

Leg. N. 37/2017 R.FALL.



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione fallimentare

Il Giudice Delegato,

in base alla richiesta del Curatore depositata in data 3 gennaio 2018, è condivisivo interamente le valutazioni ivi formulate;

così l'art. 41, comma 4, l. fall., avuto riguardo alla rinata costituzione del Comitato dei Creditori in ragione della rinuncia operata dai soggetti designati; vista la documentazione in atti ed esaminata la relazione di stima dell'esperto; visto l'art. 107 l. Fall.;

emette la seguente

ORDINANZA DI VENDITA DI FARMACIA

(IN BREVE "ORDINANZA")

Così la presente Ordinanza si intende regolamentare la Procedura di messa in vendita senza incanto della Farmacia di seguito descritta, nell'ambito della procedura di liquidazione fallimentare, con particolare riferimento:

- alle modalità di presentazione delle Offerte;
- alle modalità di svolgimento della Procedura (che si precisa essere di vendita senza incanto);
- alle modalità d'individuazione dell'Acquirente o Aggiudicatario;
- alle modalità di perfezionamento della Vendita.

1. PUBBLICAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROCEDURA

Il seguente avviso di vendita sintetico sarà pubblicato, a cura del Curatore, su "La Repubblica", edizione regionale.

TRIBUNALE DI SIRACUSA - SEZ. FALLIMENTI

AVVISO DI VENDITA DI FARMACIA

Il Curatore del Fallimento n. 37/17 del Tribunale di Siracusa, Avv. Ettore Rizza, per 137/2017/siracusafallimenti.s, **RENDE NOTO** che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita senza incanto avanti a sé di una Farmacia in Lentini.

L'Ordinanza di vendita, la perizia di stima, l'elenco dei beni mobili, il contratto di locazione dei locali sede della farmacia e la modulistica necessaria alla partecipazione alla Procedura, saranno pubblicati quanto prima sul Portale delle Vendite Pubbliche - Ministero di Grazia e Giustizia, sito <http://venditepubbliche.giustizia.it> o possono essere immediatamente richiesti al Curatore alla p.ea sopra indicata.

Le modalità di partecipazione alla procedura sono regolate dall'Ordinanza in materia suddetta.

La Farmacia posta in vendita è quella sita in Lentini, Piazza del Solisti n. 4/5.

licenza attività di farmacia n. 6831 dell'8/3/1978, licenza comunale n. 611 dell'1/04/1978.

Non è oggetto di vendita l'immobile in cui la farmacia era esercitata: essendo la medesima rientrata nel contratto di locazione dell'1 marzo 1992 il trasferimento della farmacia comporterà la cessazione del contratto di locazione all'aggiudicatario ex art. 36 L. 192/1978.

Saranno effettuati tre tentativi successivi di vendita (quelli successivi al primo solo se il precedente sia andato deserto).

Primo tentativo - 3 febbraio 2018, ore 14.00 e ss. - prezzo base € 1.055.000,00.

Secondo tentativo - 12 febbraio 2018, ore 12.00 e ss. - prezzo base € 798.750,00.

Terzo tentativo - 22 febbraio 2018, ore 12.00 e ss. - prezzo base € 589.062,00.

Le offerte dovranno essere depositate in Cancelleria (sezione Fallimenti) entro le ore 12 del giorno non festivo che precede ciascun tentativo, sempre che il precedente non abbia avuto esito favorevole.

Per partecipare occorrerà versare una cauzione pari al 10 % del prezzo offerto ed un deposito spese di pari importo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro 50 giorni dall'aggiudicazione.

Maggiori informazioni presso il Curatore.

La presente Ordinanza di vendita, la perizia di stima, l'elenco dei beni mobili, il contratto di locazione dei locali sede della farmacia e la modulistica necessaria alla partecipazione alla Procedura, saranno pubblicati sul sito <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

Per assicurare la più ampia diffusione informativa, la Curatela comunicherà, a mezzo pec, il suddetto avviso ed il presente Disciplinare ai titolari di Farmacie nella provincia di Siracusa di cui all'elenco fornito dall'Ordine dei Farmacisti di Siracusa, nonché agli Ordini dei Farmacisti di Siracusa (pec: ordinefarmacisti-sr@pec.foi.it), Catania (pec: ordinefarmacisti-ct@pec.foi.it) e Ragusa (pec: ordinefarmacisti-rag@pec.foi.it) affinché ne diano ampia diffusione agli iscritti, alla Federazione Ordini Farmacisti Italiani (pec: postaf@pec.foi.it), affinché ne dia diffusione a tutti gli ordini provinciali ed infine a tutti coloro i quali hanno già formulato al Curatore manifestazioni d'interesse, anche informali.

Le forme di pubblicità dovranno essere completate dal Curatore almeno venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative al primo tentativo di vendita.

Al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni, saranno inviati ai soggetti che ne facciano richiesta, la presente Ordinanza, la perizia di stima, l'elenco dei beni mobili, il contratto di locazione dei locali sede della farmacia e la modulistica necessaria alla partecipazione alla Procedura.

2. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA POSTA IN VENDITA

Azienda avente per oggetto l'esercizio della "Farmacia", contenente in Lentini, Piazza dei Sofisti n. 4/5, licenza attività di farmacia n. 6831 dell'8/3/1978, licenza comunale n. 611 dell'1/04/1978, di seguito semplicemente Farmacia, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal perito stimatore nominato, che verrà pubblicata unitamente alla presente ordinanza, come sopra disposto.

La partecipazione alla Procedura comporta piena conoscenza da parte di ciascun partecipante di tutti gli aspetti afferenti il complesso aziendale in vendita, compresi quelli autorizzativi e amministrativi, con la conseguenza che mai i partecipanti alla

indica primario oppure la mancata conoscenza su circostanze, di fatto o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le autorizzazioni amministrative, loro validità ed efficacia.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti i vizi o mancanza di qualità, se potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di una mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non sussistenti, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia o nella documentazione della procedura, - a titolo esplicativo e non esaustivo, quelli riferibili alle autorizzazioni amministrative, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento dei macchinari, degli impianti - non daranno luogo ad indennizzi, risarcimenti o riduzione di prezzo.

I beni mobili, attrezzature o macchinari, saranno ceduti liberi da pesi o vincoli, eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica ed ambientale in materia di sanità ed igiene e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente dell'azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere, con esclusione della cedente da qualsiasi onere o garanzia al riguardo.

Pertanto a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri connessi al trasferimento dell'azienda in altri luoghi, ivi compresi i costi relativi all'eventuale spostamento dei beni o allo sgombero dei locali.

Saranno poste a carico dell'aggiudicatario le spese di smaltimento di eventuali farmaci scaduti che dovessero essere rinvenuti.

L'aggiudicazione del complesso aziendale non equivale ad automatica volturazione delle autorizzazioni o degli accreditamenti, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti amministrativi.

A tale scopo l'acquirente dovrà porre in essere, a propria esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento della titolarità da parte della competente autorità sanitaria e al subentro, a sensi della vigente disciplina del commercio, nell'autorizzazione amministrativa per la vendita dei prodotti c.d. parafarmaceutici complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia.

La cedente non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza e validità di dette autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività (ad esempio vendita di prodotti alimentari, etc.), requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultima.

Qualora responsabilità potrà essere addebitata alla procedura in caso di dinieghi autorizzativi.

Insomma, successivamente all'aggiudicazione, ed anche dopo il versamento del saldo del prezzo e sino all'emissione del decreto di trasferimento, se per qualsiasi motivo imputabile alla procedura non potesse aver luogo il trasferimento dell'azienda farmacia, l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione di tutto quanto eventualmente versato, senza sull'altro poter richiedere per risarcimento danni o altro titolo.

Il trasferimento d'azienda è soggetto anche in assenza di espresso richiamo, a tutte le norme in materia che l'aggiudicatario è tenuto a conoscere.

avverrà in ogni caso applicazione l'art. 1034 L.P.

4. CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA ED INDICAZIONE DELLE DATE DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE E DELLA EVENTUALE GARA

L'alienazione dell'azienda avverrà secondo i termini e le condizioni di seguito indicate:

sione da subito individuato un calendario secondo il quale avverranno, eventualmente (infatti il favorevole esperimento di un tentativo anteriore impedirà lo svolgimento del tentativo successivo), più tentativi volti all'individuazione dell'aggiudicatario, provvedendo, nei tentativi successivi al primo, a ridurre il prezzo base di vendita.

Primo tentativo - 8 febbraio 2018 - prezzo base € 1.065.000,00 (un milione sessantacinquemila euro).

Secondo tentativo - 15 febbraio 2018 - prezzo base € 798.750,00 (ottocentottantacinquemila settecentocinquanta euro).

Terzo tentativo - 22 febbraio 2018 - prezzo base € 599.062,00 (seicentocinquantanovecentomila sessanta sessantadue euro).

Si ribadisce che, se al primo tentativo avverrà una valida aggiudicazione, non si darà luogo ai successivi tentativi. Lo stesso dicasi per i tentativi successivi. Ciascun interessato, pertanto, qualora intendesse partecipare alle procedure di vendita successive alla prima, avrà l'onere di informarsi dell'esito della vendita precedente.

5. REQUISITI SOGGETTIVI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA E PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta verrà consentita ai soggetti in possesso dei requisiti di legge.

In particolare, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale si attesti e comprovi a pena di esclusione i seguenti requisiti:

A) In caso di offerente persona fisica:

1) iscrizione all'albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione;

2) sussistenza in capo al concorrente di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge del 02/04/1968 n. 475;

3) non provenire in una delle fattispecie previste dall'art. 12 della L. 475/1968, come modificato dall'art. 13 L. 362/1991, ai fini dell'acquisizione di una nuova farmacia;

B) Nel caso in cui la offerta provenga da una impresa collettiva:

1) iscrizione di ciascun socio all'albo professionale dei farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione;

2) sussistenza in capo ai soci di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge del 02/04/1968 n. 475;

3) inesistenza, per coloro che partecipano alla società, delle cause di incompatibilità previste dall'art. 8 comma 1 della L. 362/1991.

C) L'offerta può essere presentata anche da avvocati, per persona da nominare, purché l'offerente si obblighi a nominare, quale acquirente della Farmacia e del connesso diritto di esercizio della stessa, un soggetto, farmacista o società di farmacisti, in possesso dei requisiti sopra indicati.

$$2. \quad \text{Let } \mathcal{M} = \langle M, \mathcal{F} \rangle \text{ be a } \mathcal{L} \text{-model. Then } \mathcal{M} \models \varphi \text{ iff } \mathcal{M} \models \varphi^{\mathcal{M}}.$$

- 1990

Certificazioni ed attestazioni in lingua diversa dall'italiano: in presenza di certificazioni/attestazioni ecc. rilasciate in lingua diversa dall'italiano, dovrà essere presentata, unitamente al documento in lingua straniera, anche la relativa traduzione italiana.

Il piano deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla procedura,

13 - la camicione (come infra disciplinata);

La cauzione costituita dal soggetto cui verrà aggiudicata la Fornitura verrà imputata al conto pagamento corrispettivo.

La concessione verrà restituita ai soggetti non scelti quali Acquirenti dopo la Gara di cui infra.

Il deposito per spese dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo immobiliare.

offerta, da versarsi a mezzo assegno circolare (non postale) intestato ad "Avv. Litoro Rizza - Curatore Fall. n. 37.2017".

Detto deposito verrà impiegato, salvo congruaggio, per il pagamento di tutte le spese conseguenti all'aggiudicazione (a titolo esemplificativo: spese di registrazione, altri oneri fiscali, spese camerali) che non siano direttamente corrisposte dall'aggiudicatario.

La parte del deposito che non verrà impiegata per tali finalità verrà restituita all'aggiudicatario solo una volta defilate tutte le pendenze fiscali ed amministrative conseguenti al trasferimento.

Il deposito per spese verrà restituito ai soggetti non scelti quali Acquirenti immediatamente dopo il termine della Gara di cui infra.

D - la copia di un documento d'identità valido dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante per le società.

E - la copia della visura camerale non anteriore a sei mesi rispetto alla data di presentazione dell'offerta.

F - (eventualmente) la fotocopia degli assegni di cui ai punti B e C.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO E GARA (EVENTUALE)

La procedura volta all'individuazione dell'Aggiudicatario si svolgerà, per ciascuna remota, nei giorni sopra indicati, alle ore 12.00 e seguenti, avanti al Giudice Delegato ed alla presenza del Curatore, nell'aula d'udienza della Sezione Fallimentare del Tribunale di Siracusa, ed in altra aula del Tribunale.

L'espletamento della Procedura si articolerà nelle seguenti fasi:

Il Giudice Delegato, alla presenza del Curatore e degli offerenti, procederà alla verifica della tempestività della ricezione dei plachi pervenuti e dell'integrità e regolarità formale degli stessi.

Successivamente, aprirà i plachi medesimi, verificandone il contenuto e dichiarando quali offerte sono regolari.

Di ciò verrà redatto apposito verbale alla presenza degli offerenti.

Successivamente, nel medesimo contesto, qualora dovessero essere state presentate almeno due offerte valide, si svolgerà la gara tra tutti coloro i quali abbiano regolarmente depositato offerta d'acquisto, partendo, come prezzo base della gara, dal prezzo dell'offerta maggiore, come indicato dal Giudice Delegato, con rilanci minimi pari all'1 % di detto prezzo base, arrotondato ai 1.000 euro superiori.

All'esito della gara la Farmacia verrà aggiudicata a colui il quale, dopo tre rilanci da parte del Giudice Delegato dell'importo dell'ultimo rilancio effettuato, avrà effettuato l'offerta maggiore.

Nel caso in cui nessuno dovesse effettuare rilanci, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui il quale ha effettuato l'offerta più alta, al prezzo offerto.

In caso di presentazione di una sola offerta, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'unica offerente.

In caso di presentazione di due o più offerte di pari importo ed in assenza di rilanci, l'Aggiudicatario verrà individuato all'esito di una gara contestuale avente ad oggetto la riduzione del termine di versamento del saldo prezzo rispetto al termine indicato.

In caso di ulteriore parità, verrà individuato come Acquirente colui il quale abbia

presentando l'Offerta in data ed ora ammessa.

In caso di ulteriore postula verrà individuato a sorteggio.

Da cui si data atto a verbale ed il verbale verrà sottoscritto dal Giudice Delegato e dal soggetto che verrà individuato come Aggiudicatario, se presente.

Si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell'Offerente che dovesse risultare aggiudicatario.

Nel medesimo verbale verrà altresì riportata la graduatoria, per ordine di prezzo (crescente), delle maggiori offerte, anche verbali, pervenute da ciascun partecipante; ciò al fine - come infra si dirà - di poter eventualmente individuare successivamente altro aggiudicatario in caso di eventuale decadenza del primo aggiudicatario.

8. MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo d'aggiudicazione e la cauzione versata, entro le ore 12 del transcurso giorno successivo alla data di aggiudicazione (al fine del computo dei termini si precisa che se il termine scadrà il sabato, la domenica o altro giorno festivo, lo stesso di considera prorogato al giorno non festivo immediatamente successivo e si precisa altresì che non opera la sospensione feriale dei termini).

Lo stesso potrà avvenire consegnando in Cancelleria assegno circolare non trasferibile (non postale), intestato ad "Avv. Ettore Rizza - Curatore Fall. n. 47.291/7", ovvero, previa richiesta al Curatore (che trasmetterà i dati bancari), a mezzo bonifico bancario (nel qual caso andrà depositata copia della contabile attestante che il versamento è stato effettuato nei termini previsti; si specifica che, in tal caso, farà fede ai fini del rispetto del termine di cui sopra la data di esecuzione del bonifico risultante dalla contabile).

Non è consentito all'aggiudicatario di pagare ratealmente il prezzo offerto.

9. PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA, ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Successivamente al versamento del saldo prezzo il Giudice Delegato emetterà il decreto di trasferimento della Farmacia, espressamente condizionato alla esecuzione del provvedimento di riconoscimento dell'avvenuto trasferimento della titolarità ed alla conseguenziale adozione della Deliberazione di autorizzazione da parte della competente Autorità sanitaria all'esercizio in favore dell'Aggiudicatario e quindi la sua efficacia è espressamente subordinata alla emanazione del suddetto provvedimento di riconoscimento dal parte della competente Asp di Siracusa.

L'Aggiudicatario potrà essere richiesto di versare ogni somma necessaria agli adempimenti fiscali ed agli altri adempimenti conseguenti alla vendita, qualora il fondo spese ricevuto non fosse sufficiente.

In ogni caso l'Aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento, per la differenza:

- della tassa di registro e di ogni altro onere fiscale;
- delle spese delle vulture, autorizzazioni e similari;
- delle spese ed imposte di registrazione, di bollo e di pubblicazione nel registro delle imprese;
- ed in generale di tutte le spese ed i costi connessi all'emissione del decreto di trasferimento ed alla cessione dell'azienda.

Verificatasi la condizione sospensiva del riconoscimento della titolarità della Farmacia all'acquirente, verrà redatto, nelle forme necessarie, e spese dell'Acquirente, atto ricognitivo dell'avveramento della condizione o qualunque altro equivalente.

Se l'Acquirente non abbia conseguito la disponibilità dei locali ove in atto lavora la Farmacia, i beni mobili relativi dovranno essere ritirati entro i successivi 10 giorni dal verificarsi della condizione.

In mancanza, salvo diverso accordo, gli stessi potranno ritenersi abbandonati.

La consegna giuridica della Farmacia avverrà al momento dell'avveramento della condizione.

10. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato perfezionamento della vendita per fatto o colpa del contraente scelto, in comprese tutte le ipotesi di mancato versamento dell'intero saldo prezzo dovuto, il contraente scelto decadrà automaticamente dall'aggiudicazione ed il fallimento incamererà la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

La Curatela potrà in tale caso procedere all'aggiudicazione con il soggetto primo (o successivo al primo, nell'ordine, in caso di mancato adempimento da parte del primo) della graduatoria di cui sopra.

11. DISPOSIZIONI FINALI

La presente Ordinanza di vendita, nella parte informativa ed espositiva, costituisce esclusivamente libera e non vincolante divulgazione dei dati desumibili dai documenti consultabili, dalle norme di legge, regolamenti e provvedimenti della P.A. in genere, senza che l'esposizione di essi, nei termini in cui è stata formulata, possa essere fonte di responsabilità per il fallimento, atteso che gli elementi in base ai quali ciascun offerente parteciperà (o meno) alla presente procedura sono contenuti esclusivamente dai documenti consultabili, dalle norme di legge, regolamenti e provvedimenti della P.A. in genere.

Eventuali rettifiche all'Ordinanza o ai suoi allegati verranno pubblicate secondo le modalità di cui al precedente articolo 1 e se verrà altresì data comunicazione individuale a coloro i quali ne facciano preventiva espressa richiesta alla pec del fallimento.

La presente Ordinanza non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio e non comporterà per la Procedura fallimentare l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale.

Essa, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo ed impegno di vendita nei confronti di eventuali offerenti sino al momento dell'emanazione del decreto di trasferimento e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole della presente Ordinanza siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gli Organi della procedura si riservano la facoltà di sospendere ovvero interrompere

L. 10/11/2010 n. 182 - Disposizioni in materia di procedure concorsuali e fallimentari

continuamente la Procedura, fino al momento del perfezionamento della vendita; in tale caso il fallimento provvederà alla restituzione di quanto versato, senza interessi.

Le attività finalizzate alla vendita sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Gli offerenti, accettando le disposizioni contenute nella presente Ordinanza, si obbligano: (i) a conservare tutte le informazioni oggetto della presente Procedura come strettamente riservate; (ii) ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite; (iii) ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, neppure estratti o sommari per scopi diversi da quelli ammessi in qualificazione e la presentazione dell'offerta.

Si ordinano in e si provveda

avvenuta 4 gennaio 2018

IL GIUDICE DELEGATO

dott. Federico Morda

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

PER ART. 15 D.M. 44/2011.