

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 78/2023
AURORA S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni
Curatore: Avv. Antonella Guarnieri

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA
PER LA FORMULAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE

per l'acquisto del compendio immobiliare di proprietà di Aurora S.r.l. in liquidazione giudiziale

La sottoscritta Avv. Antonella Guarnieri, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 78/2023 di Aurora S.r.l.,

PREMESSO CHE

- Aurora S.r.l. in liquidazione giudiziale è proprietaria del complesso edilizio industriale-artigianale sito in Pescantina (VR), frazione Settimo, Via Nassar n. 26, composto da un capannone ad uso deposito e da una palazzina ad uso direzionale con uffici e depositi, meglio identificato al successivo art. 1 (gli "Immobili");
- gli Immobili risultano attualmente occupati da un soggetto terzo senza titolo opponibile alla Procedura; il Giudice Delegato, con provvedimento del 22 aprile 2026, rilevata l'occupazione senza titolo opponibile dal 31 gennaio 2026, ha ordinato al terzo occupante e a chiunque occupi gli Immobili senza titolo opponibile alla Procedura di rilasciarli immediatamente, liberi e sgomberi da cose e persone, in favore del Curatore (l'"Ordine di Liberazione");
- è pervenuta alla curatela un'offerta irrevocabile (l'"Offerta") per l'acquisto degli Immobili al prezzo di € **2.290.000,00** (euro duemilioniduecentonovantamila/00) così composto: (i) € 2.200.000,00 (euro duemilioniduecentomila/00), oltre oneri di legge, quale corrispettivo per l'acquisto degli Immobili; e (ii) € 90.000,00 (euro novantamila/00) quale importo dell'accollo, inscindibilmente connesso all'acquisto degli Immobili, del debito maturato dal soggetto terzo occupante nei confronti della Procedura a titolo di indennità per l'occupazione senza titolo degli Immobili per il periodo da febbraio ad agosto 2026;
- la Procedura intende sottoporre l'Offerta a procedimento competitivo, consentendo a ogni interessato di presentare offerte pari o migliorative, a parità delle altre condizioni essenziali e secondo quanto previsto dal presente Regolamento di Vendita;
- il Giudice Delegato ha autorizzato la pubblicazione del presente Regolamento e l'esperimento della procedura competitiva con provvedimento del 26.10.2026.

Tutto ciò premesso, il Curatore

INVITA

gli interessati a formulare offerte irrevocabili pari o migliorative rispetto all'Offerta per l'acquisto degli Immobili, alle condizioni di seguito indicate:

PREZZO BASE: € 2.290.000,00

RILANCI IN AUMENTO: € 30.000,00

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE: € 2.290.000,00

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1. Gli Immobili oggetto della procedura sono costituiti dalla piena proprietà del complesso edilizio industriale-artigianale sito in Pescantina (VR), frazione Settimo, Via Nassar n. 26, composto da due corpi di fabbrica, di cui il primo è un capannone ad uso deposito e il secondo è una palazzina ad uso direzionale con uffici al piano terra, primo e secondo e depositi ai piani interrati.

1.2. Gli Immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina (VR), foglio 25, particella 317: Sub 9 (deposito PT), categoria D/7, rendita catastale € 11.904,00; Sub 10 (uffici PT, P1, P2), categoria D/7, rendita catastale € 5.414,00; Sub 11 (deposito P-1, P-2), categoria D/7, rendita catastale € 7.220,00.

1.3. Il terreno su cui insistono le unità immobiliari è censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina (VR), foglio 25: particella 317, ente urbano, mq 13.400; particella 329, area rurale, mq 166.

1.4. Gli Immobili sono analiticamente descritti nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Elena Fiorio, alla quale si rinvia integralmente per consistenza, stato manutentivo, situazione urbanistica e catastale e per ogni ulteriore elemento tecnico.

1.5. La presente procedura ha ad oggetto esclusivamente gli Immobili e l'obbligo di accollo di cui al successivo art. 3. Sono esclusi il ramo d'azienda già oggetto di separata cessione, i beni mobili e mobili registrati, le autorizzazioni, i rapporti di lavoro, i contratti e ogni altro bene, diritto o rapporto non espressamente ricompreso nel presente Regolamento di vendita.

2. STATO DI OCCUPAZIONE E ORDINE DI LIBERAZIONE

2.1. Gli Immobili risultano occupati da un soggetto terzo senza titolo opponibile alla Procedura.

2.2. Con provvedimento del 22 aprile 2026 il Giudice Delegato ha ordinato al terzo occupante e a chiunque occupi gli Immobili senza titolo opponibile alla Procedura di rilasciare immediatamente, in favore del Curatore, liberi e sgomberi da cose e persone, gli Immobili.

2.3. La presentazione dell'offerta comporta piena conoscenza e accettazione dello stato di occupazione e dell'Ordine di Liberazione. La Procedura non garantisce che gli Immobili risultino materialmente liberi alla data dell'aggiudicazione o del trasferimento; l'eventuale protrarsi dell'occupazione non potrà determinare sospensione o riduzione del prezzo, risoluzione, indennità o risarcimento a carico della Procedura.

2.4. A decorrere dal giorno dell'effettivo trasferimento della proprietà, l'Aggiudicatario subentrerà nei diritti della Procedura relativi al rilascio e alla materiale disponibilità degli Immobili e, in particolare, nella facoltà di portare in esecuzione l'Ordine di Liberazione del 22 aprile 2026, nonché nel diritto a conseguire l'indennità di occupazione nei limiti consentiti dalla legge, dal provvedimento medesimo e dal provvedimento autorizzativo della presente vendita.

2.5. Con la presentazione dell'offerta, ciascun offerente accetta che, dal giorno dell'effettivo trasferimento, ogni attività, costo, onere e rischio inerente alla prosecuzione e al completamento della liberazione degli Immobili resti a proprio carico, con esonero della Procedura e del Curatore da ulteriori attività finalizzate al rilascio.

2.6. L'atto di cessione richiamerà espressamente l'Ordine di Liberazione, lo stato di occupazione e il subentro dell'Aggiudicatario nei diritti e nelle facoltà di cui ai precedenti punti 2.4 e 2.5.

3. PREZZO COMPLESSIVO DELL'OPERAZIONE E ACCOLLO DEL DEBITO PER INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

3.1. Il prezzo base dell'offerta è fissato in € 2.290.000,00 (euro duemilioniduecentonovantamila/00), oltre imposte, oneri e spese dovuti per legge.

3.2. Tale importo è inscindibilmente composto da: (a) € 2.200.000,00 (euro duemilioniduecentomila/00), oltre oneri di legge, quale corrispettivo minimo per l'acquisto degli Immobili; e (b) € 90.000,00 (euro novantamila/00) quale importo dell'accollo del debito maturato dal soggetto terzo occupante nei confronti della Procedura a titolo di indennità per l'occupazione senza titolo per il periodo da febbraio ad agosto 2026.

3.3. L'accollo di cui al punto 3.2, lett. (b), costituisce obbligazione essenziale e inscindibilmente connessa all'acquisto degli Immobili. Non sono ammesse offerte che escludano, condizionino o riducano tale componente.

3.4. Le offerte pari o migliorative dovranno pertanto prevedere un corrispettivo per gli Immobili non inferiore a € 2.200.000,00 e l'accollo del debito nella misura di cui sopra. Ogni incremento offerto rispetto all'Offerta si intenderà imputato al corrispettivo per gli Immobili, restando invariata la quota parte relativa all'accollo di € 90.000,00.

3.5. Restano di esclusiva spettanza della Procedura e sono espressamente esclusi da ogni trasferimento all'Aggiudicatario i crediti per indennità di occupazione maturati dal 1° settembre 2026 sino alla data dell'effettivo trasferimento degli Immobili e ogni altro credito della Procedura maturato fino a tale data.

3.6. A decorrere dall'effettivo trasferimento, spetteranno all'Aggiudicatario, quale nuovo proprietario e nei limiti di legge, i diritti e le pretese inerenti all'eventuale ulteriore occupazione degli Immobili, oltre alle facoltà relative al loro rilascio di cui all'art. 2.

4. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

4.1. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa idonea a garantirne la segretezza presso Era Casa d'Aste S.r.l., Verona, Via Risorgimento n. 29, entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **26.11.2026**, ovvero, se attivata dalla Procedura, con modalità telematica tramite il portale indicato dal gestore della vendita. All'esterno della busta dovrà essere apposta esclusivamente la dicitura "Liquidazione Giudiziale n. 78/2023 Tribunale di Verona - Offerta migliorativa irrevocabile".

4.2. L'offerta dovrà essere espressamente dichiarata irrevocabile sino all'esaurimento della procedura competitiva e dovrà essere sottoscritta in ogni pagina dall'offerente o da soggetto munito dei necessari poteri.

4.3. L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità: (a) l'indicazione completa dell'offerente e dei relativi recapiti; (b) l'indicazione, in cifre e in lettere, del corrispettivo offerto per gli Immobili, non inferiore a € 2.200.000,00; (c) l'espresso e irrevocabile accollo del debito maturato dal terzo occupante nella misura di € 90.000,00; (d) l'indicazione del valore economico complessivo dell'offerta, pari alla somma del corrispettivo offerto per gli Immobili e della componente di accollo; (e) la dichiarazione di essere a conoscenza ed accettare integralmente le condizioni di vendita degli Immobili di cui al presente Regolamento e che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; (f) la dichiarazione di conoscenza e integrale accettazione della perizia, dello stato di occupazione, dell'Ordine di Liberazione e della disciplina di cui agli artt. 2 e 3; (g) la dichiarazione di accettare il subentro, dalla data dell'effettivo trasferimento, nei diritti e nelle facoltà della Procedura inerenti alla liberazione degli Immobili, nei termini previsti dal presente Regolamento; (h) la dichiarazione dell'Offerente di non essere: (i) soggetto residente in Paesi extra UE compresi nella c.d. black list del D.M. 18 novembre 2015; (ii) società fiduciaria ovvero di consulenza o di intermediazione; (iii) soggetto che sia sottoposto a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali o comunque a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano od estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili; (iv) soggetto per il quale non siano identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'articolo 2359 c.c. e dell'articolo 93 D.L.vo n. 58/98 ovvero, in caso di soggetti esteri, di previsione equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza; (v) soggetto sottoposto alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), D.L. 231/01 ovvero, in caso di soggetti esteri a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza.

4.4. All'offerta dovranno essere allegati: (a) copia del presente Regolamento, siglata in ogni pagina e sottoscritta per integrale accettazione; (b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante; (c) in caso di persona giuridica, visura camerale aggiornata e documentazione attestante i poteri di firma; per soggetti esteri, documentazione equivalente con traduzione in lingua italiana ove necessaria.

4.5. L'offerta dovrà essere corredata da cauzione pari al 10% del valore economico complessivo offerto. Per l'offerta minima complessiva di € 2.290.000,00 la cauzione è pertanto pari a € 229.000,00. La cauzione sarà versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato ad "Liquidazione giudiziale Aurora S.r.l." oppure, in caso di offerta telematica, mediante bonifico secondo le istruzioni del gestore della vendita.

4.6. La cauzione costituirà acconto sul corrispettivo dovuto in caso di aggiudicazione. Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita al termine della procedura secondo le modalità operative del gestore.

4.7. Non saranno considerate valide le offerte pervenute oltre il termine, prive della cauzione richiesta, formulate per un corrispettivo inferiore a € 2.290.000,00 o contenenti condizioni, riserve o termini incompatibili con il presente Regolamento.

4.8. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

5. ESAME DELLE OFFERTE E GARA

5.1. L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo il giorno **27.11.2026** alle ore **10.00** presso Era Casa d'Aste S.r.l., Verona, Via Risorgimento n. 31, con eventuale partecipazione telematica secondo le modalità comunicate dal gestore.

5.2. In mancanza di ulteriori offerte valide pari o migliorative, si procederà all'aggiudicazione in favore del proponente dell'Offerta alle condizioni della proposta già depositata, salvi i poteri spettanti agli Organi della Procedura.

5.3. Qualora pervenga almeno una ulteriore offerta valida, si procederà a gara tra tutti gli offerenti, compreso il proponente dell'Offerta, assumendo come base di partenza il maggior valore economico complessivo offerto. 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 al punto **5.1.** che precede. Ad ogni persona presente sarà attribuito un numero identificativo (paletta) in ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione dei numeri identificativi, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel programma gestionale. A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare se non era presente al momento della distribuzione dei numeri identificativi. Alla gara saranno anche ammessi i partecipanti on line; nell'ipotesi in cui si verifichi un blackout del programma on line durante la fase di vendita, se parziale, sarà bloccato il tempo residuo in attesa del ripristino, se definitivo, l'asta sarà temporaneamente sospesa, bloccando il tempo residuo; il partecipante on line sarà raggiunto telefonicamente dal personale dell'Istituto Vendite e dovrà quindi fornire: il codice identificativo attribuito dall'Istituto Vendite Era Casa D'aste, il proprio codice fiscale e il numero di carta di identità per eseguire una corretta identificazione dell'utente, pertanto la vendita proseguirà tra le offerte in sala e quelle al telefono.

5.4. Poiché la quota parte di prezzo relativo all'accollo del debito resta fissa in € 90.000,00, i rilanci in gara, ciascuno non inferiore a € 30.000,00 (euro trentamila/00), incrementeranno esclusivamente il corrispettivo per gli Immobili e, conseguentemente, il valore economico complessivo dell'offerta.

5.5. La gara sarà dichiarata chiusa quando siano decorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci, salvo diversa impostazione tecnica del portale comunicata prima dell'inizio della gara.

5.6. Se la gara non potrà avere luogo per assenza degli offerenti o per mancanza di rilanci, si terrà conto delle offerte validamente depositate. In caso di parità del valore economico complessivo di tutte le offerte pervenute, l'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto proponente che ha fatto pervenire l'Offerta posta a base della presente procedura competitiva. In caso di offerte di diverso valore economico, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta più alta pervenuta.

5.7. L'aggiudicazione resta soggetta ai poteri di sospensione o di impedimento del perfezionamento della vendita attribuiti al Giudice Delegato dalla legge e agli ulteriori poteri degli Organi della Procedura.

6. CONDIZIONI DI VENDITA E TRASFERIMENTO

6.1. La vendita avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui gli Immobili si troveranno alla data del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive.

6.2. Gli Immobili sono venduti come visti e piaciuti, senza garanzia della Procedura per vizi, difetti, mancanza di qualità, difformità, oneri o necessità di adeguamento, anche di natura urbanistica, edilizia, impiantistica, ambientale o di sicurezza, salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge. La Procedura non assume responsabilità per eventuali errori od omissioni contenuti nella perizia e nei relativi allegati.

6.3. L'aggiudicazione non produce effetto traslativo. Il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile, previo integrale adempimento di tutte le obbligazioni gravanti sull'Aggiudicatario.

6.4. Il saldo del corrispettivo di aggiudicazione per gli Immobili, al netto della cauzione imputata in acconto, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel diverso termine eventualmente indicato nel provvedimento di aggiudicazione.

6.5. L'accollo di cui all'art. 3 ed il relativo pagamento, al netto della quota parte di cauzione imputata in acconto, dovrà essere formalizzato prima dell'atto di trasferimento, secondo le modalità indicate dalla Curatela.

6.6. Tutti gli oneri fiscali, notarili, catastali, di trascrizione e ogni altra spesa relativa al trasferimento sono a carico dell'Aggiudicatario. Restano disciplinate dalla legge e dai provvedimenti della Procedura le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

6.7. L'atto di vendita sarà stipulato innanzi a Notaio con sede in Verona, individuato dalla Curatela, entro il termine di cui al punto 6.4.

6.8. In caso di mancato pagamento del saldo, mancata formalizzazione dell'accollo o mancata stipula del contratto nei termini per fatto o colpa dell'Aggiudicatario, quest'ultimo decadrà dall'aggiudicazione; la cauzione potrà essere incamerata dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

6.9. L'Aggiudicatario dovrà corrispondere al gestore/commissionario della vendita il compenso pari all'1,7% del valore economico complessivo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, nei termini indicati dal gestore.

7. DISPOSIZIONI FINALI

7.1. La ricezione delle offerte e lo svolgimento della gara non comportano per la Procedura obblighi ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge e dal presente Regolamento. Il presente Regolamento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

7.2. La presentazione dell'offerta comporta l'espressa e integrale accettazione di tutte le condizioni del presente Regolamento, della perizia estimativa e della documentazione richiamata.

7.3. Gli Organi della Procedura si riservano, nei limiti consentiti dalla legge, di sospendere, interrompere o modificare la procedura competitiva ove ne ricorrano i presupposti, senza che agli offerenti possa spettare alcun risarcimento o rimborso, fatto salvo quanto inderogabilmente previsto.

7.4. Qualora le condizioni generali del gestore della vendita siano in conflitto con il presente Regolamento, prevalgono le disposizioni del presente Regolamento.

7.5. Il presente Regolamento è retto dalla legge italiana. Per ogni controversia sarà competente il Tribunale di Verona, fatto salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge.

8. PUBBLICITÀ, DOCUMENTAZIONE E VISITE

8.1. Il presente Regolamento sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet di settore individuati dalla Procedura, con il preavviso richiesto dalla normativa applicabile e dal provvedimento autorizzativo.

8.2. La Curatela potrà disporre ogni ulteriore forma di pubblicità ritenuta idonea ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati.

8.3. Per informazioni, accesso alla documentazione e visite agli Immobili, gli interessati dovranno rivolgersi alla Curatela e/o al gestore della vendita ai recapiti pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e nell'avviso telematico.

Verona, 28.10.2026

Il Curatore

Avv. Antonella Guarnieri

Firmato digitalmente da:
ANTONELLA GUARNIERI
Data: 28/10/2026 11:57:53