



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER LA POLITICA INDUSTRIALE,
L'INNOVAZIONE E LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE
Divisione X-Amministrazione straordinaria grandi imprese in stato di insolvenza

AL COMMISSARIO STRAORDINARIO
GRUPPO CIT
PROF. AVV. ANTONIO NUZZO
NUZZO@BNASSOCIATI.IT

E. P.C.:
AL COMITATO DI SORVEGLIANZA
PER IL TRAMITE DEL PRESIDENTE
CINZIA.BARISANO@CORTECONTI.IT

OGGETTO: GRUPPO CIT in A.S.- autorizzazione del Regolamento per la cessione degli immobili siti in Varese di proprietà Cit Invest in A.S. (rif. prot. I/n.0272649 del 01.12.2020)

Si fa riferimento all'istanza, acquisita in data 1 dicembre 2020, avente ad oggetto un nuovo tentativo di vendita degli immobili siti in Varese di proprietà di CIT Invest in A.S., risultati inesitati nei precedenti tentativi di vendita.

Al riguardo, i cespiti in argomento sono meglio descritti nel Regolamento per la vendita allegato all'istanza che si riscontra, e nelle perizie in atti della Procedura redatte da CBRE Valuation S.p.A., cui si rinvia per una più precisa individuazione.

In particolare, la S.V., tenuto conto delle manifestazioni informali di interesse pervenute alla procedura, intende avviare una nuova procedura di vendita, ponendo quale prezzo a base d'asta il valore di perizia e concedendo la possibilità di presentare offerte anche inferiori (senza previsione alcuna di un limite al ribasso), riservandosi la facoltà di accettare o meno le stesse, previa autorizzazione del Ministero sentito il parere del Comitato di sorveglianza.

Pertanto, i cespiti saranno posti in vendita, in lotti, così sinteticamente individuabili:

- **LOTTO 1:** Ufficio in Viale Gianbattista Aguggiari, 162, Varese, di proprietà di CIT Invest in A.S.; il cui valore di stima e prezzo base d'asta è pari ad **Euro 100.000,00**;
- **LOTTO 2:** - Fabbricato commerciale / direzionale sito in Mesenzana (VA), via Provinciale, 59, di proprietà di CIT Invest in A.S. - il cui valore di stima e prezzo base d'asta è pari ad **Euro 670.000,00** - l'immobile, come evidenziato nel regolamento di gara, risulta tuttora parzialmente occupato da materiali



appartenenti a società terza e sarà lasciato libero da persone e cose entro e non oltre il 30 giugno 2021;

- **LOTTO 3:** Immobile a destinazione alberghiera “Hotel Locanda delle Arti” sito in Cunardo (VA), Strada Provinciale Luinese, 18, di proprietà di CIT Invest in A.S. - valore di stima e prezzo base d’asta pari ad **Euro 340.000,00**.

Tutto quanto sopra premesso, la Scrivente:

- **esaminata** l’istanza e relativi allegati;
- **preso atto** che la liquidatela ha provveduto ad acquisire apposite perizie di stima, di cui si chiede l’invio di copia per l’acquisizione al fascicolo;
- **preso atto** altresì delle fasi, condizioni e termini della Procedura di Dismissione illustrata nello schema di Regolamento trasmesso in allegato alla citata istanza;
- **rilevato**, in particolare, quanto segue:
 - a) i cespiti saranno ceduti a corpo e non a misura, “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzie ad eccezione della garanzia di evizione;
 - b) la domanda di partecipazione all’asta, in busta chiusa, con esclusione della clausola “per persona da nominare”, dovrà essere recapitata, a cura di ciascun interessato, presso lo Studio del Notaio prescelto, redatta utilizzando lo specifico modulo reperibile sul sito della procedura, in un plico sigillato, secondo le modalità indicate, anche a pena di esclusione (p.to 2.4 del Regolamento);
 - c) l’offerta economica, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata da idonea cauzione pari al 20% del prezzo base, da rilasciare conformemente a quanto indicato nel regolamento medesimo; è ammessa la facoltà di presentare un’unica offerta per tutti i lotti (c.d. Offerta Cumulativa), che dovrà necessariamente indicare il prezzo offerto per singolo lotto;
 - d) ogni onere, tassa, imposta e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento del cespite sarà a carico dell’aggiudicatario;
 - e) le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell’aggiudicatario previa istanza del Commissario ai sensi dell’art.64 del d.lgs n.270/99;
 - f) il Notaio redigerà apposito verbale di tutte le attività descritte nel regolamento relative alla presentazione della Domanda, all’Apertura delle Offerte ed alla Gara tra gli Offerenti, fermo restando che il suddetto verbale non terrà luogo né avrà valore di contratto;
 - g) quanto ai criteri di aggiudicazione, si prende atto che:
 - Qualora vi sia almeno un’Offerta Cumulativa valida il cui ammontare sia superiore alla somma dei Prezzi Base di tutti i Lotti ed ecceda di almeno il 20,00% la somma delle Offerte valide più alte presentate relativamente a ciascun Lotto per cui siano state presentate Offerte, l’aggiudicazione sarà pronunciata in favore di chi avrà presentato l’Offerta Cumulativa più alta (“Offerta Cumulativa Vincente”), senza darsi corso alla Gara;
 - I Lotti per cui sia stata presentata una sola Offerta valida, il cui prezzo sia uguale o superiore al Prezzo Base, in assenza di Offerte Cumulative, verranno aggiudicati al relativo offerente;



- Qualora per uno o più lotti sia stata presentata una sola Offerta valida, il cui prezzo risulta inferiore al Prezzo Base, il Commissario straordinario si riserva ogni valutazione e richiederà al Ministero ulteriore autorizzazione alla cessione, sentito il parere del Comitato di Sorveglianza e solo, dopo l'eventuale esito positivo del procedimento, ove a ciò autorizzato, il Commissario straordinario aggiudicherà il/ i lotti al relativo offerente
 - in caso di pluralità di offerte valide per medesimo Lotto o di presentazione di una sola Offerta valida per un Lotto e di un'Offerta Cumulativa valida, ma non Vincente, si procederà ad una gara tra gli offerenti presenti all'apertura delle buste, che dichiarino di allinearsi all'Offerta idonea più alta, compreso chi abbia presentato un'Offerta Cumulativa non vincente;
- h) quanto alla gara tra gli offerenti, di cui al p.to 4 del Regolamento, con offerte in aumento rispetto all'Offerta idonea più alta, mediante rilanci minimi non inferiori ad Euro 10.000,00 ed aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la migliore offerta; per quanto concerne l'ipotesi di due o più soggetti che abbiano presentato la migliore Offerta ex aequo, senza che nel corso della Gara tra gli Offerenti siano state presentate Offerte in Aumento, si provvederà alla aggiudicazione per estrazione a sorte (cfr. p.to 4.5 del Regolamento). In ordine a quanto previsto al p.to 4.6 del Regolamento (il caso di due o più soggetti che abbiano presentato una migliore Offerta ex aequo inferiore al Prezzo Base, senza che nel corso della Gara tra gli Offerenti siano state presentate Offerte in Aumento), si ritiene che l'aggiudicazione mediante estrazione a sorte debba essere limitata all'ipotesi di migliore Offerta ex aequo non inferiore al 20% del prezzo base di gara, riservandosi ogni più ampia iniziativa e valutazione in ipotesi diverse, previo consulto con il Comitato di sorveglianza ed autorizzazione del Ministero. Si rimette alla valutazione della S.V. la riformulazione del Regolamento nei termini anzi citati;
- i) la corresponsione del prezzo offerto dagli aggiudicatari dovrà avvenire in un'unica soluzione, entro il termine essenziale di 60 giorni dalla aggiudicazione definitiva, prima della stipula del contratto di cessione, unitamente alle spese relative alla vendita (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione straordinaria;
- j) il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi al Notaio, non prima del versamento del saldo Prezzo e delle spese e non oltre 30 giorni lavorativi successivi;
- **considerato** che il tentativo di vendita in esame non costituisce un'offerta al pubblico ex art.1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio;
 - **preso atto** che la S.V. intende pubblicare l'avviso d'asta per la vendita in lotti, sommariamente identificati, sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet di pubblicità giudiziaria professionale www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito internet www.cit-in-as.it ;



- **visto** il parere favorevole espresso dal Comitato di sorveglianza nella riunione del 26 novembre 2020;

autorizza la S.V. ad avviare la procedura di vendita dei cespiti sommariamente indicati in premessa, di proprietà di Cit Invest in A.S., secondo le modalità meglio descritte nello schema di Regolamento trasmesso in allegato all'istanza in riferimento, opportunamente rivisto alla luce delle osservazioni ed indicazioni di cui in premessa in ordine al p.to 4.6 del citato Regolamento.

Sarà cura della S.V. prevedere un termine per la presentazione delle offerte non inferiore a 45 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di gara.

Si resta in attesa di ricevere copia delle perizie, del Regolamento di gara definitivo, della pubblicità effettuata, del verbale notarile, nonché di conoscere gli esiti della procedura di vendita svolta.

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Mario Fiorentino

Div.10: mmdr