



Via Garofoli 55 - 37057 San Giovanni L. (VR)
PEC avvantonellaguarnieri@puntopec.it

TRIBUNALE DI VERONA

**Istanza di autorizzazione alla vendita del Ramo d'Azienda
e degli Immobili in lotto unico**

Liquidazione Aurora srl in liquidazione

n. 78/2023 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni

Curatore: Avv. Antonella Guarnieri

Il sottoscritto Avv. Antonella Guarnieri, curatore della procedura in oggetto,

Premesso che

- La società Aurora S.r.l. in liquidazione giudiziale è titolare del ramo aziendale corrente in Pescantina (VR), Via Nassar 26 avente ad oggetto l'attività di produzione e commercio all'ingrosso di prodotti nell'ambito della siderurgia e dei materiali ferrosi in genere, nonché di lavorazioni nel campo dell'industria, dell'edilizia, dell'artigianato e dell'hobbistica (di seguito "il **Ramo d'Azienda**")
- Il contratto di affitto d'azienda stipulato dalla società Aurora S.r.l. *in bonis* in data 07.03.20217 è stato proseguito dalla curatela ai sensi dell'art. 184 CCII previa modifica e soppressione di alcune clausole con atto notarile del 06.03.2024, **stante la necessità di preservare l'avviamento aziendale e l'interesse a conseguire, nel frattempo, i relativi canoni.**
- Il ramo aziendale è così composto:
 - i. macchinari e relativi accessori, attrezzature varie, mobilio, arredi e macchine per ufficio, autovetture e autocarri, ed in generale tutti i beni mobili e mobili registrati analiticamente indicati nell'inventario e nelle perizie di stima redatte dai periti stimatori nominati dalla curatela;
 - ii. i marchi, registrati e non, il *domain name*, la denominazione sociale, i loghi e tutti gli altri segni distintivi riconducibili alla società Aurora S.r.l. e l'avviamento aziendale;
 - iii. autorizzazioni amministrative, licenze, permessi e concessioni rilasciate per l'esercizio dell'azienda in oggetto, anche se qui non espressamente menzionate e se tuttora valide ed efficaci;
 - iv. i rapporti di lavoro descritti nell'elenco aggiornato al 10.05.2024 la cui consistenza verrà aggiornata sino all'esperimento della vendita competitiva.

Firmato Da: GUARNIERI ANTONELLA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 59a09a1791011842d0a52da93eb2fc9 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f



- L'attività di impresa viene attualmente svolta presso gli stabilimenti di proprietà di Aurora srl (di seguito "gli **Immobili**") condotti in locazione dall'affittuaria in forza di contratto del 20.01.2021, anch'esso modificato con l'atto notarile del 06.03.2024 ("Accordo di modifica").
- In forza dell'Accordo di Modifica del 06.03.2024 i contratti di affitto e di locazione cesseranno il 16.09.2024, salvo eventuali ulteriori proroghe che dovessero essere *medio tempore* autorizzate dagli Organi della procedura al fine di garantire la conservazione dell'avviamento;
- L'Accordo di Modifica prevede, altresì, all'art. 1.5 comma 4, la risoluzione automatica dei contratti di locazione e di affitto di Ramo d'Azienda in caso di aggiudicazione in data antecedente il termine di scadenza del contratto di affitto con obbligo dell'affittuaria di rilasciare gli immobili e l'azienda entro 60 giorni dall'aggiudicazione.
- **La curatela intende procedere alla vendita del ramo aziendale e degli immobili in Lotto Unico** in quanto finalizzata alla prosecuzione dell'attività di impresa e alla salvaguardia del livello occupazionale attraverso una procedura competitiva per l'aggiudicazione al miglior offerente, ritenendo altresì che la vendita in lotto unico degli immobili e del ramo aziendale consenta di conseguire un risultato più favorevole al miglior soddisfacimento degli interessi dei creditori.
- Ai fini della vendita, la sottoscritta intende avvalersi della società Istituto Vendite srl Era Casa Aste P.I. 01458590385, corrente in Ferrara via del Lavoro 22 (FE), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Alberto Mauroner (C.F. MRNALRT60E12E897Q) quale soggetto specializzato ex art. 216, comma 2, CCII, la quale si occuperà della raccolta delle buste, dello svolgimento dell'asta nonché della pubblicazione dell'avviso di vendita sui vari portali e sul PVP.
- L'asta si svolgerà secondo le modalità indicate nel Regolamento di vendita allegato (all. 1).
- La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli Immobili ed il Ramo d'Azienda composto dai beni descritti nelle perizie di stima e nell'inventario senza alcuna garanzia al **prezzo base d'asta di € 3.385.000,00** corrispondente alla somma dei valori delle perizie del ramo aziendale e degli immobili.
- In conformità al disposto di cui all'art. 216, co. 7, CCII, verranno ritenute efficaci offerte anche se inferiori di non oltre un quarto al Prezzo Base e, quindi, per un prezzo pari ad almeno **€ 2.876.250,00** oltre imposte e spese tutte di cessione e di trasferimento (**l'Offerta Minima**).
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **perentoriamente entro le ore 12:00 del 13 settembre 2024 ed essere cauzionate con un importo pari al 10% del prezzo offerto.**



- L'adunanza per l'esame e la deliberazione sulle offerte e l'eventuale Gara fra più offerenti è fissata per il giorno **16.09.2024 alle ore 11.30** nei locali del gestore della vendita telematica Era Casa d'Aste S.r.l. in Verona Via risorgimento n 29;
- In presenza di un'unica Offerta ammessa, si procederà all'aggiudicazione del Ramo d'Azienda e degli Immobili in favore dell'unico Offerente (l'"Aggiudicatario"), anche se non comparso di persona o telematicamente, per un corrispettivo pari al prezzo offerto come sopra definito, che diverrà il prezzo di aggiudicazione.
- In caso di più offerte valide, si procederà a **gara sulla base della offerta più alta**, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo all'Adunanza di apertura delle buste nel luogo ed alla data indicati nel Regolamento di Vendita.
- La gara procederà tramite offerte palesi con **rilanci minimi** che si ritiene di stabilire nella misura **€ 30.000,00** al fine di incentivare la gara ed il numero di rilanci.
- **Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato dall'aggiudicatario almeno sette giorni prima della stipula del contratto di cessione notarile, che dovrà intervenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione.**
- Il prezzo di aggiudicazione verrà imputato in **proporzione** al **valore di ciascun compendio** quale determinato nelle perizie di stima redatte dagli esperti nominati dalla curatela e quindi per **l'86%** alla **massa immobiliare** e per il **14%** alla **massa mobiliare**.
- Anteriormente alla sottoscrizione dell'atto notarile di cessione del Ramo d'Azienda, l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, **all'esperimento della procedura di informazione ed eventuale consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della L. 428/1990**. Il subentro avverrà in deroga al comma 2 dell'art. 2112 cc, ovvero senza obbligo in solido per l'acquirente, per tutti i crediti che il lavoratore aveva sino alla data del trasferimento in affitto di azienda. A tal proposito si evidenzia che la comunicazione di cui all'art. 47 comma 1, Legge 428/1990 dovrà essere trasmessa dall'aggiudicatario alle competenti rappresentanze sindacali, laddove non già eseguita ai sensi del comma 1-bis di seguito contestualmente all'Aggiudicazione e comunque entro e non oltre il giorno successivo alla stessa.
- L'aggiudicatario-acquirente verrà immesso nel pieno e giuridico possesso del Ramo di Azienda (e di beni che lo compongono) nonchè degli Immobili contestualmente al definitivo atto di trasferimento



innanzi al Notaio designato. Nell'ipotesi di mancato rilascio del Ramo d'Azienda e degli Immobili da parte dell'attuale affittuaria nei termini richiamati nelle premesse del Regolamento, di Vendita con l'atto di cessione verrà espressamente riconosciuta la titolarità di ogni azione per riottenerne la disponibilità in capo all'Aggiudicatario/Acquirente, senza che ciò possa comportare riduzione alcuna del prezzo né indennità o risarcimento alcuno in favore dell'Acquirente stesso.

- L'Avviso di vendita verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e sui siti di settore www.asteferrara.it, www.veronaste.it, www.giudiziarieaste.it, www.astepay.it, www.liveaste.it, ed eventuali ulteriori. La curatela potrà altresì provvedere a propria discrezione alla comunicazione diretta del presente Avviso e Regolamento a operatori del settore potenzialmente interessati all'acquisto del Ramo d'Azienda, e comunque ad ogni ulteriore forma di pubblicità della vendita ritenuta opportuna al fine di consentire la massima informazione e partecipazione degli interessati.
- Il Comitato dei Creditori non è stato nominato.

Tutto quanto premesso, lo scrivente curatore

Chiede

che la S.V. Ill.ma, anche in sostituzione ex art. 140 co 4, CCII del Comitato dei Creditori, voglia:

- **autorizzare la vendita del Ramo d'Azienda** ai sensi dell'art. 214 e 216 CCII e degli **Immobili** descritti in premessa e meglio identificati nelle perizie di stima redatte dal dott. Francesco Nonfarmale e dall'arch. Elena Fiorio nei termini previsti nell'avviso e regolamento di vendita allegato con affidamento dell'incarico a Istituto Vendite srl Era Casa Aste quale soggetto specializzato ex art. 216, comma 2, CCII, nonché autorizzare sin d'ora la curatela a stipulare l'atto notarile di trasferimento dell'azienda e degli Immobili con il soggetto che risulterà aggiudicatario all'esito della procedura di vendita competitiva;
- **autorizzare** altresì **la curatela a delegare la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche** ai sensi dell'art. 490 cpc alla società Istituto Vendite srl Era Casa Aste, con sede legale in Ferrara via del Lavoro 22 (FE) (P.IVA 01458590385), nella persona dell'amministratore e legale rappresentante Alberto Mauroner (C.F. MRNALRT60E12E897Q);

Si allegano:

- 1) Avviso e Regolamento di vendita.

Verona, 12.07.2024

Il Curatore

Avv. Antonella Guarnieri

