

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**Liquidazione Giudiziale di Nava Design srl,**  
**società facente parte del Gruppo Smemoranda**

**RG 152/2023**

**GIUDICE DELEGATO Dott.ssa Luisa Vasile**

**COLLEGIO DEI CURATORI**

**Dott. Cesare Meroni – Dott.ssa Barbara Pravettoni – Avv. Vincenzo Tartaro**

\*\*\*

**BANDO PER CESSIONE DELL'AZIENDA NAVA**

**ASTA ASINCRONA TELEMATICA**

**Data asta: 21/06/2024 dalle ore 11:00 alle ore 13:00**

**Prezzo: non inferiore a Euro 835.000,00**

**Termine presentazione offerte: 20/06/2024 alle ore 13:00**

**Importo cauzione: Euro 100.000,00**

\*\*\*

**PREMESSA**

Nava Design S.r.l. è una società italiana che si occupa di distribuire prodotti di pelletteria, zaini, agende e articoli di cancelleria di design per il segmento business e tempo libero. La società opera nei seguenti canali:

- canale wholesale attraverso pelletterie e cartolerie tradizionali in Italia e all'estero;
- canale department store grazie a progetti realizzati ad hoc per aziende ed operatori specializzati del largo consumo;
- come retailer presso il flagship store di Milano, via Durini n. 2.

L'azienda è attualmente oggetto di un contratto di affitto (con scadenza al 30.9.2024), contenente una clausola risolutiva espressa in caso di vendita dell'azienda. Il trasferimento della proprietà dell'azienda, all'esito della presente procedura competitiva, comporterà dunque la risoluzione del contratto di affitto, fatto salvo quanto in esso previsto all'art. 8 (**Allegato 1\_contratto affitto**).

Inoltre, pende con il medesimo affittuario dell'azienda un contratto estimatorio della durata analoga a quella del contratto di affitto – anch'esso risolutivamente condizionato alla vendita dell'azienda - avente per oggetto i beni del magazzino Nava di proprietà della concedente (**Allegato 2\_contratto estimatorio**).

La Procedura intende con il presente bando mettere in vendita: **(i)** l'azienda (il cui contenuto è descritto di seguito) e **(ii)** i beni del magazzino, così come esistenti alla data del trasferimento della proprietà

dell'azienda e, dunque, con alea in capo all'acquirente circa la consistenza del magazzino a tale data, che potrà essere diversa da quella attuale, attesa la pendenza del menzionato contratto estimatorio.

## **CONTENUTO DELL'AZIENDA**

L'azienda offerta in vendita è così composta:

### **1. Contratti di locazione**

N. 3 contratti di locazione ad uso non abitativo, aventi per oggetto i locali in cui l'attività dell'azienda è attualmente esercitata, come di seguito dettagliati:

- immobile in Milano, via Durini n. 2, piano terra e primo piano seminterrato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: Foglio 391, particella 212, subalterno 730, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 21, superficie catastale mq 25, rendita catastale € 61,82 e Foglio 391, particella 212, subalterno 731, piano T - S1, categoria C/1, classe 11, consistenza mq 66, superficie catastale mq 79, rendita catastale € 3.882,41 – canone contrattuale annuo pari ad € 39.000,00 (aggiornato a Euro 41.876,00, salvi ulteriori aggiornamenti per il 2024), oltre spese attualmente di E. 3.940,00, salvo conguaglio, e IVA 22%. Contratto sottoscritto in data 01.01.2011 per la durata di 6+6 anni, registrato presso l'Ufficio delle Entrate il 26.01.2011 e tuttora in corso (a seguito di tacito rinnovo, confermato dalla proprietà e operante per 6 anni dalla scadenza originaria del 31.12.2022 e quindi fino al 31.12.2028);
- immobile in Milano, via Durini n. 2, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: Foglio 391, particella 212, subalterno 704, piano 1-S2, categoria A/10, classe 5, vani 13,5, superficie catastale mq 311, rendita catastale € 13.386,56 - canone contrattuale annuo pari ad € 61.000,00 (aggiornato a Euro 65.500,00, salvi ulteriori aggiornamenti per il 2024), oltre spese attualmente di E. 16.320,00, salvo conguaglio, e IVA 22%. Contratto sottoscritto in data 01.01.2011 per la durata di 6+6 anni, registrato presso l'Ufficio delle Entrate il 26.01.2011 e tuttora in corso (a seguito di tacito rinnovo, confermato dalla proprietà e operante per 6 anni dalla scadenza originaria del 31.12.2022 e quindi fino al 31.12.2028);
- Autorimessa situata a Milano in via Cerva n. 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: Foglio 391, particella 213, subalterno 706, piano T, categoria C/6, classe 6, superficie catastale mq 14, rendita catastale € 196,67 – canone contrattuale annuo pari ad € 3.593,00 (aggiornato a Euro 4.224,00, salvi ulteriori aggiornamenti per il 2024), oltre spese attualmente di E. 275,00, salvo conguaglio, e IVA 22%. Contratto sottoscritto in data 01.07.2006 (preceduto dal contratto di locazione in data 01.07.1999) e tuttora in corso (a seguito di tacito rinnovo su base annuale, confermato dalla proprietà).

Sarà onere dell'aggiudicatario, che subentrerà nei contratti di locazione, rilasciare al locatore la garanzia fideiussoria prevista nei contratti sopra menzionati, pari a un trimestre di canone.

### **2. Dipendenti**

La cessione dell'azienda comporterà il trasferimento di tutti i dipendenti, attualmente in numero di 3 unità, così come individuate in allegato al contratto di affitto d'azienda.

### **3. Licenza commerciale richiesta per l'esercizio dell'attività di vendita presso il punto vendita oggetto**

### **dei contratti di locazione**

#### **4. Beni di proprietà utilizzati nella conduzione dell'azienda**

#### **5. Contratti di utenze e servizi relativi agli immobili oggetto del contratto di locazione**

Rispetto all'allegato al contratto di affitto si precisa quanto segue:

- i contratti di Energia elettrica e pulizie sono attualmente intestati all'affittuario e potranno quindi essere oggetto di cessione solo previo eventuale accordo dell'acquirente con quest'ultimo in merito alla voltura;
- non si garantisce invece la validità ed efficacia dei contratti inerenti all'E-commerce né l'esistenza (e la titolarità in capo alla parte venditrice) di una piattaforma per le vendite on-line. Sarà onere dell'acquirente effettuare le dovute verifiche, anche con le controparti contrattuali indicate nell'allegato al contratto di affitto, fermo restando che la Procedura presterà ogni più ampia collaborazione verso l'acquirente, che in ogni caso subentrerà quale nuovo titolare dell'azienda in ogni diritto e/o azione verso i terzi.

#### **6. I marchi Nava**

Come individuati in allegato al contratto di affitto d'azienda

#### **7. I domini web**

Allo stato, risultano attivi i seguenti domini:

- nava.com (scad. 18.9.2024)
- navadesign.com (scad. 7 aprile 2025)
- navamilano.com (scad. 7 aprile 2025).

La Procedura, peraltro, non garantisce la titolarità degli stessi in capo alla parte venditrice. Sarà onere dell'acquirente effettuare le dovute verifiche, fermo restando che la Procedura presterà ogni più ampia collaborazione verso l'acquirente, che in ogni caso subentrerà quale nuovo titolare dell'azienda in ogni diritto e/o azione verso i terzi.

Sono espressamente esclusi dalla cessione dell'azienda tutti i rapporti, i diritti e i beni diversi da quelli indicati in precedenza (come per esempio il marchio MHWay, che è estraneo al perimetro del presente bando), ivi inclusi tutti i pesi, oneri, vincoli, garanzie, passività, crediti e debiti di qualsivoglia natura, afferenti all'azienda.

### **MAGAZZINO**

I beni del magazzino, che sono offerti in vendita in aggiunta all'azienda, sono quelli che residueranno alla data della formalizzazione della cessione. Rispetto all'elenco allegato al contratto estimatorio, la consistenza dei beni a tale data potrà essere inferiore (e al limite anche pari a zero), in considerazione del fatto che il contratto in questione è attualmente in corso di esecuzione. Nessuna garanzia viene quindi fornita dalla Procedura in merito alla consistenza e alla qualità del magazzino alla data della vendita.

### **PERIZIA E PREZZO**

L'azienda è stata oggetto di perizia da parte di un professionista nominato dalla Procedura, che ne ha

stimato il valore in Euro 1.677.000, a cui va sommato l'importo di euro 125.000 relativo al magazzino, per un valore totale di Euro 1.802.000.

La prima asta è andata deserta.

Attualmente, il prezzo viene stabilito in complessivi **Euro 835.000,00** e rappresenta il corrispettivo della vendita dell'azienda e del magazzino, quale che sia l'entità di quest'ultimo alla data della cessione, ribadendosi a tale riguardo quanto detto sopra in merito al fatto che resta in capo all'acquirente l'alea circa la consistenza e la qualità del magazzino a tale data, che non potrà per nessuna ragione riflettersi sul prezzo, che resta fisso e invariato.

Tale prezzo è stato determinato sulla base di un'offerta irrevocabile di acquisto, formulata dall'affittuario dell'azienda, che viene qui posta in asta a parità di condizioni.

Per tale ragione, è espressamente esclusa la possibilità, pur prevista dall'art. 216 n. 7 CCII, di formulare offerte inferiori (sino a  $\frac{1}{4}$ ) rispetto al prezzo stabilito. L'importo offerto, pertanto, non potrà essere inferiore a **Euro 835.000,00**.

I rilanci in aumento in caso di gara sono fissati in **Euro € 20.000,00**.

Le offerte dovranno essere irrevocabili e accompagnate, a pena di invalidità, da una cauzione pari a **Euro 100.000,00**. L'affittuario dell'azienda è peraltro dispensato dall'obbligo di prestare cauzione, avendo già provveduto al versamento, nella medesima misura di Euro 100.000, all'atto della formalizzazione della proposta irrevocabile di acquisto.

La cauzione dovrà essere versata a mezzo di bonifico sul conto corrente avente IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato ad Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA L.G. 152/2023 Tribunale Milano", entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 20 giugno 2024.

Il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta, calcolati sulla base di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

<b>da 0 a 500.000 euro</b>	<b>3%</b>
<b>da 500.001 a 900.000 euro</b>	<b>2%</b>
<b>oltre 900.000 euro</b>	<b>1%</b>

oltre IVA di Legge, da corrispondersi sul conto corrente indicato dal Commissionario.

#### **RICHIESTE DI ESAME DA PARTE DEGLI INTERESSATI**

È stata creata una data room sulla piattaforma [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it), accessibile da remoto, contenente la perizia e ogni altro documento utile al fine di consentire ai potenziali interessati di acquisire informazioni aggiuntive ed effettuare *la due diligence*, in funzione della formulazione delle offerte di acquisto.

Gli interessati potranno accedervi, facendone apposita richiesta al seguente indirizzo PEC: [astexposrl@pec.it](mailto:astexposrl@pec.it)

L'accesso alla data room verrà subordinato alla previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza.

#### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva.

#### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore a Euro **835.000,00**.

L'offerta di acquisto deve essere presentata, previo accesso al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003);

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it). Nel periodo compreso tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli offerenti alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo S.r.l., al numero +39 0331.371864.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

Il commissionario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal commissionario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari a Euro **100.000,00**, tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato ad Astexpo S.r.l., con la causale "*CAUZIONE ASTA L.G. 152/2023 Tribunale Milano*".

**SI PRECISA CHE IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE DOVRA' ESSERE EFFETTUATO DIRETTAMENTE DALL'OFFERENTE E NON DA UN TERZO, E DOVRA' PERVENIRE IN TEMPO UTILE ONDE CONSENTIRE IL CORRETTO ACCREDITO DELLA CAUZIONE SUL SUDDETTO CONTO E LA GENERAZIONE DELLA NOTA CONTABILE BANCARIA PRIMA DELLO SCADERE DEL TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, FISSATO ALLE ORE 13:00 DEL GIORNO 20 DEL MESE DI GIUGNO 2024.**

È dispensato dall'obbligo di prestare cauzione il soggetto che ha formulato l'offerta irrevocabile, posta alla base della presente procedura competitiva, avendo il medesimo già provveduto al versamento.

L'importo del deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

L'offerente **telematico** deve firmare digitalmente l'offerta e procedere, sempre digitalmente, al pagamento del bollo dovuto per legge.

**L'offerta dovrà contenere i seguenti dati ed allegati:**

L'offerente dovrà anche far pervenire con l'offerta la seguente documentazione:

- copia del presente avviso firmato su tutte le pagine, in segno di accettazione dei termini e delle condizioni previsti in tale documento (da ritenersi incorporati nell'offerta, anche se non espressamente menzionati);
- pdf del certificato del registro delle imprese aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché, pdf di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, pdf della procura speciale notarile.
- offerta **irrevocabile** di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione.

Le offerte saranno considerate inefficaci se inferiori all'importo di **Euro 835.000,00**, o se pervengono oltre il termine sopra indicato, o se non sono accompagnate dalla cauzione nella misura sopra indicata, o se non sono accompagnate dalla dimostrazione dei requisiti soggettivi sopra indicati e dalla documentazione sopra elencata.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Tutta la documentazione di cui sopra il dettaglio dovrà essere inviata tramite Posta Certificata all'indirizzo PEC: [astexposrl@pec.it](mailto:astexposrl@pec.it) entro e non oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte.

**3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

Il Commissionario utilizzerà il portale [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it).

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida si procederà in automatico all'aggiudicazione. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto.

**Rilanci in modalità asincrona telematica:**

**ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato.**

I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza, il sistema provvede a prolungare automaticamente, di 120 secondi, il tempo della gara, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così

di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il commissionario procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. L'aggiudicazione sarà considerata definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente indicato nel modulo di restituzione cauzione.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEI DIRITTI D'ASTA DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) in un'unica soluzione tramite bonifico bancario sul cc della Procedura, che verrà indicato dai curatori.

L'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente indicato da Astexpo S.r.l. i diritti d'asta, come da tabella sopra riportata.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 10 giorni prima della scadenza del termine per il pagamento del saldo prezzo, avrà facoltà di prorogare una sola volta il termine del pagamento di 60 giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (obbligandosi contestualmente - con comunicazione inviata ai Curatori a mezzo PEC - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%).

In caso di mancato versamento nei termini, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza a titolo di maggior danno.

#### **FORMA, CONDIZIONI E GARANZIE DELLA VENDITA**

Il trasferimento della proprietà avrà luogo nel più breve tempo possibile mediante atto notarile, tramite Notaio indicato dall'acquirente.

Tutti gli oneri e i costi per il trasferimento saranno a carico dell'acquirente, sul quale graverà altresì il pagamento di ogni imposta o tassa sull'acquisto.

L'acquisto è visto e piaciuto. Il venditore, pertanto, non presterà alcuna garanzia di qualsivoglia natura in merito alla effettiva consistenza dell'azienda e del magazzino, né alla veridicità e completezza della contabilità. È in particolare esclusa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ogni garanzia e responsabilità del cedente in ordine a eventuali vizi e difetti dei beni, alla mancanza di qualità, al loro stato di conservazione e di funzionamento, al valore economico delle singole componenti.

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità viene effettuata secondo le seguenti modalità (oltre che con avvisi mirati a coloro i quali hanno prima d'ora manifestato interesse):

- pubblicazione sul sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it);

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia  
<https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- pubblicazione sul sito [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it);

- pubblicazione per estratto su quotidiani nazionali.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni.

\*\*\*

**Per maggiori informazioni rivolgersi, esclusivamente, al gestore Astexpo srl, tel. 0331-371864, cell. 342-5435688, e-mail: [cinzia.c@astexpo.it](mailto:cinzia.c@astexpo.it)**