

R.G. 2/2019



IL TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Riunito in camera di consiglio, nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Giovanni De Marco	Presidente
Dott.ssa Elisa Di Giovanni	Giudice
Dott. Fabrizio Di Sano	Giudice rel.

ha emesso il seguente

DECRETO EX ART. 163 BIS

Visto il ricorso del 5/11/2019 per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo depositato da [REDACTED] nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED] dell'omonima Farmacia con sede in Malfa, Isola di Salina, via Umberto I nn. 10-12, p.i. 03011940834, rappresentata e difesa dagli avvocati Antonino D. Gullo ed Ester Stancanelli; vista l'integrazione alla proposta di concordato depositata in data 14/2/2020; vista la documentazione allegata; visto il decreto del 6/3/2020, con cui questo Collegio ha disposto l'apertura della procedura di concordato preventivo richiesta da [REDACTED] nominando quale Commissario Giudiziale, in continuità con la nomina effettuata con decreto del 9/7/2019, l'avv. Biagio Parmaliana; visto il decreto collegiale del 12/3/2020 e visto il decreto del Giudice delegato del 16/3/2020; vista la nota del 26/3/2020, con cui il Commissario ha attestato l'avvenuto versamento delle somme di cui all'art. 163, co. 2, lett. 4, L.F. ad opera della ricorrente; vista la nota del Commissario del 31/3/2020, con cui è stata depositata agli atti del fascicolo copia dell'autorizzazione ASP Messina all'esercizio della farmacia del 17/05/2013 e della SCIA (autorizzazione al commercio) del 3/06/2013; rilevato che, ciò posto, la proposta di concordato preventivo avanzata da [REDACTED] prevede la vendita dell'esercizio farmaceutico con sede in Malfa, nell'isola di Salina, in via Umberto I nn. 10-12, p.i. 03011940834; rilevato che, in particolare, con la nota integrativa del 14/2/2020, [REDACTED] ha depositato l'offerta irrevocabile presentata dal, c.f. [REDACTED], in proprio o per persona giuridica da nominare, avente ad oggetto l'acquisto della predetta farmacia per il prezzo di € 450.000,00, al netto dei debiti e crediti sorti prima della cessione dell'azienda farmaceutica,



oltre alle giacenze di magazzino esistenti alla data della stipula del contratto, alle condizioni ivi indicate (e ferma la previsione della modifica della proposta in conformità a quanto previsto dal decreto ex art. 163 bis L.F. – vedi punto 5.2 della proposta di acquisto);

rilevato che, pertanto, occorre procedere all'apertura della procedura competitiva per la ricerca di eventuali ulteriori soggetti interessati all'acquisto del medesimo attivo, alle condizioni stabilite dal presente decreto;

rilevato che tutte le offerte dovranno prevedere il pagamento integrale all'atto della stipula del contratto di vendita ovvero, in caso di pagamento rateale, la prestazione di idonea garanzia bancaria a prima richiesta di primario istituto di credito;

visto il parere reso sul punto dal Commissario, in data 26/3/2020;

visto l'art. 163 bis L.F.;

P.Q.M.

1. Dispone procedersi alla procedura competitiva per la vendita al miglior offerente, in un unico lotto, dell'azienda farmaceutica di cui è titolare [REDACTED], che consta nello specifico:

- a) del diritto di esercizio della Farmacia sita in Malfa, nell'isola di Salina, in via Umberto I nn. 10-12, giusta autorizzazione ASP Messina prot. n. 28 del 17/5/2013;
 - b) dell'azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio, come previsto dall'art. 12 della L. n. 475/1968 (Scia del 3/6/2013);
 - c) del mobilio, delle attrezzature e delle dotazioni esistenti nella Farmacia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente;
 - d) delle rimanenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, alle condizioni *infra* specificate.
- Sono esclusi dalla vendita: i debiti sorti anteriormente alla data di cessione dell'azienda, oltre che le disponibilità liquide ed i crediti della cedente. La vendita non comprende il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Malfa, in via Umberto n. 10/12, nel quale è esercitata l'impresa farmaceutica.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal Commissario giudiziale dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

2. Prezzo base d'asta ed offerta di acquisto.

Il prezzo base d'asta per la procedura competitiva in oggetto è pari a € 450.000,00.

Al prezzo base dovrà aggiungersi l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis L.F. fissato dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in € 5.000,00 (cinquemila/00), per cui il prezzo base che il



partecipante dovrà offrire non potrà essere inferiore ad € 455.000,00 (quattrocentocinquantacinquemila/00).

L'offerta di acquisto deve essere dichiarata irrevocabile.

L'offerta dovrà, inoltre, prevedere l'impegno all'acquisto delle rimanenze di magazzino, previa verifica da effettuarsi nel termine di trenta giorni dal giorno dell'aggiudicazione, nel contraddittorio con il Commissario Giudiziale, la proponente il concordato e l'aggiudicatario. Il prezzo dei prodotti di magazzino sarà quello di costo e saranno considerati invendibili i prodotti che recheranno scadenza successiva di sei mesi rispetto alla data di inventario.

Costituisce condizione per la partecipazione alla procedura competitiva il rilascio, nel caso in cui sia proposto il pagamento rateale, a garanzia dell'adempimento dell'offerta, di una fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da un primario istituto di credito.

3. Accesso agli atti.

Quanto all'accesso alla documentazione necessaria ai fini della partecipazione alla presente procedura competitiva, gli eventuali interessati inoltreranno la propria motivata richiesta al Commissario Giudiziale, avv. Biagio Parmaliana, il quale, previa sottoscrizione di un patto di riservatezza, consentirà o meno l'accesso ai documenti.

4. Modalità della presentazione dell'offerta.

Potranno presentare un'offerta irrevocabile per l'acquisto della Farmacia, come *supra* individuata al punto 1., coloro che hanno i requisiti previsti dalla legge per risultare titolari di farmacia. A tal fine, gli offerenti devono allegare alla proposta irrevocabile un'autodichiarazione attestante la sussistenza dei predetti requisiti.

I soggetti interessati a partecipare al presente procedimento competitivo dovranno far pervenire le proprie offerte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto o presso l'indirizzo pec della Procedura.

La busta analogica contenente l'offerta dovrà essere presentata al Cancelliere senza alcuna indicazione e questi annoterà ai sensi dell'art. 571, u.c., c.p.c. all'esterno della busta chiusa: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

L'offerta di acquisto ai fini della sua validità dovrà contenere:

i) i dati identificativi dell'offerente comprensivi, nel caso in cui l'offerta sia una società, della ragione o denominazione sociale, della sede legale, delle generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza e dell'indicazione dell'atto che attribuisce i suddetti poteri. Alla proposta dovrà



essere allegato ogni altro documento utile ad identificare l'offerente e dovrà altresì essere indicato un indirizzo di posta elettronica certificata italiana presso il quale l'offerente intende ricevere le comunicazioni relative alla presente procedura competitiva. In caso di offerta proveniente da persona fisica, occorrerà indicare lo stato civile ed allegare un'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniuge (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni);

ii) assegno circolare contenente l'importo della cauzione di cui *infra* oppure la ricevuta di bonifico del predetto deposito cauzionale;

iii) la dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

iv) la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente bando;

v) la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della documentazione allegata alla proposta di concordato e relativa all'oggetto della vendita;

vi) l'offerta irrevocabile presentata su modello conforme a quello predisposto, con l'espressa indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, oltre che l'espresso impegno all'acquisto del magazzino merce al prezzo di costo, previa verifica fisica dell'ammontare delle rimanenze al momento della stipula dell'atto di cessione.

Tutti i documenti inseriti nella busta contenente l'offerta dovranno essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, redatti in lingua italiana.

Le offerte presentate a mezzo pec dovranno contenere la stessa documentazione di cui all'offerta analogica, con file estensione PDF non modificabile e firmato digitalmente.

Non sono ammesse e, in particolare, saranno considerate inefficaci a norma dell'art. 163 bis, co. 2, L.F., offerte parziali, offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incomplete.

I partecipanti dovranno, a pena di esclusione dalla procedura competitiva, versare un deposito cauzionale infruttifero pari al 10% dell'offerta formulata, mediante assegno da depositare in un'offerta presentata ovvero a mezzo bonifico bancario da effettuare sul conto corrente della procedura, intestato a Concordato preventivo [REDACTED] n. 2/2019, acceso presso la BPER Banca s.p.a., codice [REDACTED], entro tre giorni prima o comunque in tempo utile per la verifica dell'accredito.

Si precisa che il deposito cauzionale versato dai partecipanti alla procedura competitiva che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito dal Commissario giudiziale entro il termine di dieci giorni dall'avvenuta aggiudicazione al vincitore della procedura competitiva. Di contro, il deposito



cauzionale versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo sarà computato in conto prezzo all'atto del pagamento del corrispettivo di cessione oppure sarà trattenuto a titolo di risarcimento del danno dalla Procedura in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario.

Per partecipare alla presente gara i soggetti interessati dovranno depositare la propria offerta irrevocabile entro e non oltre il termine perentorio del 22/6/2020, ore 12:00, presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Della data e dell'ora di deposito faranno fede la data e l'ora apposte dal Cancelliere, il quale dovrà riportare sul plico depositato il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione. Non potrà essere apposta nessuna altra indicazione ad esclusione della controfirma del depositante.

Nel caso di offerta inviata a mezzo pec, questa si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna.

L'offerente originario indicato in parte motiva, che ha presentato la propria irrevocabile offerta di acquisto in data anteriore all'apertura della presente procedura concordataria, dovrà conformare la sua offerta al presente bando se intende partecipare all'eventuale gara.

5. Modalità della gara.

La procedura competitiva avrà luogo alle ore 12:45 del giorno 23/6/2020, nell'Aula di udienza del Giudice delegato dott. Fabrizio Di Sano, presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, avanti al Giudice delegato e alla presenza dei Commissario Giudiziale.

Il Giudice delegato procederà dapprima all'apertura delle buste presentate, alla presenza del Commissario Giudiziale e degli offerenti, se riterranno di intervenire, onde verificarne l'ammissibilità sulla scorta delle condizioni sopra indicate.

L'aggiudicazione della gara avverrà sulla base del parametro del maggior prezzo offerto.

Qualora venga presentata un'unica valida offerta, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo.

Qualora vengano presentate più offerte ritenute valide si procederà ad una gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un rilancio minimo non inferiore ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00) da effettuarsi, ciascuno, nel termine di un minuto dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente.

Qualora tutte le offerte presentate risultino di eguale importo e non vi siano offerte in aumento, il Giudice potrà aggiudicare il bene in favore di colui che ha offerto il termine più breve per il versamento del saldo prezzo.



Qualora tutte le offerte presentate risultino di eguale importo e con identiche modalità temporali di pagamento del prezzo e non vi siano offerte in aumento, il Giudice potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta, sulla base delle attestazioni riportate sulla busta dal Cancelliere.

L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F., come richiamato dall'art. 182 L.F..

Entro il termine di trenta giorni dal giorno dell'aggiudicazione, nel contraddittorio con il Commissario Giudiziale, con la proponente il concordato [REDACTED] e con l'aggiudicatario, si procederà alla verifica delle rimanenze di magazzino, ai fini della determinazione del relativo prezzo, alle condizioni indicate al punto 1..

Entro sessanta giorni dalla data di apertura delle buste, l'aggiudicatario dovrà presentarsi innanzi al Notaio scelto dalla procedura per la sottoscrizione del contratto definitivo di cessione ed il versamento del relativo saldo prezzo per l'acquisto dell'azienda e del magazzino merci.

Ogni onere e spesa relativa alla stipula del contratto *de quo*, ivi compresi gli onorari del Notaio rogante, sono a carico dell'acquirente.

Il Notaio rogante tratterà in deposito il saldo prezzo versato dal cessionario dell'azienda a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato preventivo [REDACTED] n. 2/2019" sino all'avveramento della condizione sospensiva di cui *infra*.

In particolare, entro e non oltre 7 giorni successivi all'atto di cessione dell'azienda, l'aggiudicatario dovrà intraprendere, a sua cura e spese, l'*iter* amministrativo volto ad ottenere dalla competente Amministrazione Pubblica "l'Autorizzazione al trasferimento" in suo favore dell'azienda farmacia.

Il Contratto di Cessione sarà in ogni caso sottoposto alla Condizione Sospensiva del rilascio da parte della competente Amministrazione Pubblica dell'Autorizzazione al trasferimento dell'azienda farmacia in favore dell'aggiudicatario, entro il termine di giorni novanta dall'atto di cessione (termine eventualmente prorogabile con il consenso esplicito di entrambe le parti e previa autorizzazione da parte del Giudice delegato).

Non appena si avvererà la condizione sospensiva (rilascio dell'Autorizzazione al trasferimento), il contratto acquisterà efficacia e l'aggiudicatario avrà l'onere di comunicare il provvedimento che autorizza il trasferimento a mezzo pec al Commissario Giudiziale ed al Notaio Rogante ("Comunicazione di avveramento condizione sospensiva").

Avrà pari efficacia la medesima comunicazione effettuata al Notaio dal Commissario Giudiziale, in luogo di quella dell'aggiudicatario.



In ogni caso, dal giorno della ricezione della “Comunicazione di avveramento condizione sospensiva” il Notaio rogante avrà l’obbligo di consegnare - a semplice richiesta - al Commissario Giudiziale il saldo prezzo trattenuto in deposito sino a quella data e sarà manlevato da qualsivoglia responsabilità connessa alla consegna del deposito al Commissario Giudiziale.

L’aggiudicatario non potrà in nessun caso impedire, porre eccezioni e/o limitare l’obbligo di consegna che assumerà il Notaio per effetto dell’avveramento della condizione sospensiva.

Nell’ipotesi in cui, al contrario, entro il termine suddetto (90 giorni dall’atto di cessione) la Condizione sospensiva non dovesse avverarsi per cause imputabili all’aggiudicatario, la procedura tratterà a titolo di penale un importo pari al 20% del prezzo di vendita e restituirà all’aggiudicatario il residuo importo riscosso al netto di tutte le spese affrontate in occasione della vendita e da affrontare eventualmente a seguito dell’intervenuta risoluzione.

6. Adempimenti pubblicitari.

Il Commissario provvederà a pubblicare l’avviso della gara almeno 45 giorni prima della data fissata per l’apertura delle buste sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., e sulla testata giornalistica Gazzetta del Sud e sul quotidiano nazionale Il Sole 24 ore, almeno venti giorni prima della data della gara.

Il Commissario, inoltre, provvederà alla trasmissione dell’avviso di vendita al Consiglio Nazionale della Federazione degli ordini dei Farmacisti (chiedendo di darne pubblicità sul sito istituzionale e/o con trasmissione agli Ordini Provinciali dei Farmacisti) ed anche agli Ordini Provinciali dei Farmacisti della Regione Siciliana, affinché lo indirizzino ai propri iscritti.

Il Commissario provvederà alla pubblicazione dell’avviso della gara nel sito del Tribunale e all’affissione dello stesso per tre giorni consecutivi nell’Albo di questo Tribunale.

Il Commissario provvederà a notiziare del presente bando anche l’originario offerente.

Si comunichi.

Così deciso in Barcellona Pozzo di Gotto, nella camera di consiglio del 9/04/2020

IL GIUDICE RELATORE

dott. Fabrizio Di Sano

IL PRESIDENTE

dott. Giovanni De Marco

