

Repertorio n. 39.772

Raccolta n. 19.717

**VERBALE DI APERTURA DELLE OFFERTE VINCOLANTI
PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DEL FONDO H1 IN LIQUIDAZIONE EX ART. 57, COMMA 6-BIS D.LGS. N. 58/1998**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno due del mese di luglio, alle ore 12:35, in Milano, nel mio studio in piazza Cavour n. 1, io sottoscritto dottor **Claudio Caruso**, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

premessi che:

- il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "**H1**" in liquidazione ex art. 57, comma 6-*bis*, D.lgs. 58/1998 (di seguito anche il "**Fondo**") è stato posto in liquidazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma 6-*bis*, D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dal Tribunale di Roma con sentenza n. 15052 del 9 luglio 2015;

- con provvedimento della Banca d'Italia prot. n. 0850467/15 del 5 agosto 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie generale n. 233, pag. 26, in data 7 ottobre 2015 è stato nominato Liquidatore del Fondo ai sensi dell'art. 57, comma 6-*bis*, D.lgs. 58/1998 il prof. avv. Andrea Guaccero, nato a Bassano del Grappa il giorno 1 marzo 1970, domiciliato in Roma, via dei Tre Orologi n. 10/E, che si è insediato in data 11 agosto 2015, dando così avvio alla procedura liquidatoria;

- nell'ambito e ai fini della liquidazione dei beni del Fondo si deve procedere alla vendita del bene immobile di titolarità del Fondo medesimo (la "**Procedura**");

- la vendita riguarda un immobile alberghiero sito in Somma Lombardo (VA), via della Chiesa n. 27, di titolarità del Fondo (l' "**Immobile**");

- il Fondo ha designato quale proprio *advisor* per la Procedura **C & W (U.K.) LLP**, con sede legale in Londra, Regno Unito, 125 Old Broad Street London EC 2N 1AR e sede secondaria in Milano, via Turati, 16/18, iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al n. 14936 della C.C.I.A.A. di Milano ("**CW**"), fermo restando che l'attività è svolta con la collaborazione di Savills Italy s.r.l. (insieme a CW, congiuntamente l' "**Advisor**") e il riferimento unico dell'Advisor è il dott. Dario Leone;

- i soggetti ammessi a partecipare alla Procedura, così come individuati nell'art. 3 del "*Regolamento della procedura di vendita e sollecitazione all'invio di manifestazioni di interesse per la vendita di un immobile del fondo H1 in liquidazione ex art. 57, comma 6-*bis*, D.lgs. n. 58/1998*" (il "**Regolamento**"), hanno presentato una domanda di partecipazione inviata all'indirizzo savillshospitality@pec.it (con copia a: dario.leone@savills.it; giuseppe.leonardi@savills.it) ovvero a mano o a mezzo raccomandata AR all'Advisor in Milano, Via Manzoni n. 37;

- il Fondo, con l'assistenza dell'Advisor, ha esaminato le domande di partecipazione e, sulla base delle informazioni e dichiarazioni ivi contenute, ha deciso di ammettere i soggetti che hanno presentato dette domande alla VDR, ovvero alla *virtual data room* contenente le informazioni relative all'Immobile;

- tali ultimi soggetti, mediante accesso alla VDR e sopralluoghi sull'Immobile, nonché ogni ulteriore verifica, sono stati posti in condizione di accertare, a propria cura e spese, anche a mezzo di tecnici esperti di fiducia, la situazione urbanistica e amministrativa dell'Immobile, le condizioni statiche e ambientali, lo stato manutentivo e di conservazione e ogni altro elemento rilevante ai fini

Registrato presso la
Direzione Provinciale I
di Milano

il 03/07/2024

n. 51305

serie 1T

Esatti Euro 245,00

dell'acquisto (“**Due Diligence**”) e la Due Diligence si è svolta fino al 29 giugno 2024;

- i soggetti ammessi, entro i successivi 2 giorni lavorativi dalla scadenza del termine per la Due Diligence (il “**Termine per l’Offerta Vincolante**”) potevano formulare un’offerta vincolante e irrevocabile per l’acquisto dell’Immobile (“**Offerta Vincolante**”);

- tale Offerta Vincolante doveva essere consegnata presso lo studio di me notaio entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del Termine per l’Offerta Vincolante, fissato alla data del 2 luglio 2024, in plico chiuso e sigillato con timbro e firma sui lembi di chiusura e recante all’esterno la denominazione del soggetto e la seguente dicitura: “*Offerta Vincolante per la Procedura di vendita dell’Immobile del Fondo H1 in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998*”;

- il Regolamento ha previsto che, entro l’ora successiva alla scadenza del Termine per la consegna delle Offerte Vincolanti, io notaio proceda “*a verificare l’integrità e la tempestività della ricezione dei plichi pervenuti; ad aprire i plichi pervenuti; a constatare il contenuto dei plichi e la relativa conformità a quanto previsto nel Regolamento*”, redigendone apposito verbale.

Tutto ciò premesso, come parte integrante e sostanziale del presente atto, io notaio dò atto di quanto segue:

- entro le predette ore dodici della data odierna (2 luglio 2024) sono pervenuti presso il mio studio n. 2 (due) plichi contenenti le Offerte Vincolanti per l’acquisto dell’Immobile;

- i plichi ed i sigilli apposti sugli stessi non presentano manomissioni e/o lacerazioni;

- sono altresì presenti, quali rappresentanti dei soggetti che hanno presentato le Offerte Vincolanti:

* PUCCI Stefano, nato a Roma il 10 luglio 1970, in qualità di delegato della società a responsabilità limitata:

"S&S GROUP S.R.L."

con sede legale in Milano, Via Torino n. 60, P.IVA: 09212810965, con capitale sociale di Euro 1.000.000,00, interamente versato, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di MILANO MONZA BRIANZA LODI al n. 09212810965 e al R.E.A. al n. 2076045;

* LUCHINI Simone, nato a Siena il 26 giugno 1970, in qualità di delegato della società a responsabilità limitata:

"MANZONI SPV S.R.L. IN BREVE MANZONI S.R.L."

con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 24/28, P.IVA: 11483540966, con capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di MILANO MONZA BRIANZA LODI al n. 11483540966 e al R.E.A. al n. 2605946.

A questo punto io Notaio passo all’apertura delle buste seguendo l’ordine di arrivo cronologico e rinveno:

A) plico consegnato dal signor GOFFREDO Alessandro, nato a Milano il 21 giugno 1977, presso il mio studio in data 1° luglio 2024 alle ore 12:55, recante all’esterno la denominazione S&S GROUP S.R.L. VIA TORINO, 60 - 20123 MILANO (MI) C.F./P.IVA 09212810965 e la seguente dicitura: “*Offerta Vincolante per la Procedura di vendita degli Immobili del Fondo H1 in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998*”, contenente la seguente documentazione:

- Offerta Vincolante per l’Immobile al prezzo di Euro 2.700.000,00 (due milioni settecentomila/00);

- ALLEGATO A: n. 2 (due) assegni emessi da "CREDEM S.P.A." in data 17 giugno 2024, dell'importo complessivo di Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00), a titolo di cauzione;
- ALLEGATO B: copia autentica dell'atto costitutivo di S&S GROUP S.R.L. con nomina dell'Amministratore Unico e verbale di assemblea totalitaria portante aumento del capitale ad Euro 1.000.000,00;
- ALLEGATO C: visura camerale della società;
- ALLEGATO D: copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, nonché bilancio ordinario di esercizio e aggregato con elisioni gruppo al 31 dicembre 2021 e bilancio abbreviato di esercizio e aggregato con elisioni gruppo al 31 dicembre 2020;
- ALLEGATO E: certificato camerale da cui risulta l'elenco dei soci;
- ALLEGATO F: certificato del casellario giudiziale relativo all'Amministratore Unico della società;
- ALLEGATO G: n. 3 (tre) certificati emessi dal Tribunale di Milano attestanti l'inesistenza di procedure concorsuali della Società, la mancanza di pendenze nel registro informatico delle esecuzioni mobiliari e la mancanza di pendenze nel registro informatico delle esecuzioni immobiliari;
- ALLEGATO H: lettera rilasciata dall'Amministratore Unico attestante la mancata presentazione di altre Offerte Vincolanti;
- ALLEGATO I: documento riportante i contatti della società,

e constato che la documentazione appare conforme a quanto previsto nel Regolamento, salvo che non è stato prodotto il bilancio della società al 31/12/2022 e che occorre verificare se, alla data di presentazione dell'offerta, non sia stato già approvato il bilancio al 31/12/2023;

b) plico consegnato dal signor BORTOT Diego, nato a Milano il 6 luglio 1974, presso il mio studio in data 1° luglio 2024 alle ore 16:45, recante all'esterno la denominazione MANZONI SPV S.R.L. e la seguente dicitura: "*Offerta Vincolante per la Procedura di vendita dell'Immobile del Fondo H1 in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998*", contenente la seguente documentazione:

- Offerta Vincolante relativa al complesso dell'Immobile al prezzo di Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila/00);
- ALLEGATO 1: n. 1 (uno) assegno emesso da "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." in data 27 giugno 2024, dell'importo di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00), a titolo di cauzione;
- ALLEGATO 2: copia autentica dell'atto costitutivo di MANZONI SPV S.R.L.;
- ALLEGATO 3: statuto della società autenticato dalla Camera di Commercio il 26 giugno 2024;
- ALLEGATO 4: copia conforme di atto costitutivo e statuto sociale rilasciata dal Registro Imprese;
- ALLEGATO 5: copia cartacea di documento informatico recante l'atto costitutivo e lo statuto;
- ALLEGATO 6: visura ordinaria della società al 18 giugno 2024;
- ALLEGATO 7A: bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021;
- ALLEGATO 7B: bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022;
- ALLEGATO 7C: bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023;
- ALLEGATO 8: dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante e autenticata da notaio attestante che la società non è soggetta all'obbligo

- di nomina di organo di controllo e revisore legale dei conti;
- ALLEGATO 9: dichiarazione resa dal legale rappresentante sulla circostanza che la società non è obbligata alla tenuta del libro soci;
 - ALLEGATO 10: certificato camerale della società;
 - ALLEGATO 11: certificazione notarile avente ad oggetto i principali dati della società risultanti dal Registro delle Imprese, ed in particolare attestante la compagine sociale;
 - ALLEGATO 12: certificato del casellario giudiziale relativo all'Amministratore Unico;
 - ALLEGATO 13: certificato dei carichi pendenti relativo all'Amministratore Unico;
 - ALLEGATO 14: certificato del Tribunale di Milano attestante l'inesistenza di procedure esecutive immobiliari;
 - ALLEGATO 15: certificato del Tribunale di Milano attestante l'inesistenza di procedure esecutive mobiliari;
 - ALLEGATO 16: certificato del Tribunale di Milano attestante l'inesistenza di procedure concorsuali;
 - ALLEGATO 17: certificato di vigenza della società rilasciato dalla Camera di Commercio;
 - ALLEGATO 18: lettera rilasciata dall'Amministratore Unico attestante la mancata presentazione di altre Offerte Vincolanti,

e constato che la documentazione appare conforme a quanto previsto nel Regolamento.

A questo punto io notaio dò atto che il Liquidatore, quale rappresentante del Fondo, procederà alla valutazione delle Offerte Vincolanti, con l'assistenza dell'Advisor, applicando il criterio del maggior prezzo e pertanto l'Immobile sarà aggiudicato provvisoriamente all'Offerta Vincolante recante il prezzo più elevato.

Si precisa che:

- in base al Regolamento, il verbale redatto da me notaio e l'aggiudicazione provvisoria saranno comunicati via pec ai soggetti che hanno presentato Offerte Vincolanti e pubblicati sul sito www.liquidazionefondoh1.com;
- io notaio tratterrò la documentazione ricevuta fino al momento in cui sarà previsto dal Regolamento.

A questo punto io notaio dichiaro chiuse le operazioni di cui al presente verbale alle ore 13:30.

Il presente verbale è da me notaio sottoscritto alle ore 14:00.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e da me personalmente completato su due fogli per cinque pagine sin qui.

Firmato: Claudio Caruso - Notaio (L.S.)

Copia conforme all'originale rilasciata da me dottor CLAUDIO
CARUSO, Notaio in Milano.
Milano li 3 luglio 2024