
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE SECONDA CIVILE - FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO C.I.T. S.R.L.

Giudice Delegato: dott.sa Rosa GRIPPO

Commissario Giudiziale: dott. Simone ALLODI

ACQUISIZIONE DI OFFERTE VINCOLANTI E CAUZIONATE

Lo scrivente Commissario Giudiziale:

- visto il Decreto datato 26.10.2023, depositato in Cancelleria e notificato in data 21.11.2023, con il quale è stato dichiarato aperta la procedura di Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l. CONFEZIONI ITALIANE TESSILI COMMERCIO INDUSTRIA TESSUTI;
- visto il dispositivo concernente la pubblicazione di un invito ad offrire per l'acquisto dei beni della Società e segnatamente il "Compendio Immobiliare" sito in Arcore (MB) e il "Marchio Bagutta", come meglio descritti infra

INVITA

La formulazione di Offerte di Acquisto vincolanti e cauzionate per l'acquisto di:

- (i) Il "Compendio Immobiliare" sito nel Comune di Arcore (MB) alla via Felice Matteucci n. 19 composto da:
 - 1) un corpo di fabbrica accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.268-272, sub. 702, cat. D/8, R.C. € 28.768 – ("Immobile A");
 - 2) un corpo di fabbrica accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.267, sub. 704, cat. D/8, R.C. € 60.404 – ("Immobile B");
 - 3) un corpo di fabbrica accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.269, sub. 702, cat. D/8, R.C. € 19.800 – ("Immobile C");
 - 4) un terreno accatastato al Catasto dei Terreni del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.182 – ("Terreno").
- (ii) Il "Marchio Bagutta" registrato nei seguenti contesti: (a) nell'intero ambito W.I.P.O. per le classi 3, 14, 20, 24, 25 e (b) nella classe 25, in Italia e in altre importanti nazioni è registrato anche in formula "stylized" e la distribuzione

C.I.T. S.r.l. CONFEZIONI ITALIANE TESSILI COMMERCIO INDUSTRIA TESSUTI

Concordato Preventivo dichiarato dal Tribunale di Milano con Decreto del 26.10.2023 dep.to in Cancelleria il 21.11.2023

Giudice Delegato: dott.sa Rosa GRIPPO

Curatore Fallimentare: dott. Simone ALLODI

dei prodotti contraddistinti da tale marchio si focalizza su 4 contesti territoriali: Italia, Giappone, Nordamerica, resto del mondo (per lo più Europa e Corea).

*

Per entrambi gli assets, oggetto del presente invito ad Offrire, valgono alcune specifiche condizioni che devono essere espressamente accettate dal potenziale interessato al momento di formulazione della propria Offerta e precisamente:

- Quanto all'Offerta di cui al punto (i) – il “Compendio Immobiliare” – il futuro acquirente dovrà espressamente impegnarsi, in caso di perfezionamento del trasferimento, a concludere con C.I.T. S.r.l. un contratto di locazione ad uso commerciale dell'Immobile A che sarà adibito da C.I.T. S.r.l. a vendita al dettaglio, magazzino e uffici, secondo le specifiche che saranno meglio dettagliate all'art. 1 “Oggetto”;
- Quanto all'Offerta di cui al punto (ii) – il “Marchio Bagutta” – il futuro acquirente dovrà espressamente impegnarsi, in caso di perfezionamento del trasferimento, a conservare per C.I.T. S.R.L., sino alla completa esecuzione della proposta di concordato, la possibilità di commercializzare, presso il punto vendita outlet di C.I.T. S.R.L. contraddistinto dall'insegna “Bagutta Outlet” e dal marchio “Bagutta 1975”, i prodotti a marchio “Bagutta” presenti nel magazzino di C.I.T. S.R.L. alla data di cessione del Marchio nonché i prodotti a marchio “Bagutta 1975” appositamente confezionati, senza alcuna previsione di royalties in favore del cessionario.

Con il presente Disciplinare si intendono regolate:

- le modalità di presentazione delle Offerte;
- le modalità di svolgimento della Procedura di gara nel caso in cui pervenissero offerte ritenute congrue e il Tribunale disponesse ai sensi dell'art. 91 co.3 CCII;
- le modalità di aggiudicazione dell'eventuale vendita competitiva;
- le modalità di stipula del Contratto di Cessione e di pagamento del prezzo.

Art.1 - Oggetto

Il presente invito ad Offrire ha ad oggetto l'acquisto di:

- (i) Il “Compendio Immobiliare” sito nel Comune di Arcore (MB) alla via Felice Matteucci n. 19 composto da:
 - 1) un corpo di fabbrica accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.268-272, sub. 702, cat. D/8, R.C. € 28.768 – (“Immobile A”);
 - 2) un corpo di fabbrica accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.267, sub. 704, cat. D/8, R.C. € 60.404 – (“Immobile B”);
 - 3) un corpo di fabbrica accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.269, sub. 702, cat. D/8, R.C. € 19.800 – (“Immobile C”);
 - 4) un terreno accatastato al Catasto dei Terreni del Comune di Arcore (MB) al Foglio n. 16, part.182 – (“Terreno”).

C.I.T. S.r.l. CONFEZIONI ITALIANE TESSILI COMMERCIO INDUSTRIA TESSUTI

Concordato Preventivo dichiarato dal Tribunale di Milano con Decreto del 26.10.2023 dep.to in Cancelleria il 21.11.2023

Giudice Delegato: dott.sa Rosa GRIPPO

Curatore Fallimentare: dott. Simone ALLODI

(ii) Il "Marchio Bagutta" registrato nei seguenti contesti: (a) nell'intero ambito W.I.P.O. per le classi 3, 14, 20, 24, 25 e (b) nella classe 25, in Italia e in altre importanti nazioni è registrato anche in formula "stylized" e la distribuzione dei prodotti contraddistinti da tale marchio si focalizza su 4 contesti territoriali: Italia, Giappone, Nordamerica, resto del mondo (per lo più Europa e Corea).

In relazione al punto (i) "Compendio Immobiliare", l'Offerta vincolante e cauzionata deve necessariamente prevedere l'impegno, in caso di perfezionamento del suo Trasferimento, a concludere con C.I.T. S.r.l. un contratto di locazione ad uso commerciale del "Immobile A" che sarà adibito dalla stessa C.I.T. S.r.l. alla vendita al dettaglio, magazzino e uffici. L' "Immobile A" sarà locato nello stato di fatto e di diritto in cui perverrà all'Offerente con il trasferimento, con la destinazione urbanistica, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, con ogni altra cosa e diritto, azione e ragione, tanto di proprietà che di possesso, comunque afferente l' "Immobile A", come perverrà all'offerente con il trasferimento.

Il Contratto di Locazione dovrà prevedere i seguenti termini e condizioni:

- Una durata di anni 6 (sei) con rinnovo automatico di ulteriori 6 (sei) anni ed efficacia a decorrere dalla data di Trasferimento;
- Un canone di locazione annuo di € 80.000,00 (ottantamila/00) oltre IVA, con adeguamento annuale nella misura del 75 % dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'Istat, fermo restando che per i primi 4 (quattro) anni di locazione l'offerente accorderà uno sconto tale per cui il canone annuo applicabile sarà pari ad € 50.000,00 (cinquantamila/00) oltre IVA;
- Il pagamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipati di pari importo a mezzo bonifico bancario;
- Una clausola risolutiva espressa in favore dell'offerente in caso di mancato pagamento di due rate trimestrali di canone, anche non consecutive;
- La facoltà di recesso di C.I.T. S.r.l. da esercitarsi con preavviso scritto di 6 (sei) mesi con efficacia decorrere dall'inizio del 5° (quinto) anno di locazione;
- I costi di manutenzione ordinaria, le spese e gli oneri relativi all'immobile locato a carico di C.I.T. S.r.l.;
- La consegna da parte di C.I.T. S.r.l. o di un soggetto terzo, alla data di sottoscrizione del Contratto in Locazione, di una somma in denaro a titolo di deposito cauzionale, di importo pari a 6 (sei) mensilità di canone, a garanzia del pagamento del canone medesimo.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di perfezionamento del trasferimento e, nelle more, C.I.T. S.r.l. viene autorizzata a conservare il godimento del "Immobile A" nel periodo intercorrente tra detta data e la data di stipula del Contratto di Locazione a fronte del pagamento anticipato di una somma mensile pari ad euro 4.166,67 (quattromilacentosessantasei/67) oltre IVA da imputarsi a pagamento del canone maturato nel periodo intercorrente tra il trasferimento e la stipula del Contratto di Locazione.

C.I.T. S.r.l. CONFEZIONI ITALIANE TESSILI COMMERCIO INDUSTRIA TESSUTI

Concordato Preventivo dichiarato dal Tribunale di Milano con Decreto del 26.10.2023 dep.to in Cancelleria il 21.11.2023

Giudice Delegato: dott.sa Rosa GRIPPO

Curatore Fallimentare: dott. Simone ALLODI

In relazione al punto (ii) "Marchio Bagutta", l'Offerta vincolante e cauzionata deve necessariamente prevedere l'impegno in caso di perfezionamento del trasferimento, a conservare per C.I.T. S.r.l., sino alla completa esecuzione della proposta di concordato, la possibilità di commercializzare, presso il punto vendita outlet di C.I.T. S.r.l. contraddistinto dall'insegna "Bagutta Outlet" e dal marchio "Bagutta 1975", i prodotti a marchio "Bagutta" presenti nel magazzino di C.I.T. S.R.L. alla data di cessione del Marchio nonché i prodotti a marchio "Bagutta 1975" appositamente confezionati, senza alcuna previsione di royalties in favore del cessionario

Art.2 – Pubblicità adottate

L'invito ad offrire per l'acquisto dell'azienda è pubblicato a cura e spese del Concordato Preventivo sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.immobiliare.it nonché sul website del Commissario Giudiziale www.allodipirali.it e come trafiletto e per una volta sul giornale a tiratura nazionale "Il Sole24Ore".

In particolare sul website del Commissario Giudiziale all'indirizzo www.allodipirali.it/tribunale/rg_53-1-2023_cit/cit_art-91_ccii/ sono caricati gli accordi di riservatezza denominati "CIT N.D.A. Compendio Immobiliare" e "CIT N.D.A. Marchio Bagutta" che dovranno essere compilati, sottoscritti e trasmessi alla PEC cpcit.milano@pecconcordati.it al fine di ricevere le credenziali di accesso alle *data room* [/data_room_compendio_immobiliare](#) e [/data_room_marchio_bagutta](#) contenenti le perizie redatte da Patrigest Gruppo Gabetti sul "Compendio Immobiliare" e sul "Marchio Bagutta".

Art.3 – Offerta minima, Prezzo base in caso di asta e condizioni di vendita

L'offerta minima formulabile in base al presente avviso dovrà essere non inferiore a quelle oggi pervenute alla procedura e precisamente:

- Quanto al "Compendio Immobiliare" di cui al punto (i) l'offerta dovrà essere almeno pari ad € 7.000.000 (settemilioni/00) con previsione di pagamento di una cauzione almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da eseguirsi sul Conto Corrente intestato al Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l. acceso presso BNL filiale di Milano Palazzo di Giustizia IBAN IT78I0100501773000000010208 e saldo prezzo al perfezionamento dell'atto di vendita;
- Quanto al "Marchio Bagutta" di cui al punto (ii) l'offerta dovrà essere almeno pari ad € 1.000.000 (unmilioni/00) con previsione di pagamento di una cauzione almeno pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto da eseguirsi sul Conto Corrente intestato al Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l. acceso presso BNL filiale di Milano Palazzo di Giustizia IBAN IT78I0100501773000000010208 e saldo prezzo al perfezionamento dell'atto di vendita.

La valutazione circa la miglior offerta verrà effettuata una volta spirato il termine del trentesimo giorno successivo la data della pubblicazione e, non trattandosi di procedura vincolante per il Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l., il

C.I.T. S.r.l. CONFEZIONI ITALIANE TESSILI COMMERCIO INDUSTRIA TESSUTI

Concordato Preventivo dichiarato dal Tribunale di Milano con Decreto del 26.10.2023 dep.to in Cancelleria il 21.11.2023

Giudice Delegato: dott.sa Rosa GRIPPO

Curatore Fallimentare: dott. Simone ALLODI

Commissario Giudiziale relazionerà il Giudice Delegato che ne riferirà al Tribunale ai fini della emissione dei provvedimenti di cui all'art. 91 co.3 CCII e della fissazione di un eventuale gara competitiva tra gli offerenti.

Al prezzo base di asta dovranno aggiungersi per l'aggiudicatario gli oneri, anche notarili, spese e imposte relative all'atto di cessione.

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Il Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l. non assume alcuna garanzia o conseguente responsabilità circa lo stato dei beni posti in vendita. Il presente invito non determina alcun obbligo a carico del Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l., né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti né alcun diritto a qualsiasi titolo (mediazione e/o consulenza) in favore di terzi.

Art.4 – Presentazione delle offerte

L'offerta vincolante e cauzionata nella misura del 10% (dieci per cento) per quanto riguarda il "Compendio Immobiliare" ovvero nella misura del 20% (venti per cento) per quanto riguarda il "Marchio Bagutta" dovrà essere inviata **entro e non oltre le ore 23.59 di martedì 16 gennaio 2024 all'indirizzo PEC del Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l. cpcit.milano@pecconcordati.it** e potrà essere formulata:

- A. per uno solo degli assets posti in vendita con il presente avviso, alternativamente il "Compendio Immobiliare" di cui alla lettera (i) e il "Marchio Bagutta" di cui alla lettera (ii);
- B. per entrambi gli assets di cui al precedente punto A. congiuntamente tra loro.

L'offerta dovrà quindi contenere:

- a) Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico;
- b) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante e una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la mancanza di protesti, di pendenze civili e penali, etc...;
- c) L'indicazione del prezzo offerto espresso in cifre e lettere: qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per Il Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l.;
- d) La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile ed incondizionata, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente Disciplinare;
- e) La dichiarazione di accettazione incondizionata del contenuto del presente disciplinare.

Nel caso l'offerta vincolante fosse formulata da persona fisica o giuridica straniera dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente. In ogni caso dovranno essere allegati la fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se

l'offerente è una società dovranno essere trasmessi: copia di visura camerale aggiornata non oltre tre mesi alla data di presentazione dell'offerta, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. Non saranno ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Il termine orario finale di presentazione delle offerte indicato nel presente disciplinare è da considerarsi perentorio. A tal fine farà fede la data e l'orario di consegna della comunicazione di posta elettronica certificata, in base alla ricevuta che il sistema genera una volta effettuato l'invio.

Nell'oggetto della comunicazione PEC contenente l'offerta dovrà essere apposta la dicitura **"RG 53-1/2023 Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l. – Offerta Vincolante di acquisto"**.

Art.5 – Condizioni dell'offerta vincolante

L'Offerta vincolante si intende formulata alle seguenti condizioni.

In presenza di più offerte tra loro concorrenti pervenute nei termini sopra indicati, il contratto di Trasferimento del "Compendio Immobiliare" così come del "Marchio Bagutta" con contestuale ed integrale pagamento del prezzo, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, potrà essere stipulato all'esito della procedura competitiva disposta dal Tribunale con proprio Decreto.

Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successiva o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, tra i quali, esemplificativamente gli oneri, anche fiscali, e gli onorari notarili per la stipula del contratto di compravendita.

Il Tribunale in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura competitiva, senza che gli offerenti né l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti e dell'eventuale aggiudicatario ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà da parte del Tribunale.

L'offerente non deve trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, nei suoi confronti non deve essere in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali e non deve essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva.

Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente Disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

La sottoscrizione dell'Offerta vincolante implica specifica accettazione e conoscenza della situazione del/i lotto/i per il quale è stata formulata l'Offerta.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione - nonché di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione.

Art.6 – Deposito cauzionale

L'offerta si riterrà perfezionata laddove accompagnata dal versamento sul conto corrente intestato a "Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l." acceso presso BNL filiale di Milano palazzo di Giustizia IBAN **IT7810100501773000000010208** di un importo a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo di acquisto offerto per il "Compendio Immobiliare" con un valore minimo da offrire pari ad € 7.000.000 (settemilioni/00) e pari al 20% del prezzo di acquisto offerto per il "Marchio Bagutta" con un valore minimo da offrire pari ad € 1.000.000 (unmilioni/00).

Art.7 – Ricezione ed esame delle Offerte

Una volta spirato il termine perentorio del 16 gennaio 2024 si darà corso all'esame delle offerte ricevute e il sottoscritto Commissario Giudiziale informerà senza indugio il Giudice Delegato per l'assunzione dei provvedimenti più idonei.

Il Regolamento di Gara verrà pertanto definito solo all'esito delle decisioni assunte dal Tribunale sulle offerte pervenute e sarà oggetto di specifica comunicazione agli Offerenti che parteciperanno all'eventuale gara competitiva.

Art.8 – Versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione entro la data di stipula dell'atto di compravendita a mezzo di Bonifico Bancario alle medesime coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

Il Tribunale potrà, a proprio insindacabile giudizio autorizzare una nuova asta, ovvero autorizzare l'aggiudicazione al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

Art.9 – Il contratto di compravendita

Il contratto di cessione verrà stipulato, entro il termine che fisserà il Tribunale unitamente alla definizione della procedura di Gara, avanti il Notaio Incaricato dal Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l..

Art.10 – Facoltà di sospensione della procedura competitiva

Il Tribunale in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

C.I.T. S.r.l. CONFEZIONI ITALIANE TESSILI COMMERCIO INDUSTRIA TESSUTI

Concordato Preventivo dichiarato dal Tribunale di Milano con Decreto del 26.10.2023 dep.to in Cancelleria il 21.11.2023

Giudice Delegato: dott.sa Rosa GRIPPO

Curatore Fallimentare: dott. Simone ALLODI

La Procedura competitiva del Lotto sopra descritto sarà regolata da specifico Regolamento ad integrazione del presente Disciplinare.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30.6.2003 n. 196 (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DI DATI PERSONALI); ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Art.11 – Foro competente

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Concordato Preventivo C.I.T. S.r.l.

Il Commissario Giudiziale /

dott. Simone Allodi

