

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Sesta Civile – Fallimentare

**R.G. C.P. n. 19/2017**

\* \* \*

**Selfitalia S.r.l. in liquidazione in concordato preventivo omologato**

Giudice Delegato: **Pres. Dott.ssa Vittoria Nosengo**

Commissario Giudiziale: **Dott. Luca Poma**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO COMPETITIVO DI VENDITA DEGLI**  
**IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI SELFITALIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**  
**IN CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO**  
**AI SENSI DELL'ART. 182 L. FALL.**

\* \* \*

Le modalità di svolgimento del procedimento competitivo *ex art.* 182 l. fall. di quanto *infra* descritto, (in seguito, “**Procedimento Competitivo**”) sono disciplinate dal presente disciplinare di gara (in seguito, “**Disciplinare**”), giusta autorizzazione del Giudice Delegato (**Allegato A**).

**1. PREMESSE.**

- 1.1** Con provvedimento in data 10.12.2018, il Tribunale di Torino omologava il concordato proposto da Selfitalia S.r.l. (oggi in liquidazione concordato preventivo omologato) – (in seguito, “**Selfitalia**” o “**Società**”), con sede legale ed operativa in Torino (TO), C.so G. Matteotti 12, capitale sociale euro 10.000.000,00 i.v., C.F. e P. IVA 08759380010, numero REA TO-999043.
- 1.2** Selfitalia è proprietaria dei seguenti beni immobili (in seguito, “**Immobili**”), dei quali il concordatario di Selfitalia prevede la dismissione *post* omologa del concordato.

<b>N.</b>	<b>Immobile</b>	<b>Localizzazione</b>
<b>1</b>	Borgo San Dalmazzo	Cento Commerciale Borgo Mercato - Via fontana 74 inclusa unità distaccata magazzino in Via Cuneo 78
<b>2</b>	Rovigo	Centro Commerciale Tredici - Via della Cooperazione, inclusa unità magazzino in comproprietà
<b>3</b>	Vercelli	Tangenziale Ovest - Comparto Sud
<b>4</b>	Perugia	Via della Pallotta 49
<b>5</b>	Vigevano	Corso Novara 148, inclusa unità distaccata uso magazzino in via Tombetti 83

6	Piediripa (Macerata)	Centro Commerciale Val di Chienti - Via Velluti
7	Asti	Corso Alessandria 266
8	Alba	Frazione Mussotto - Corso Asti 24/N
9	Casale Monferrato	Via Madre Teresa di Calcutta 9
10	Olbia	Centro Commerciale Terranova
11	Moncalieri	Corso Roma 13 bis

1.3 Con riferimento agli Immobili, si dà atto che:

- (i) parte degli Immobili è locata al soggetto resosi aggiudicatario del ramo di azienda di proprietà di Selfitalia esercitato nei predetti immobili, all'esito del procedimento competitivo *ex art. 161, 7° comma e 163 bis l. fall. indetto nell'ambito della procedura concordataria di Selfitalia*;
- (ii) parte degli Immobili è locata ad altra società che esercita all'interno degli stessi l'attività di ristorazione ad insegna "*Burger King*";
- (iii) altra parte (residuale) degli Immobili non è locata.

1.4 Nel decreto di omologa del concordato Selfitalia è previsto che "*la vendita degli Immobili dovrà avvenire per il tramite di procedure competitive aperte al pubblico, previa autorizzazione del GD e sentito il parere del Commissario Giudiziale in ordine alle concrete modalità di vendita*".

1.5 Giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Selfitalia avvia un processo competitivo di individuazione del soggetto acquirente degli Immobili, ai sensi degli artt. 182 l. fall..

## 2. **OGGETTO E DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI IMMOBILI.**

2.1 Oggetto del Procedimento Competitivo sono gli Immobili, come individuati nell'elaborato allegato *sub 3.1.8.b* al ricorso per concordato depositato da Selfitalia inserito nella *virtual data room* di cui al seguente punto 2.2 (in seguito, "**Elaborato Immobili**"), nello stato di fatto e di diritto (anche locatizio) in cui si trovano.

2.2 La documentazione relativa agli Immobili di cui all'**Allegato 2.2** è contenuta in una *virtual data room* ("**Virtual Data Room**"). La Virtual Data Room potrà essere integrata da Selfitalia nel corso del Procedimento Competitivo con i documenti ritenuti rilevanti da Selfitalia, quali, a titolo esemplificativo, le visure ipocatastali degli Immobili, dai quali risultino le iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli Immobili.

## 3. **PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO COMPETITIVO E**

## **ACCESSO ALLA VIRTUAL DATA ROOM.**

**3.1** Possono richiedere di partecipare al Procedimento Competitivo i soggetti che presentino i seguenti requisiti soggettivi:

- (i) persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
- (ii) soggetti che non si trovino in stato di liquidazione o che non siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- (iii) soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle cd. "*black list*" ai sensi della normativa vigente.

**3.2** I soggetti interessati ad accedere alla Virtual Data Room ed a partecipare a Procedimento Competitivo dovranno consegnare a Selfitalia – a mezzo PEC all'indirizzo PEC selfitaliainliquidazione@legalmail.it e via mail a KPMG agli indirizzi gmontorsi@kpmg.it e gennarorusso@kpmg.it – i seguenti documenti sottoscritti da soggetto munito del potere di impegnare legalmente il richiedente:

- (a) richiesta scritta di accesso alla Virtual Data Room, nell'ambito della quale il soggetto richiedente chieda di essere ammesso al Procedimento Competitivo e dichiari di accettare tutte le condizioni e previsioni del Disciplinare; e
- (b) impegno di riservatezza sottoscritto in segno di accettazione, secondo il testo di cui all'**Allegato 3.2(b)** (in seguito, "**Impegno di Riservatezza**"); e
- (c) regolamento di *data room* sottoscritto in segno di accettazione, secondo il testo di cui all'**Allegato 3.2(c)** (in seguito, "**Regolamento Data Room**");
- (d) visura del soggetto richiedente corredata da poteri di firma del soggetto sottoscrittore e dal documento di identità dello stesso o documentazione equivalente certificata da un legale per i soggetti esteri.

**3.3** Selfitalia, anche con l'eventuale ausilio dei propri consulenti, verificherà la conformità e completezza delle richieste di ammissione al Procedimento Competitivo e di accesso alla Virtual Data Room rispetto a quanto indicato nel Disciplinare e, ove rispettate dal richiedente le prescrizioni del Disciplinare, comunicherà al richiedente l'ammissione al Procedimento Competitivo.

**4. FASI DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO.**

Il Procedimento Competitivo prevede le fasi *infra* descritte.

#### **4.1 Prima fase: fase preliminare.**

**4.1.1** In via preliminare, Selfitalia procede alla sollecitazione del mercato, pubblicizzando il Procedimento Competitivo almeno 30 giorni prima del termine indicato al successivo **punto 4.1.3**, mediante:

- (a) pubblicazione di un estratto/avviso sul quotidiano IlSole24ore;
- (b) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Torino e sul sito *astalegale.net*, dei seguenti documenti: Disciplinare, Impegno di Riservatezza, Regolamento Data Room; documento descrittivo del portafoglio immobiliare oggetto di cessione (in seguito, “**Info Memo**” – **Allegato 4.1.1(b)**);
- (c) comunicazione ai soggetti di cui all’**Allegato 4.1.1(c)** – vale a dire 257 soggetti, italiani e stranieri, operanti sia nell’ambito degli investimenti finanziari che industriali individuati da Selfitalia come possibili soggetti interessati – mediante invio della documentazione di cui al punto **4.1.1.b**.

**4.1.2** Ciascun soggetto ammesso al Procedimento Competitivo ai sensi del precedente **paragrafo 3** avrà la facoltà di espletare un’attività di *due diligence* mediante:

- (i) accesso alla Virtual Data Room;
- (ii) ove possibile, accesso fisico (“**Site Visit**”) presso gli Immobili oggetto del Procedimento Competitivo, previa richiesta scritta da formulare a Selfitalia ai recapiti di cui al precedente **punto 3.1**.

**4.1.3** Entro il 30.06.2021, è richiesto ai soggetti interessati di presentare un’offerta non vincolante (“**NBO**”). Le NBO dovranno indicare quanto segue:

- (i) se l’offerente è persona fisica, vedere indicati nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico e numero di fax dell’offerente da utilizzarsi per le comunicazioni inerenti il Procedimento Competitivo, con allegazione di copia della carta d’identità o altro documento di riconoscimento dell’offerente in corso di validità; se l’offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest’ultimo) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia

provvista), codice fiscale, recapito telefonico, numero di *fax*, indirizzo PEC (se la società ne sia provvista), da utilizzarsi per le comunicazioni del inerenti il Procedimento Competitivo;

- (ii) oggetto dell'interesse all'acquisto, vale a dire se la NBO riguarda tutti od alcuni soltanto degli Immobili di proprietà di Selfitalia;
- (iii) prezzo d'acquisto per ogni Immobile oggetto d'interesse.

**4.1.4** La mancata presentazione di una NBO non preclude la possibilità per i soggetti ammessi di presentare un'offerta vincolante e/o di partecipare al Procedimento Competitivo ai sensi di quanto *infra* previsto.

#### **4.2 Seconda fase: fase di negoziazione e formulazione di Offerte Vincolanti.**

**4.2.1** Selfitalia, con il supporto dei propri consulenti, verificherà le NBO pervenute e potrà decidere di avviare una fase di negoziazione (non in esclusiva) per la formulazione di offerte vincolanti ("BO"), entro il termine eventualmente assegnato dal Giudice Delegato ("**Termine Formulazione BO**").

**4.2.2** La negoziazione delle BO verrà effettuata da Selfitalia anche in relazione a:

- (i) oggetto delle offerte vincolanti di acquisto (tutti o parte degli Immobili);
- (ii) corrispettivo offerto per l'acquisto degli Immobili;
- (iii) entità delle cauzioni da presentare;
- (iv) termine di efficacia delle BO;
- (v) condizioni di trasferimento degli Immobili, ferme restando le condizioni:
  - (a) di trasferimento come visto e piaciuto e senza garanzie proprie delle vendite coattive nell'ambito di procedure concorsuali, quale è quella oggetto del Procedimento Competitivo;
  - (b) di pagamento integrale del prezzo di cessione contestualmente alla cessione degli Immobili.

**4.2.3** Spirato il Termine Formulazione BO, Selfitalia, previa eventuale autorizzazione del Giudice Delegato,

- (i) selezionerà la/le migliore/i BO pervenuta/e sulla base dei criteri dell'offerta economica più vantaggiosa anche in relazione all'oggetto delle BO (tutti o parte degli Immobili), alle garanzie prestate ed alle condizioni di trasferimento offerte;
- (ii) valuterà se proseguire il Procedimento Competitivo indicando una gara sulla base della/e migliore/migliori BO pervenuta/e, predisponendo un bando (in seguito, "**Bando di Gara**"), con invito a formulare offerte pari o

migliorative rispetto a quella/e individuata/e come migliori BO ai sensi del punto **4.2.3(i)**, entro il termine indicato dal Giudice Delegato; il Bando di Gara verrà notificato ai creditori iscritti sugli immobili.

#### **4.3 Terza fase: fase di selezione dell'acquirente/acquirenti e trasferimento degli Immobili.**

**4.3.1** Selfitalia pubblicherà la prosecuzione del Procedimento Competitivo mediante pubblicazione del Bando di Gara e comunque con forme analoghe a quelle previste al precedente **punto 4.1.1**.

**4.3.2** Selfitalia potrà integrare la Virtual Data Room con:

- (i)** la bozza del contratto di cessione degli Immobili;
- (ii)** l'eventuale parere di congruità fornito dal perito nominato dalla procedura concordataria, ove ritenuto necessario dal Giudice Delegato.

**4.3.3** All'esito del procedimento previsto nel Bando di Gara, Selfitalia individuerà il soggetto/soggetti a cui vendere gli Immobili o parte di essi.

**4.3.4** Selfitalia provvederà a stipulare il contratto/contratti di cessione degli Immobili avanti al Notaio designato dal Giudice Delegato. Contestualmente alla stipula del contratto di cessione, l'acquirente dovrà versare integralmente:

- (i)** il prezzo di cessione individuato in via definitiva all'esito del Procedimento Competitivo;
- (ii)** tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), eventuali cancellazioni di iscrizioni, imposte registro con costi, oneri e spese (anche di parcella notarile) a carico dell'acquirente.

**4.3.5** Riscosso integralmente il prezzo di cessione degli Immobili e tutti gli oneri riconnessi alla vendita, le iscrizioni relative a diritti di prelazione sugli Immobili verranno cancellate ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 182, 4° comma – 108, 2° comma l. fall., con oneri e costi a carico dell'acquirente.

#### **4.4 Facoltà di Selfitalia.**

**4.4.1** In ogni tempo, ove pervenuta un'offerta vincolante per tutta o parte degli Immobili che sia di gradimento di Selfitalia (a sua insindacabile discrezionalità), è facoltà (ma non obbligo) di Selfitalia – previe le eventuali autorizzazioni del Giudice Delegato – indire immediatamente (quindi anche prima della scadenza dei termini di cui al **punto 4.1** ed al **punto 4.2**) una gara al rialzo su detta offerta nei termini

di cui al **punto 4.3** per individuare l'acquirente degli immobili oggetto di detta offerta vincolante, ferma la prosecuzione, per i restati immobili, del procedimento competitivo nei termini di cui ai **punti 4.1, 4.2 e 4.3**.

**5. CLAUSOLE GENERALI DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO.**

- 5.1** Il Disciplinare e/o il Bando di Gara non costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.
- 5.2** Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto del Procedimento Competitivo, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto del Procedimento Competitivo. Selfitalia ed i suoi organi, la procedura concordataria, il Commissario Giudiziale, i loro ausiliari, i periti/consulenti (ed anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.
- 5.3** È facoltà della procedura concordataria, giusto provvedimento del Giudice Delegato, sospendere/revocare il Procedimento Competitivo e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo a qualsivoglia soggetto, ivi inclusi soggetti ammessi al Procedimento Competitivo e/o offerenti e/o acquirenti individuati e/o terzi in genere.
- 5.4** La pubblicazione del Disciplinare e/o del Bando di Gara e/o la ricezione di offerte non comportano per Selfitalia e/o la procedura concordataria e/o per il Commissario Giudiziale alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.
- 5.5** Le comunicazioni previste nel Disciplinare saranno validamente effettuate anche solo all'indirizzo fax di cui al **punto 4.1.3(i)**.
- 5.6** Ciascun soggetto interessato al Procedimento Competitivo (che abbia o meno trasmesso NBO e/o Bo e/o comunque offerte in genere ai sensi dei vari punti del Disciplinare) sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.
- 5.7** Le scelte operate da Selfitalia (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o

aggiudicatari.

**5.8** Selfitalia potrà predisporre una copia di cortesia in lingua inglese del presente Disciplinare e/o dell'Impegno di Riservatezza di cui all'**Allegato 3.2(b)** e/o del Regolamento Data Room di cui all'**Allegato 3.2(c)** e/o dell'Info Memo di cui all'**Allegato 4.1.1(b)** e/o delle bozze contrattuali, fermo restando che, in caso di conflitto tra gli originali redatti in lingua italiana e le copie di cortesia redatte in lingua inglese, prevarranno le disposizioni dei documenti originali redatti in lingua italiana.

**6. FORO COMPETENTE.**

**6.1** Ogni eventuale controversia inerente il Procedimento Competitivo e/o i suoi allegati e/o le NBO e/o le BO e/o eventuali successive offerte e/o ogni atto allo stesso collegato e/o connesso è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

**7. ALLEGATI.**

**7.1** I seguenti allegati – tutti inseriti nella Virtual Data Room – fanno parte integrante e sostanziale del Disciplinare.

- **Allegato A:** Provvedimento autorizzativo alla Procedura di Gara.
- **Allegato 2.2:** documentazione inserita in Virtual Data Room alla data di pubblicazione del Disciplinare.
- **Allegato 3.2(b):** Impegno di Riservatezza.
- **Allegato 3.2(c):** Regolamento Data Room.
- **Allegato 4.1.1(b):** Info Memo.
- **Allegato 4.1.1(c):** soggetti destinatari della comunicazione del Procedimento Competitivo.

\* \* \*

Torino, ... 2021

Selfitalia S.r.l. in liquidazione

in concordato preventivo omologato

Il liquidatore sociale

Dott. Renato Gardino