrato sul mercato, deve essere considerato un valore tecnico-teorico di riferimento da non confondere con il possibile prezzo di cessione delle quote del fondo.

Attualmente le quote sono oggetto di pegno a favore di Istituto di Credito e saranno liberate in seguito all'aggiudicazione.

ART. 2 - PREZZO BASE:

€ 10.408.000,00 (eurodiecimilionequattrocentoottomila,00) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

ART. 3 - TERMINI

DATA INIZIO RACCOLTA entro il giorno successivo dalla comunicazione del Mandante

DATA FINE RACCOLTA come da comunicazione del Mandante

ART. 4 - CONDIZIONI DI VENDITA

ART. 4.1. – “FASE 1”: RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

1. Tutti gli interessati all'acquisto, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito www.gobid.it, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), che dovrà essere successivamente trasmesso all'indirizzo di posta elettronica certificata gobid@pec.it.
2. A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere corredata dalla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale di cui al precedente art. 2 (pari al 10% del prezzo offerto), il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.
3. **L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, Monte Paschi di Siena (agenzia di Fabriano), IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486, riportando nella causale del bonifico “Cauzione annuncio n. 15120”.**
4. Le offerte dovranno inoltre contenere, a pena di inammissibilità:

- Se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).
- Se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.
- 5. L'offerta non è efficace se inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.
- 6. **L'offerta è irrevocabile per 180 giorni dal deposito.**
- 7. **Una volta decorso il termine fissato per la raccolta offerte, GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl procederà alla verifica della conformità delle offerte rispetto ai requisiti di cui sopra (regolarità formale; completezza della documentazione; effettivo versamento della cauzione; congruità rispetto al prezzo minimo di partecipazione).**
- 8. Le decisioni assunte in punto di regolarità formale e congruità del valore delle offerte sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura competitiva di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.
- 9. In caso di irregolarità formale o incongruità del valore, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl.
- 10. In presenza di un'unica offerta (conforme ai requisiti del bando) al termine della FASE 1, il lotto andrà aggiudicato all'unico offerente, previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.
- 11. In presenza di più offerte conformi ai requisiti di cui sopra, la migliore offerta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gobid.it (FASE 2). Sarà ritenuta "migliore" l'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, l'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta). GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

ART. 4.2 - "FASE 2": ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

1. L'offerta posta alla base dell'esperimento di vendita competitivo, ai sensi del precedente art. 4.1.11, sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gobid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gobid.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

2. Le date e gli orari di apertura e di conclusione della FASE 2 saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e dovranno ritenersi vincolanti e perentori per tutti i partecipanti.
3. **L'asta on line pubblicata sul sito www.gobid.it avrà la durata di almeno 7 giorni.**
4. **Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.** Il portale www.gobid.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

ART. 4.3 - AGGIUDICAZIONE

1. **In presenza di un'unica offerta (conforme ai requisiti del bando) al termine della FASE 1, il lotto andrà aggiudicato all'unico offerente, ai sensi del precedente art. 4.1.10.**
2. **In caso di gara di cui alla FASE 2, al termine della procedura online verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine della gara di cui al precedente art. 4.2 (eventualmente esteso ai sensi dell'art. 4.2.4).**
3. **In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, ai sensi del precedente art. 4.2.1.**
4. L'aggiudicazione sarà comunicata a cura di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, mediante posta elettronica certificata.
5. Dalla data di consegna della comunicazione di aggiudicazione di cui al precedente art. 4.3.4. decorrerà il termine perentorio ed essenziale di cui al successivo art. 5, entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, a pena di decadenza.
6. Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 30 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.
7. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio ed essenziale di cui al successivo art. 5, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale ai sensi dell'art. 1282 e ss. cod. civ., salvo diritto della Società al risarcimento del maggior danno.
8. Nell'ipotesi di cui al precedente art. 4.3.7 il lotto verrà automaticamente aggiudicato ad oltranza al migliore degli altri offerenti, il quale dovrà provvedere al saldo del prezzo entro il termine di seguito indicato.
9. In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto potrà tornare di nuovo in vendita.
10. Esaurite le operazioni di vendita la Società, con l'assistenza di GOBID, informerà l'aggiudicatario e lo convocherà per la stipulazione dell'atto di cessione in base alle modalità ed ai termini di seguito riportati.

ART. 5 - MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

- 1. In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà trattenuto a titolo di acconto sul prezzo.**
- 2. Il versamento del saldo residuo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato nel modulo di offerta entro il termine non superiore a 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione.**
- 3. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).**
- 4. Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.**

ART. 6 – TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI

- 1. Il trasferimento delle partecipazioni sarà perfezionato nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium.**
- 2. Il trasferimento dovrà essere formalizzato presso il notaio prescelto dalla parte venditrice, salvo diversa indicazione da parte di quest'ultima.**
- 3. Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'atto di cessione parte venditrice provvederà all'avvio dell'iter concordato con il creditore pignoratorio, funzionale alla liberazione delle partecipazioni oggetto di vendita dal pegno indicato al precedente art. 1.**
- 4. Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.**

ART. 7 - DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

- 1. Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), pari all'1% da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione.**

ART. 8 – CLAUSOLE FINALI

- 1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, ad eccezione del pegno sopra indicato, che sarà cancellato su assenso del creditore pignoratorio.**
- 2. La vendita deve intendersi alla condizione "visto e piaciuto", senza alcuna dichiarazione, garanzia o responsabilità di parte venditrice in relazione a eventuali minusvalenze relative ai titoli ceduti, ovvero insussistenze di attivo e/o passivo, sopravvenienze passive relative alle Società o agli Enti di cui i titoli ceduti costituiscono partecipazione. Con la formulazione dell'Offerta irrevocabile di cui alla FASE 1 e/o la**

partecipazione alla gara di cui alla FASE 2, l'Offerente dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto della situazione patrimoniale – economica – finanziaria delle Società e degli Enti di cui i titoli ceduti costituiscono partecipazione e conseguentemente dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi domanda o eccezione sul punto. Di conseguenza l'acquirente non potrà rivendicare alcun diritto ad indennità o riduzione del prezzo, né alcuna pretesa risarcitoria in presenza di vizi o mancanza di qualità.

3. Grava su ciascun offerente e/o partecipante alla gara l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.
4. Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

ART. 9 - PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

L'Amministratore Delegato, anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.gobid.it

Gli interessati a partecipare alla vendita possono consultare la documentazione relativa alle quote in vendita, contattando la GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobid.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

ART. 10 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

1. Il presente regolamento è soggetto alla Legge e alla Giurisdizione Italiana.
2. Per quanto quivi non previsto, si applicano le disposizioni vigenti ai sensi di legge e regolamenti in materia.
3. Ogni eventuale controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o impugnazione del presente regolamento o della procedura competitiva oggetto dello stesso, oppure ancora della vendita riferita alla procedura competitiva medesima, è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Verona, con esclusione di ogni ulteriore foro eventualmente competente ai sensi di legge e fatte salve le ipotesi di competenza inderogabile normativamente prevista.

L'Amministratore Delegato

Franco Bernardi

