

IL TRIBUNALE DI ANCONA

2^A SEZIONE CIVILE

riunito in Camera di Consiglio e composto dai sigg. Magistrati:

dott. Francesca Miconi Presidente rel

dott. Maria Letizia Mantovani Giudice

dott. Willelma Monterotti Giudice

Nel procedimento nr. 16 /2016 proposto da

"FARMACIA SAN GIORGIO S.A.S. DI FEMIA ROBERTO & C. IN LIQ."

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Letta l'istanza di sospensione della vendita anticipata dell'azienda - atto di straordinaria amministrazione autorizzato, ex art 161 comma 7 lf , con decreto del Tribunale in data 22-12-2016, nella fase prenotativa del concordato – proposta dal socio accomandante Piccolo Marcello, dichiarato fallito in proprio in estensione del fallimento di altra società di persone ; l'istante deduce, in sostituzione del curatore del proprio fallimento, la inadeguatezza del prezzo base della vendita competitiva, tenuto conto del valore del compendio aziendale indicato nella stima giurata prodotta dalla concordante;

sentito il Commissario Giudiziale;



rilevato che , in presenza di una offerta informale di € 700.000,00 - che segue l'esperimento di due precedenti tentativi di vendita sulla base dapprima del prezzo di stima di € 1.420.000 , e poi di € 1.150.000,00, entrambi con esito negativo - l'interesse dei creditori all'operazione straordinaria è stato ravvisato nella esigenza di liquidare rapidamente una azienda-farmacia, suscettibile di completa svalutazione in caso di revoca della autorizzazione sanitaria e comunque soggetta a perdita dell'avviamento con il trascorrere del tempo dalla chiusura dell'esercizio, nonché a perdita di valore del magazzino (farmaci ed articoli sanitari, in ragione della loro data di scadenza); la determinazione del valore di mercato più adeguato sarebbe derivata dalla competizione attivata, a norma dell'art 182 c 5 lf, dal liquidatore (di nomina giudiziale);

ritenuto che, in presenza di una contestazione specifica sul prezzo base di vendita, sia opportuna la apertura di procedura competitiva dinanzi al Tribunale, a norma dell'art 163 bis lf , considerando l'" offerta cauzionata " di cui all'allegato 3 dell'istanza di autorizzazione alla vendita del 19-12-2016 come una vera e propria " offerta da parte di un soggetto già individuato avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell'omologa, verso un corrispettivo in denaro dell'azienda..." , cioè una proposta negoziale , seppure si tratti di semplice mail , inviata da uno studio commerciale, priva di condizioni contrattuali diverse dal prezzo e contenente offerta di acquisto non irrevocabile; la procedura di cui all'art 163 bis, applicabile anche in fase prenotativa ai sensi dell'ultimo comma, è compatibile in concreto con la cessione urgente della Farmacia, tenuto conto della rapidità con cui può essere svolta; lo svolgimento della gara sotto la gestione del Tribunale supera ogni osservazione



critica dell'istante per la sospensione; il prezzo di base , comunque suscettibile di rilancio , è adeguato, in considerazione dei due esperimenti già tenuti senza esito di cui si è detto; i tempi di pubblicità possono essere contenuti, considerata l'ampia ed ormai prolungata diffusione che la stessa concordante, mediante il liquidatore, ha dato alla vendita in questione;

ribadite in definitiva le argomentazione sull'interesse positivo per i creditori e sulle ragioni di urgenza già esposte nel provvedimento del 22-12-2016

DISPONE

Previa sospensione della autorizzazione alla vendita già concessa , la apertura del **procedimento competitivo, per la**

VENDITA

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esclusa ogni garanzia anche per vizi e difetti,

del complesso aziendale costituito dalla Farmacia sita in Ancona, via Antonio Giannelli, n. 8, esercitata in forza della determina n. 868/AV2 del 30/6/2015, composto da:

- a) diritto di esercizio della Farmacia;**
- b) azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio, come espressamente previsto dall'art. 12 L. 475/68, con relativo avviamento e con ogni altra autorizzazione o concessione prevista per legge per l'esercizio di farmacia, comprensiva dotazioni di legge esistenti nella Farmacia, attrezzature, misuratori fiscali, apparecchiature informatiche, nonché di mobilio ed arredi;**



c) prodotti destinati alla vendita costituenti le giacenze di magazzino.

Il prezzo base della vendita è di € 700.000,00 (settecentomila) contro il valore di stima di € 1.420.000,00 (unmilionequattrocentoventimila/00) ed il prezzo base del precedente esperimento di vendita € 1.150.000,00 (unmilionecentocinquantamila/00).

La perizia di stima del complesso aziendale e del diritto di esercizio della Farmacia, redatta dal dott. avv. Marcello Tarabusi di Bologna, nonché la perizia di stima dei prodotti destinati alla vendita costituenti le giacenze di magazzino sono a disposizione degli interessati presso il Liquidatore.

L'invio della perizia di stima ai richiedenti e, comunque, la partecipazione alla vendita comporta piena conoscenza da parte di questi di tutti gli aspetti afferenti il complesso aziendale in vendita, compresi quelli autorizzativi e amministrativi, con la conseguenza che mai i richiedenti detti elaborati peritali e/o i partecipanti alla vendita potranno opporre la mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le autorizzazioni amministrative tutte, loro validità ed efficacia, salvo quanto appresso precisato.

La presentazione dell'offerta di acquisto dei beni e diritti di cui alle superiore lett. a) e b) secondo le modalità in seguito indicate, comporta irrevocabilmente l'impegno ad acquistare i prodotti destinati alla vendita costituenti le giacenze di magazzino di cui alla lett. c), a prezzo corrispondente ai prezzi di vendita di detti prodotti, definitivamente inventariati in contraddittorio prima della stipula dell'atto



pubblico di trasferimento mediante lettore di codici a barre, depurati dell'IVA e ridotti della percentuale forfetaria del 31% (trentuno per cento).

Sono esclusi dall'obbligo di acquisto i prodotti con scadenza inferiore a mesi 2 (due) rispetto alla data dell'inventario le cui spese sono a carico dell'acquirente.

Sono esclusi dalla vendita i crediti ed i debiti relativi all'azienda ceduta, compresi i debiti fiscali, maturati alla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che resteranno a favore o a carico del cedente.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 105 e 182 L.F., è espressamente esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima del trasferimento.

L'acquirente non subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa ad eccezione di quelli indicati all'all. 1.

Spetterà al cedente o all'acquirente il rimborso delle somme pagate per debiti di rispettiva competenza pro tempore con riferimento alla data del trasferimento, relativi ai contratti subentrati.

Non sussistono rapporti di lavoro dipendente.

Modalità della vendita

La vendita, che potrà aver luogo anche in favore di soggetto da nominare in sede di atto pubblico di trasferimento, sarà effettuata in asta pubblica a rialzo, al prezzo base di € 700.000,00 (settecentomila), corrispondente alla maggiore delle offerte di acquisto pervenute.



Le offerte di acquisto, a pena di inammissibilità dovranno pervenire firmate a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in busta chiusa firmata sui lembi, **al Commissario Giudiziale Dr Paolo Di Paolo, con Studio in Ancona Corso Garibaldi n 43, entro le ore 12,00 (dodici) del giorno 14 febbraio 2017.** Sulle buste, a pena di inammissibilità dell'offerta, dovrà essere scritta la seguente dicitura "C.P. 16/2016 - Offerta acquisto Farmacia San Giorgio s.a.s. in liq." La spedizione della busta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Commissario Giudiziale ove, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine di scadenza, espressamente perentorio. Si darà atto a verbale delle buste pervenute in ritardo che non verranno aperte e saranno considerate come non consegnate ed a disposizione dei mittenti presso il Commissario Giudiziale. Le offerte dovranno essere accompagnate, a titolo di cauzione ed a pena di inammissibilità dell'offerta dalla copia dell'ordine di bonifico dell'importo di € 30.000,00 (trentamila), con "valuta beneficiario" entro il 9 gennaio 2017, sul c/c intestato alla "Farmacia San Giorgio s.a.s." presso la "Banca Popolare di Ancona S.p.a." IBAN IT65Y053080268400000005842 o da assegno circolare intestato al "Liquidatore della Farmacia San Giorgio s.a.s. Gianluigi Gentili".

Le offerte, che saranno ammissibili e valide solo se uguali o maggiori al prezzo base, dovranno essere altresì accompagnate dalla copia del documento di identità dell'offerente nonché da dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n. 445, attestante il possesso da parte dell'offerente medesimo dei requisiti di legge per l'acquisizione della titolarità della Farmacia.



Nel caso di offerte per soggetto da nominare, i requisiti di legge per l'acquisizione della titolarità della Farmacia dovranno essere comprovati, sempre a mezzo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, in sede di stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

L'apertura delle buste, alla quale saranno ammessi a presenziare unicamente gli offerenti o delegati di questi mediante procura notarile, avrà luogo dinanzi al Giudice Delegato alla procedura, presso il Tribunale di Ancona, Piano II Torre A, all'udienza di seguito indicata.

Le offerte sono irrevocabili e vincolanti.

Nel caso di unica offerta valida l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti dell'offerente anche ove non sia presente all'apertura delle buste.

Nel caso di più offerte, IL Giudice Delegato darà avvio ad una gara fra i relativi offerenti, con rilanci ciascuno non inferiore ad € 20.000,00 (ventimila/00) rispetto al maggiore prezzo offerto, decorsi minuti 3 (tre) da ciascun precedente rilancio. Risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio. In mancanza di rilanci l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente. Nel caso in cui, in assenza di rilanci, vi siano due o più offerte del medesimo valore, si procederà contestualmente ad una nuova gara fra i relativi offerenti, con le modalità di cui sopra, con rilanci minimi di € 20.000,00 (ventimila/00). In assenza di almeno un rilancio da parte di almeno uno dei concorrenti, l'aggiudicazione avrà luogo mediante contestuale sorteggio da parte del GD con perdita in favore della Società venditrice delle cauzioni già depositate dai concorrenti non aggiudicatari.



L'aggiudicatario acquisterà le giacenze di magazzino al prezzo come sopra determinato.

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari mediante bonifico sulle coordinate bancarie dai medesimi indicate, ad avvenuta definitiva aggiudicazione, salvo quanto sopra previsto al precedente capoverso in relazione alla eventuale nuova asta fra offerenti di pari valore.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto, pertanto l'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del complesso aziendale solamente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

L'atto pubblico di trasferimento sarà stipulato a rogito del Notaio Pane e nel suo Studio, il giorno entro e non oltre il 1 marzo 2017. La mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico, così come, nel caso di vendita per soggetto da nominare la mancata presentazione in tal sede della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il possesso da parte dell'acquirente nominato dei requisiti per l'assunzione della titolarità della Farmacia, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del successivo maggiore offerente e l'incameramento della cauzione da parte della cedente.

Nel caso di offerte successive di uguale valore il Notaio procederà contestualmente al sorteggio e si fisserà una nuova data per la stipula dell'atto pubblico e per la consegna del complesso aziendale, con scomputo della cauzione eventualmente in precedenza incamerata.



Qualora a causa di provvedimenti delle autorità competenti il procedimento di vendita competitiva o il perfezionamento della vendita non potesse aver luogo, gli offerenti o l'aggiudicatario avranno diritto esclusivamente alla restituzione della cauzione versata, null'altro avendo a pretendere in ogni tempo e per qualsiasi titolo.

Il prezzo della compravendita dei beni e diritti di cui alle lett. a), b) e c) sarà pagato, detratta la cauzione, alla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento a mezzo assegno circolare intestato al "Liquidatore della Farmacia San Giorgio s.a.s. Gianluigi Gentili".

Ai sensi dell'art. 1456 c.c., il contratto di cessione del complesso aziendale e delle giacenze di magazzino si risolverà qualora successivamente alla stipula del relativo atto, l'autorità competente ne dichiarasse l'invalidità per qualsivoglia ragione. In tal caso il prezzo versato sarà restituito, null'altro avendo a pretendere l'acquirente.

Gli effetti del trasferimento, decorreranno dal primo giorno del mese successivo alla data dell'autorizzazione al subentro nell'esercizio della Farmacia da parte dell'Autorità sanitaria, autorizzazione che sarà onere dell'aggiudicatario medesimo acquisire tempestivamente ad avvenuto espletamento di ispezione da parte dell'autorità sanitaria, se disposta, e comunicare al cedente ed al notaio rogante.

Qualora il trasferimento dell'autorizzazione non avesse luogo per fatti inerenti la persona del richiedente l'autorizzazione medesima, la vendita si



intenderà annullata con incameramento della cauzione da parte della Società venditrice.

Le imposte e tasse dipendenti dalla vendita o ad essa connesse, nonché l'onorario notarile anche per la redazione del verbale dell'aggiudicazione definitiva saranno a carico dell'acquirente e pagate all'atto dell'aggiudicazione definitiva e della stipula dell'atto di trasferimento.

Ai sensi del combinato disposto degli art. 107 e 182 L.F., la vendita sarà sospesa ove, entro gg. 10 (dieci) dall'aggiudicazione, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, accompagnata da cauzione pari al 5% (cinque per cento) dell'offerta migliorativa, versata con le medesime modalità dell'originaria cauzione, entro il secondo giorno precedente la nuova gara.

In tal caso sarà indetta un'ulteriore gara fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente. La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'espressa accettazione da parte dell'offerente di tutte le condizioni e modalità previste nel presente avviso.

Per informazioni, rivolgersi al Liquidatore, Dott. Avv. Gianluigi Gentili, via Marsala, n. 17, 60121 – Ancona, tel. 071/20.44.42 – fax 071/20.08.11, e mail: **info@gentilistudio.it** o all'indirizzo pec della Società cedente **farmaciasangiorgiosas@legalmail.it**. Oppure al Commissario Giudiziale Dr Paolo di



Paolo, previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza rispetto alle informazioni, ai dati ed alle conoscenze che verranno forniti.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e la conseguente vendita o aggiudicazione, il giorno 15-2-2017 ore 12,30 dinanzi al Giudice Delegato Dr Francesca Miconi, presso il Palazzo di Giustizia – Tribunale di Ancona, Piano Secondo Torre A, alla presenza del Commissario Giudiziale e del Liquidatore della società ;

DISPONE

Che il presente decreto sia pubblicato al più presto sui siti internet www.fallimentiancona.com (data room), www.an.camcom.go.it e www.ilcaso.it - sezione "vendite competitive" , a cura del Commissario Giudiziale; nonché sui canali di pubblicità specializzati già attivati dal Liquidatore Dr Gianluigi Gentili, a cura dello stesso.

Ancona, 10-1-2017

Il Presidente est

Dr Francesca Miconi



TRIBUNALE DI ANCONA

Concordato preventivo "FARMACIA SAN GIORGIO di Femia Roberto & C. s.a.s. in liq."

(C.P. n. 16/2016)

AVVISO DI VENDITA DI FARMACIA

CONTRATTI IN SUBENTRO

- 1) Contratto assicurazione (polizza n. 340836362) contro i rischi incendio, furto e responsabilità civile con la "Generali Italia S.p.a. – Agenzia di Ancona 148/00" – scadenza rata premio 18/4/2017
- 2) Contratti di "sviluppo *software* del Sistema F Platinum Top e licenza d'uso del *software* e degli archivi gestionali e professionali" del 12/8/2015 con la "CSF Sistemi s.rl."
- 3) Contratto di locazione commerciale stipulato in data 1/1/2016, scadenza 31/12/2021, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni, proprietà dott. Giovanni Cecere, locale sito in Ancona, via Palestro n. 25, piano terra (locale Farmacia comunicante con il successivo)
- 4) Contratto di locazione commerciale stipulato in data 28/12/2007, durata anni sei, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni, proprietà sigg.ri Marchesini Mario e Maria Mauda, di locale sito in Ancona, via Giannelli n. 8, piano terra (locale Farmacia comunicante con il precedente)
- 5) Contratti utenze telefoniche con la "Fastweb S.p.a.", somministrazione energia elettrica con la "Hera Comm S.r.l." ed acqua con la "Multiservizi S.p.a."



IL TRIBUNALE DI ANCONA

2A SEZIONE CIVILE

riunito in Camera di Consiglio e composto dai sigg. Magistrati:

dott. Francesca Miconi Presidente rel

dott. Mari Lefizia Mantovani Giudice

dott. Willelma Monterotti Giudice

Nel procedimento nr. 16 /2016 proposto da

FARMACIA SAN GIORGIO sas DI Femia Roberto & C sas

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Visto il proprio decreto in data 10-1-2017;

rilevato che a pag 6 rigo 15 è contenuto un errore materiale di data

rettifica

il decreto nel senso che là dove è scritto" " valuta beneficiario entro il 9 gennaio 2017" deve leggersi ed intendersi " **valuta beneficiario entro il 13 febbraio 2017**".

Si comunichi al concordante ed al Commissario Giudiziale.

IL PRESIDENTE

Dott. F Miconi



FARMACIA SAN GIORGIO s.a.s.
di Femia Roberto & C. in liq.
ANCONA

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Fallimentare
C.P. 16/2016

Il sottoscritto Dott. Avv. Gianluigi Gentili, nella sua qualità di Liquidatore della società in oggetto,
premeso

- a) che con decreto in data 10/11 u.s., sono state stabilite la modalità del procedimento competitivo di vendita ex art. 163 bis L.F.
- b) che nel decreto è stato indicato un codice IBAN errato in quanto mancante di uno "zero",

CHIEDE


che si provveda a modificare il decreto suddetto riportando il corretto codice che è il seguente:

IT 65 Y 05308 02684 00000000 5842

Si ringrazia, con osservanza.

IL LIQUIDATORE


(Dott. Avv. Gianluigi Gentili)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ancona, il 12/01/17
IL FUNZIONARIO GIURIDICO


Il Tribunale

Dr. F. Ricci

Dr. G. Ponzetti

Dr. W. Novati

all'epoca la commissione
che aveva il 10-11/1/2017
come da richiesta.

Dr. P. P. P.

IL PRESIDENTE SEZIONE CIVILE
Dott.ssa Francesca Miconi