

Invito ad offrire ex art. 91 c.c.i.i.

entro il 13 maggio 2026

Si avvisa che nell'ambito del procedimento unitario n. 17/2026 avviato da Caimi International S.p.A. e finalizzato alla presentazione di una domanda di concordato preventivo in continuità indiretta è pendente un contratto di affitto contenente un'offerta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda operativo della società afferente alle attività commerciali e distributive di materiali per pavimentazioni, rivestimenti, parquet e arredo bagno e posa dei medesimi materiali (e dunque con esclusione di tutto ciò che afferisce all'attività di gestione immobiliare) (d'ora innanzi, il "**Contratto di Affitto**" e il **Ramo d'Azienda**"), come meglio di seguito specificato.

Ai sensi dell'art. 91 c.c.i.i., si invitano dunque gli interessati a presentare manifestazioni di interesse per l'acquisto, previo eventuale affitto, del Ramo d'Azienda a condizioni pari o migliorative rispetto a quelle indicate nel Contratto di Affitto medesimo e più sotto riassunte ovvero a differenti condizioni economiche purché con queste omogenee e comparabili.

1. Termini essenziali del Contratto di Affitto contenente la proposta irrevocabile di acquisto del Ramo d'Azienda

1. OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO	
Ramo d'Azienda:	<p>A. Beni immobili: il diritto di godimento dell'immobile ubicato nel Comune di Lazzate (MB), via Adamello n. 37 e catastalmente censito nel medesimo Comune, come segue: Catasto Fabbricati, Fg. 14, mapp. 21, sub. 2, cat. A3, Fg. 14, mapp. 21, sub. 701, cat. C6, Fg. 14, mapp. 21, sub. 702, cat. D8, Fg. 14, mapp. 116, cat. D8, Fg. 14, mapp. 116, cat. F1, nonché al catasto terreni al Fg. 14, mapp. 73, cat. Seminativo di Classe T, Fg. 14, mapp. 112, cat. Seminativo di Classe 1 nella titolarità di Caimi in forza del contratto di locazione stipulato il 24 luglio 2024, e successivamente modificato e integrato in data 15 novembre 2024 e e 23 giugno 2025 sub Allegato A (Contratto di Locazione) (il "Contratto di Locazione");</p> <p>B. Beni materiali: il diritto di utilizzare tutti i beni materiali, i macchinari, gli impianti, i computers, macchinari elettronici (ivi inclusi i relativi software per la loro funzionalità) tutti i relativi accessori (ivi inclusi gli stampi e gli inserti necessari alla produzione) idonei a costituire il Ramo d'Azienda e a proseguire l'attività commerciale attualmente svolta da Caimi (diversa dall'attività di gestione immobiliare), il tutto così come meglio individuati nell'Allegato B al Contratto di Affitto;</p> <p>C. Beni immateriali: il diritto di utilizzare in via esclusiva, in qualunque utilizzo e forma, tutti i beni immateriali ed i diritti di proprietà industriale e intellettuale, di qualsiasi natura, registrati e non registrati, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ditta,</p>

	<p>marchi, nomi a dominio, progetti, disegni, archivio, ogni elemento relativo alla storicità dell'impresa, schede tecniche relative ad ogni singolo prodotto (ove di proprietà di Caimi), ogni altra proprietà immateriale (industriale ed intellettuale) e tutto il know-how di proprietà di Caimi purché afferente al Ramo d'Azienda, inclusi la denominazione "Caimi", il logo ed i marchi registrati utilizzati nell'ambito dell'attività di proprietà di Caimi, il tutto così come descritto sub Allegato C al Contratto di Affitto;</p> <p>D. <u>Autorizzazioni</u>: il diritto di utilizzare tutti i permessi, le autorizzazioni, le certificazioni, le licenze, gli atti e i provvedimenti amministrativi, incluse le relative domande e/o istanze pendenti, di qualsiasi natura afferenti al Ramo d'Azienda, per la loro attuale durata e contenuto nella misura e alle condizioni in cui siano trasferibili come meglio dettagliato sub Allegato D al Contratto di Affitto. Laddove gli assentimenti amministrativi non fossero suscettibili di subentro da parte della Società Affittuaria, le Parti si obbligano a cooperare affinché quest'ultima possa ottenere dalle competenti autorità amministrative la voltura in suo favore e/o il rilascio ex novo degli assentimenti amministrativi necessari all'esercizio dell'attività oggi svolta da Caimi con il Ramo d'Azienda;</p> <p>E. <u>Contratti</u>: la totalità dei contratti commerciali e degli altri rapporti contrattuali funzionali allo svolgimento dell'attività d'impresa del Ramo d'Azienda, ivi inclusi i contratti di assicurazione, tutti specificatamente riportati nell'elenco sub Allegato E al Contratto di Affitto;</p> <p>F. <u>Rapporti di lavoro</u>: i contratti di lavoro con n. 7 unità del personale dipendente addette al Ramo d'Azienda, le cui condizioni e la cui situazione economica è dettagliata sub Allegato F allegato al Contratto di Affitto;</p> <p>G. la immobilizzazione finanziaria costituita dalla titolarità del 40% delle quote di Coral Real Estate S.r.l., con sede legale in 20122 - Milano (MI), Corso Monforte, n. 41, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 14446210966;</p> <p>H. oltre ai contratti di cui ai paragrafi che precedono, (i) tutti i dati relativi ai clienti finali e fornitori di Caimi strumentali al funzionamento del Ramo d'Azienda del <i>business</i> della Società Concedente inclusi quelli relativi agli ordini ancora da evadere ed evasi negli ultimi 24 mesi; (ii) tutti gli ordini dei clienti validi ed efficaci, anche se ancora non confermati, alla data di stipula del Contratto di Affitto ovvero di acquisizione del Ramo d'Azienda da parte di Regi, aventi ad oggetto prodotti commercializzati da Caimi.</p>
<p>Oggetto del Contratto</p>	<p>L'affitto del Ramo d'Azienda e il suo successivo acquisto nello stato di fatto e diritto in cui esso si trova, così come "visto e piaciuto" ai termini e alle condizioni sotto meglio dettagliati. Il Contratto di Affitto prevede un obbligo di acquisto condizionato all'omologa dello strumento di regolazione della crisi prescelto da Caimi entro 10 giorni dalla stessa.</p>

Contratto Estimatorio:	Il Contratto di Affitto prevede che sia stipulato per tutta la durata dell'affitto del Ramo d'Azienda un contratto estimatorio avente ad oggetto il magazzino di Caimi con previsione di un suo acquisto "a consumo" ad un corrispettivo pari all'80% del suo valore di carico.
-------------------------------	---

2. EFFICACIA E DURATA

Il Contratto di Affitto ha durata di n. 12 (dodici) mesi, con efficacia economica a partire dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026. In ogni caso, la validità del presente Contratto cesserà a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile di cessione da stipularsi in esito alla omologazione della procedura concordataria di Caimi.

3. CANONE DI AFFITTO E PREZZO DI ACQUISTO

Canone:	Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00), oltre IVA e accessori come per legge (di cui Euro 208.000 imputabili a prezzo di acquisto del Ramo d'Azienda in caso di aggiudicazione a Regi, diversamente non è prevista alcuna restituzione dei Canoni all'affittuario).
Periodicità del Canone:	Il Canone corrispondente ai primi 6 (sei) mesi di affitto, pari ad Euro 110.000,00 (centodiecimila/00), oltre IVA, deve essere corrisposto in via anticipata. A partire dal mese di febbraio 2026, si prevede il pagamento del Canone mensile in via anticipata. Laddove in esito alla procedura competitiva ex art. 91 CCII, l'aggiudicatario del Ramo d'Azienda fosse un soggetto diverso da Regi, quest'ultima avrà diritto a vedersi restituiti tutti i Canoni versati in via anticipata e relativi a mensilità di affitto non effettivamente godute dalla Società Affittuaria.
Prezzo di Acquisto:	Euro 700.000,00 (settecentomila) oltre IVA se dovuta per legge (il prezzo si riferisce al Ramo d'Azienda e al magazzino non ancora acquistato in esecuzione del Contratto Estimatorio).
Premio:	Euro 738.000,00 (settecentotrentottomila/00) oltre IVA se dovuta per legge, da corrispondersi in aggiunta al Prezzo di Acquisto solo in ipotesi di omologazione dello strumento di regolazione della crisi prescelto da Caimi.
Versamento	Resta inteso che il Prezzo di Acquisto e il Premio saranno versati in denaro da Regi solo per la quota eccedente: (i) il debito verso i dipendenti trasferiti con il Ramo d'Azienda accollato da Regi (con liberazione di Caimi); (ii) la quota parte dei Canoni imputabili a Prezzo di Acquisto in ipotesi di acquisto del Ramo d'Azienda; (iii) gli importi già versati a Caimi in esecuzione del Contratto Estimatorio.

4. MISCELLANEA

Il Contratto di Affitto contiene le seguenti ulteriori previsioni rilevanti:

- affitto e acquisto del Ramo d'Azienda sono previste secondo la formula "visto e piaciuto e dunque con esclusione delle garanzie di legge;
- divieto di risoluzione del Contratto di Affitto fatta eccezione per l'inadempimento della Società Affittuaria;
- obbligo della Società Affittuaria di mettere a disposizione - anche attraverso la stipula di un apposito contratto di service - della Società Concedente n. 1 (uno) Dipendente Trasferito, individuato nella persona di G.R., per 10 (dieci) giorni lavorativi complessivi nell'arco di ogni

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

mese della procedura concordataria, che verranno individuati, di comune accordo tra le Parti, successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto di Affitto.
--

5. COSTI E SPESE

Tutte le imposte, tasse e contributi, sia erariali che locali, inerenti alle attività del Ramo d'Azienda oggetto di affitto, comprensive degli oneri per i subingressi nelle licenze e altri oneri notarili, sono a completo carico della Società Affittuaria per tutta la durata del Contratto di Affitto.

6. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Legge italiana - Tribunale di Milano.

2. Termini essenziali del Contratto di Affitto contenente la proposta irrevocabile di acquisto del Ramo d'Azienda

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ai sensi dell'art. 91 CCII, si invitano dunque gli interessati a presentare manifestazioni di interesse per l'acquisto, previo eventuale affitto, del Ramo d'Azienda a condizioni pari o migliorative rispetto a quelle indicate nel Contratto di Affitto medesimo più sopra riassunte ovvero a differenti condizioni economiche purché con queste omogenee e comparabili **entro il 13 maggio 2026 ad ore 13.00**, mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo: avvpaolobosticco@cnfpec.it.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Le offerte dovranno indicare esattamente: i) come oggetto l'acquisto dell'azienda come descritta nel contratto di affitto citato sub a); ii) il canone mensile offerto per un eventuale affitto di azienda, la sua durata e l'impegno al rispetto delle prescrizioni dell'art. 212 c.c.i.i.; iii) l'impegno all'acquisto all'esito dell'affittanza con indicazione del corrispettivo offerto e delle modalità di pagamento; iv) la prestazione di garanzia per la conservazione dell'azienda durante l'affittanza e per l'eventuale pagamento dilazionato del corrispettivo; v) la presa d'atto che l'offerta è vincolante per il proponente, ma non per la società in Procedura e che la decisione definitiva verrà assunta nel rispetto delle previsioni dell'art. 91 c.c.i.i.

Sarà possibile richiedere accesso alla Data Room contenente i dati, documenti e allegati, previa sottoscrizione di un Patto di Riservatezza.

Il presente invito non costituisce proposta ai sensi dell'art. 1336 cod. civ.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Si ribadisce espressamente che in ogni caso il Tribunale si riserva ogni determinazione ai sensi dell'art. 91, comma 3, c.c.i.i. che in base alle offerte eventualmente pervenute comunque procederà alla disamina delle stesse riservandosi la facoltà di scegliere la soluzione economicamente più remunerativa nell'interesse del ceto creditorio, in caso di pluralità di offerte, e salva la facoltà per il Tribunale di stabilire le modalità di svolgimento della gara competitiva.