

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

L.G. n. 320/2026 – VAIR S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

L.G. n. 321/2026 – MIX FUTURE S.R.L.

L.G. n. 319/2026 – CAPOLAVORO ITALIANO S.R.L.

G.D.: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Alessandra Ceci - Avv. Massimo Bottari

ISTANZA EX ARTT. 213, 214, 216 E 287 CCII DI AUTORIZZAZIONE A NUOVO ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA SU BASE DI OFFERTA IRREVOCABILE

Il.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti dott.ssa Alessandra Ceci e avv. Massimo Bottari, nella loro qualità di curatori delle procedure di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, espongono quanto segue.

A. In data 20 novembre 2024, prima del deposito del ricorso ex art. 44 e 284 del d. lgs. n. 14/2019, ciascuna delle società oggi in liquidazione giudiziale, Vair S.p.A. società Benefit, Mix Future S.r.l. e Capolavoro Italiano S.r.l., avevano sottoscritto **singoli contratti di affitto di azienda con la ******* (di seguito **“Contratto di Affitto con RCD”**) dai quali la curatela ha receduto¹, pur non essendosi ancora provveduto alla retrocessione come meglio si dirà nel prosieguo.

¹ Si tratta dei seguenti contratti:

(i) **Contratto d'affitto di ramo d'azienda** sottoscritto in data 20 novembre 2024 (autenticato nelle firme dal Notaio Arnaldo Parisella, numero repertorio 7609/5271, registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Frosinone, in data 21 novembre 2024, n. 8741, Serie 1T) con cui **Vair S.p.A.** ha concesso in affitto la propria azienda **a*******, **(all.1)** composta dai seguenti elementi: **“(a) “Beni Mobili”**: s'intendono, per tali, tutti i beni mobili di proprietà di Vair funzionali all'esercizio dell'attività aziendale di cui al documento che al presente atto si allega sotto la lettera **“A”**; **(b) “Contratti Trasferiti”**: i soli contratti elencati nel documento che al presente atto si allega sotto la lettera **“B”**; **(c) accordo commerciale** in data 03/03/2023 sottoscritto fra Vair e***** relativo alle condizioni di fornitura della merce con riferimento al punto vendita monobrand P.A.R.O.S.H. di Via del Babuino 28, gestito da Vair (l'“**Accordo PAROSH**”) che si allega sotto la lettera **“C”**; **(d) contratto di locazione** del locale commerciale sito in Roma, Via del Babuino nn. 27 e 28 - in cui è sito il punto vendita monobrand P.A.R.O.S.H. - sottoscritto in data 01/07/2018 dalla sig.ra***** quale locatrice, e da***** quale conduttrice, e da quest'ultima ceduto a Vair in forza scrittura privata in data 31/10/2022, registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di DPRMI UT Roma 1 – Trastevere in data 9/11/2022 (il **“Contratto di Locazione via del Babuino”**) che si allega sotto la lettera **“D”**; **(e) contratto di locazione** dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Crescenzo 82, piano terra, uso deposito di articoli di abbigliamento, sottoscritto in data 30/06/2010 fra***** quale locatrice, e Vair quale, conduttrice registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di DPRMI UT Roma 3 – Settebagni in data 29/07/2010, come integrato con scrittura privata in data 1/02/2024 registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di DPRMI UT Roma 3 – Settebagni in data 12/03/2024 (il **“Contratto di Locazione via Crescenzo”**) che si allega sotto la lettera **“E”**; **(f) contratto di locazione** dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Properzio, 4, interno 3 e 4, uso deposito di articoli di abbigliamento, sottoscritto in data 07/04/2014 fra la sig.ra***** , quale locatrice, e Vair quale, conduttrice, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di DPRMI UT Roma 4 – Collatino in data 16/04/2014 (il **“Contratto di Locazione via Properzio”**) che si allega sotto la lettera **“F”**; **(g) “Dependenti Trasferiti”**: trattasi dei soli dipendenti indicati nel documento che al presente atto si allega sotto la lettera **“G”**, per i quali è previsto il trasferimento in capo all'Affittuaria, non essendovi altri dipendenti addetti all'Azienda, alle condizioni di cui all'art. 6. **(h) “Beni Immateriali”**: s'intendono per tali il marchio registrato **“Gente Roma”**, il know-how, i diritti di proprietà industriale e/o intellettuale, le informazioni, le conoscenze e i dati tecnici, commerciali ed aziendali relativi all'Azienda e tutti i diritti relativi, comprese le autorizzazioni, certificazioni, le licenze e/o i permessi, amministrativi e non, necessari e/o utili per lo svolgimento dell'attività relativa all'Azienda, nessuno escluso, i domini internet www.genteroma.com, www.genteroma.net e www.genteroma.it. I principali Beni Immateriali afferenti all'Azienda sono individuati nel documento che al presente atto si allega sotto la lettera **“H”**; **(i) “Contratto di Licenza”** del marchio **“Gente Roma”** fra Vair, quale licenziante e, quale licenziataria, Viso & Corpo S.r.l., sottoscritto in data 30 dicembre 2022 che si allega sotto la lettera **“I”**; **(j) “Contratto di Esternalizzazione di Servizi”** sottoscritto fra Vair, quale fornitore, e Viso & Corpo S.r.l., quale committente, in data 30 dicembre 2022 che si allega sotto la lettera **“L”**; **(k) le rimanenze di**

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

L.G. n. 320/2026 – VAIR S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

L.G. n. 321/2026 – MIX FUTURE S.R.L.

L.G. n. 319/2026 – CAPOLAVORO ITALIANO S.R.L.

G.D.: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Alessandra Ceci - Avv. Massimo Bottari

Con provvedimento del 29 maggio 2026, codesto Ill.mo Giudice Delegato ha autorizzato la procedura competitiva per la vendita congiunta delle aziende di pertinenza di ciascuna delle tre procedure in epigrafe, inclusivo del marchio registrato "Gente Roma" (di proprietà della L.G. Vair S.p.A.), al prezzo base d'asta complessivo di euro 1.095.000,00 (di cui euro 940.000,00 per l'azienda della L.G. di Vair S.p.A., euro 130.000,00 per l'azienda della L.G. di Mix Future ed euro 25.000,00 per l'azienda della L.G. di Capolavoro Italiano).

In data 23 luglio 2026, dinanzi al Notaio designato Dott. Umberto Scialpi, si è svolta la predetta gara competitiva, la quale è andata interamente deserta, non essendo pervenuta alcuna offerta d'acquisto né per il Lotto Unico né per i singoli lotti, come da informativa ex art. 216, comma 9, CCII ritualmente depositata in atti.

magazzino, così come individuate nell'elenco che si allega sotto la lettera "M" (il "Magazzino"); (l) "Contratto Estimatorio" fra Vair, quale accipiens, e Viso e Corpo S.r.l., quale tradens, sottoscritto in data 30 dicembre 2022, che si allega sotto la lettera "N"; (m) i "Leasing", come da elenco che si allega sotto la lettera "O";

(ii) Contratto d'affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 20 novembre 2024 (autenticato nelle firme dal Notaio Arnaldo Parisella, numero repertorio 7607/5269, registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Frosinone, in data 21 novembre 2024, n. 8739, Serie 1T), con cui Mix Future S.r.l. ha concesso in affitto a ***** all.2) il ramo d'azienda composto dai seguenti elementi: "(a) "Beni Mobili": s'intendono, per tali, i beni mobili di proprietà di Mix funzionali all'esercizio dell'attività del Ramo d'Azienda di cui al documento che al presente atto si allega sotto la lettera "A"; (b) "Contratti Trasferiti": i soli contratti elencati nel documento che al presente atto si allega sotto la lettera "B"; (c) contratto di locazione del locale commerciale sito in Roma, Via Cola di Rienzo n. 246, in cui è sito l'Outlet, sottoscritto - in data 04/12/2006 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di DPRMI UT Roma 2 in data 11/12/2006 - dai sig.ri ***** , quali locatori, e da ***** quale conduttrice, e da quest'ultima trasferito a ***** in forza cessione dell'azienda in data 07/11/2008 e da quest'ultima a Mix in forza di conferimento di ramo d'azienda del 19/12/2019 (il "Contratto di Locazione Via Cola di Rienzo") che si allega sotto la lettera "C"; (d) "Dipendenti Trasferiti": trattasi dei soli dipendenti indicati nel documento che al presente atto si allega sotto la lettera "D", per i quali è previsto il trasferimento in capo all'Affittuaria, non essendovi altri dipendenti addetti al Ramo d'Azienda, alle condizioni di cui all'art. 6; (e) "Beni Immateriali": s'intendono per tali il know-how, i diritti di proprietà industriale e/o intellettuale, le informazioni, le conoscenze e i dati tecnici, commerciali ed aziendali relativi al Ramo d'Azienda e tutti i diritti relativi, comprese le autorizzazioni, certificazioni, le licenze e/o i permessi, amministrativi e non, necessari e/o utili per lo svolgimento dell'attività relativa al Ramo d'Azienda, nessuno escluso. I principali Beni Immateriali afferenti al Ramo d'Azienda sono individuati nel documento che al presente atto si allega sotto la lettera "E"; (f) le rimanenze di magazzino, così come individuate nell'elenco che si allega sotto la lettera "F" (il "Magazzino"); (g) il "Contratto Estimatorio", sottoscritto in data 30 dicembre 2022 fra Mix quale accipiens e Viso&Corpo S.r.l. quale tradens, che al presente atto si allega sotto la lettera "G"; (h) il "Contratto di Comodato", sottoscritto in data 9 gennaio 2006, fra ***** come comodante e ***** quale comodataria, e da quest'ultima trasferito a ***** in forza cessione dell'azienda in data 07/11/2008 e da quest'ultima a Mix in forza di conferimento di ramo d'azienda del 19/12/2019, che al presente atto si allega sotto la lettera "H".

(iii) Contratto d'affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 20 novembre 2024 (autenticato nelle firme dal Notaio Arnaldo Parisella, numero repertorio 7608/5270, registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Frosinone, in data 21 novembre 2024, n. 8740, Serie 1T), con cui Capolavoro Italiano S.r.l. ha concesso in affitto a ***** all.3) la propria azienda, composta dai seguenti elementi: "(a) "Beni Immateriali": s'intendono per tali il know-how, i diritti di proprietà industriale e/o intellettuale, l'archivio (inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, bozzetti, modelli, stampe, disegni, tessuti, capi campo e prototipi), le informazioni, le conoscenze e i dati tecnici, commerciali ed aziendali relativi all'Azienda e tutti i diritti relativi, comprese le autorizzazioni, certificazioni, le licenze e/o i permessi, amministrativi e non, necessari e/o utili per lo svolgimento dell'attività relativa all'Azienda, nessuno escluso. I principali Beni Immateriali afferenti all'Azienda sono individuati nel documento che al presente atto si allega sotto la lettera "A"; (b) le rimanenze di magazzino, così come individuate nell'elenco che si allega sotto la lettera "B" (il "Magazzino").

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

L.G. n. 320/2026 – VAIR S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

L.G. n. 321/2026 – MIX FUTURE S.R.L.

L.G. n. 319/2026 – CAPOLAVORO ITALIANO S.R.L.

G.D.: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Alessandra Ceci - Avv. Massimo Bottari

B. Nelle more, in data 14 luglio 2026, **antecedentemente allo svolgimento dell'asta**, è pervenuta a mezzo PEC (all'indirizzo di ciascuna procedura) un'offerta irrevocabile formulata da ***** **(all.1).** avente ad oggetto

- l'acquisto congiunto e inscindibile delle tre Aziende (Vair, Mix Future e Capolavoro Italiano), come individuate nei rispettivi contratti di affitto d'azienda del 20 novembre 2024 stipulati tra le società attualmente in liquidazione giudiziale e la ***** inclusi il marchio registrato "Gente Roma" al prezzo di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) per l'unico, come di seguito formato:

- euro 405.000,00 da imputarsi al Ramo Vair (incluso marchio "Gente Roma");
- euro 22.500,00 da imputarsi al Ramo Mix Future;
- euro 22.500,00 da imputarsi al Ramo Capolavoro Italiano.

L'offerta - dichiarata irrevocabile sino al 31 ottobre 2026 e contenente impegno a partecipare alla procedura competitiva da indire sulla base della offerta medesima - contiene le seguenti condizioni essenziali ovvero che:

- (i) alla data di trasferimento tutte e tre le Aziende siano in esercizio, con permanenza dei principali contratti essenziali alla continuità aziendale, operatività dei punti vendita e/o canali e-commerce e disponibilità dei beni essenziali;
- (ii) al trasferimento trovi applicazione l'art. 214, comma 3, CCII, con espressa esclusione della responsabilità dell'acquirente per i debiti di qualsiasi natura relativi alle Aziende e sorti prima del trasferimento (compresi debiti retributivi, contributivi, previdenziali, fiscali e di TFR), con menzione espressa di tale esclusione nel provvedimento di trasferimento;
- (iii) sia previsto il trasferimento dei rispettivi Magazzini, nelle consistenze esistenti alla data di trasferimento, ad un prezzo che sarà determinato nella misura del 12% del rispettivo prezzo di carico risultante dalle scritture contabili, limitatamente ai beni effettivamente presenti alla data di trasferimento.

L'Offerente ha provveduto a cauzionare l'offerta mediante la consegna a mani degli scriventi curatori di n. 3 assegni circolari per complessivi euro 45.000,00 (di cui euro 40.500,00 intestato alla L.G. Vair, euro 2.250,00 intestato alla L.G. Mix Future ed euro 2.250,00 intestato alla L.G.

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

L.G. n. 320/2026 – VAIR S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

L.G. n. 321/2026 – MIX FUTURE S.R.L.

L.G. n. 319/2026 – CAPOLAVORO ITALIANO S.R.L.

G.D.: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Alessandra Ceci - Avv. Massimo Bottari

Capolavoro Italiano), con imputazione in conto prezzo in caso di aggiudicazione definitiva (all.2).

C. L'esito infruttuoso del primo esperimento di vendita al prezzo base di **euro 1.095.000,00** ha evidenziato l'assenza di un concreto interesse del mercato all'acquisto del compendio a quel valore, neppure nella prospettiva del ribasso del **25%** già contemplato dal regolamento e dall'avviso di gara. In tale contesto, l'offerta pervenuta di **euro 450.000,00**, pur inferiore rispetto al prezzo del primo esperimento, costituisce allo stato l'unica manifestazione negoziale effettiva e, quindi, l'unico attendibile indice del valore che il mercato esprime in questa fase liquidatoria. Inoltre, l'avvio della gara in Lotto Unico, come pure previsto per il I esperimento, consente di evitare la disgregazione atomistica dei singoli cespiti aziendali, soluzione che determinerebbe la perdita del valore unitario del compendio, dell'avviamento e del marchio, in contrasto con il criterio di massimizzazione del realizzo per i creditori che impone di privilegiare, ove praticabile, la cessione unitaria o per blocchi. In tale prospettiva, la vendita congiunta dei compendi aziendali delle tre procedure risulta anche coerente con la logica di coordinamento propria della regolazione unitaria delle crisi di gruppo.

La richiesta dell'Offerente relativa alla permanenza delle aziende in esercizio è attualmente preservata tenuto conto della disponibilità manifestata dall'affittuaria ***** cui ha fatto seguito provvedimento del Giudice delegato, in data 27 luglio 2026, di autorizzazione **alla richiesta formulata dalla curatela di proroga del termine di retrocessione** dei rami d'azienda da parte di ***** sino alla data di aggiudicazione definitiva nell'ambito del nuovo esperimento di vendita, e comunque non oltre il 31 ottobre 2026, alle condizioni comunicate dalla Curatela alla ***** e dalla stessa confermate.

Alla luce dell'esito integralmente deserto del primo esperimento, della sopravvenienza di un'offerta irrevocabile assistita da cauzione e dell'interesse della massa a preservare la cessione unitaria dei compendi aziendali, i Curatori ritengono che sussistano i presupposti per l'indizione di un nuovo esperimento competitivo, in lotto unico inscindibile, ai sensi degli artt. 214, 216 e 287 CCII, con base d'asta parametrata all'unica concreta manifestazione di interesse pervenuta dal mercato, ferma l'integrale apertura della procedura alla concorrenza mediante adeguata pubblicità e procedura competitiva.

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

L.G. n. 320/2026 – VAIR S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

L.G. n. 321/2026 – MIX FUTURE S.R.L.

L.G. n. 319/2026 – CAPOLAVORO ITALIANO S.R.L.

G.D.: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Alessandra Ceci - Avv. Massimo Bottari

D. Si evidenzia che nel precedente esperimento d'asta la vendita del magazzino non era stata contemplata in quanto l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) non aveva ancora concluso le operazioni di inventario e stima. L'offerta di***** prevede espressamente l'acquisto del magazzino al 12% del valore di carico contabile per i beni presenti al trasferimento, cosicché, preso atto che le attività di riscontro della merce da parte dell'IVG sono ultimate, appare necessario includere i rispettivi magazzini nel perimetro del Lotto Unico oggetto della gara, applicando il criterio di determinazione del prezzo proposto dall'Offerente, che appare congruo con i tassi di deprezzamento delle giacenze nel settore dell'alta moda, riferite alle vendite "a stock".

Al fine di garantire il rispetto dei principi di concorrenza, trasparenza e massima informazione degli interessati di cui all'art. 216 CCII, i Curatori ritengono doveroso sottoporre l'offerta irrevocabile di***** a sollecitazione pubblica mediante l'indizione di un nuovo esperimento di vendita competitiva da fissarsi per il **giorno 20 ottobre 2026**, prevedendo in osservanza all'art. 216, commi 2 e 5, CCII, la pubblicità mediante **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), Il Messaggero e Il Sole 24 Ore**

L'offerta irrevocabile di***** assumerà la funzione di "prezzo base d'asta" (euro 450.000,00 oltre al valore del magazzino stimato al 12% del carico contabile) per eventuali offerte al rialzo da parte di terzi interessati. In caso di assenza di offerte concorrenti migliorative nel termine che sarà stabilito, l'Azienda verrà legittimamente e definitivamente aggiudicata all'offerente*****

Tutto ciò premesso, i sottoscritti Curatori, visti gli artt. 213, comma 6, 214, 216 e 287 CCII,

CHIEDONO

che l'Ill.mo Giudice Delegato Voglia Autorizzare l'indizione di un nuovo esperimento di vendita competitiva (secondo esperimento) in un **Lotto Unico inscindibile avente ad oggetto congiuntamente: (i) il Ramo d'Azienda della L.G. n. 320/2026 di Vair S.p.A. nella consistenza quali - quantitativa di cui al Contratto di affitto RCD; (ii) il Ramo d'Azienda della L.G. n.321/2026 di Mix Future S.r.l. nella consistenza quali - quantitativa di cui al Contratto di affitto RCD; (iii) il Ramo d'Azienda della L.G. Capolavoro Italiano S.r.l. nella consistenza quali - quantitativa di cui al Contratto di**

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

L.G. n. 320/2026 – VAIR S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

L.G. n. 321/2026 – MIX FUTURE S.R.L.

L.G. n. 319/2026 – CAPOLAVORO ITALIANO S.R.L.

G.D.: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Alessandra Ceci - Avv. Massimo Bottari

affitto RCD, fissando il prezzo base d'asta per il predetto Lotto Unico in complessivi euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00), oltre al prezzo del Magazzino di ciascuna azienda che sarà calcolato al momento del trasferimento nella misura fissa del 12% (dodici per cento) del rispettivo valore di carico risultante dalle scritture contabili, ponendo a base di gara l'offerta irrevocabile formulata da Immobiliare Fiore 90 S.r.l., alle condizioni e termini di cui al Disciplinare di gara che si allega (**all.3**).

Si conferma l'incarico per lo svolgimento della procedura competitiva in forma cartacea il Notaio Umberto Scialpi (C.F. SCLMRT69D12H501K), con studio in Roma, Via Pietro Tacchini n. 22.

Con osservanza.

Roma, 29 luglio 2026

dott.ssa Alessandra Ceci

avv. Massimo Bottari

Si allega:

- Offerta irrevocabile d'acquisto di ***** del 14 luglio 2026;
- Verbale di consegna e deposito degli assegni circolari ricevuti a titolo di cauzione;
- Disciplinare/bando di gara del secondo esperimento competitivo.