



TRIBUNALE DI ANCONA
2ª SEZIONE CIVILE

Riunito in Camera di Consiglio e composto dai

Sigg. Magistrati:

Dr. Francesca Miconi	Presidente Relatore
Dr. Maria Letizia Mantovani	Giudice
Dr. Giovanna Bilò	Giudice

Nel procedimento per concordato preventivo **n 6/2017 C.P.** proposto da

ROBERTO CATANZARO TITOLARE DELLA "FARMACIA DEL PIANO"

Avv MP Giannotti

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Letta l'istanza di autorizzazione da atto di straordinaria amministrazione ai sensi degli artt 161 c 7 e 167 LF
- vendita dell'azienda - depositata dal concordante in data 31.10.2017;
sentito il Commissario Giudiziale;

PREMESSO CHE

- L'imprenditore in epigrafe è stato ammesso alla procedura di concordato preventivo con decreto del 2/7-11-2017;
- la proposta ed il piano concordatario sono definibili "di tipo misto", in quanto la proponente prevede la cessione della azienda in esercizio e la liquidazione di beni personali dell'imprenditore;
- il concordante ha ricevuto una offerta irrevocabile di acquisto dell'azienda del seguente contenuto:
" 1) Descrizione del complesso aziendale
a) Diritto di esercizio della Farmacia;
b) Azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio come espressamente previsto dall'articolo 12 Legge 475/68 con relativo avviamento e con ogni altra autorizzazione o concessione prevista per legge per l'esercizio dell'attività di farmacia, comprensiva di tutte le dotazioni di legge e non esistenti nella farmacia, attrezzature, misuratori fiscali, apparecchiature informatiche nonché di mobili e arredi oltre a tutto quanto già nei locali adibiti a farmacia in Piazza Ugo Bassi di Ancona;



c) Prodotti destinati alla vendita costituenti le giacenze di magazzino come da allegato inventario da formulare nel contraddittorio delle parti.

Quanto alle modalità di acquisto dei prodotti di cui al punto C, prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento del complesso aziendale, essi saranno identificati nel contraddittorio delle parti ed il loro prezzo d'acquisto, identificato tramite lettore di codice a barre, sarà epurato dell'IVA e forfettariamente ridotto del 40% (quarantapercento); saranno esclusi dall'obbligo di acquisto i farmaci e prodotti con scadenza inferiore a mesi due rispetto alla data dell'inventario; le spese dell'inventario saranno comunque a carico del proponente.

Il proponente non promette di acquisire e pertanto non verranno a lui trasferiti unitariamente al complesso aziendale di cui al punto 1) tutti i rapporti attivi e passivi relativi all'azienda ceduta, compresi debiti fiscali e d'ogni altra natura maturati alla data della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, sia nei confronti di terzi che nei confronti dei dipendenti, TFR dei dipendenti compresi, rimanendo gli stessi in capo al soggetto cedente.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 105, comma 4 e 182 L.F. è espressamente esclusa la responsabilità del proponente/acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima della stipula dell'atto di trasferimento.

Il proponente/acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, propone di subentrare nei contratti di seguito indicati:

a) Subentro nei contratti di lavoro dipendente:

- Impiegato terzo livello part time 32 ore in aspettativa non retribuita fino al 31 ottobre 2017
- Livello 1 in maternità obbligatoria fino al 24 novembre 2017
- Livello 1 in sostituzione della maternità fino al 23 novembre 2017
- Estetista livello 4 part time 15 ore settimanali
- Livello 1 tempo pieno con congedo parentale fino al 6 aprile 2018
- Magazziniere livello 4 part time 20 ore
- Magazziniere livello 4 part time 20 ore

b) Subentro nei contratti di locazione commerciale di durata 6 anni + 6 anni stipulato con i proprietari dei locali e già in essere e a canone contrattuale di euro 4.900,00 mensili.

2) Prezzo di acquisto

Il prezzo offerto per l'acquisto del complesso aziendale in oggetto è pari a complessivi euro 2.650.000,00 escluse le scorte di cui al punto 1/C.

3) Condizioni di pagamento

L'importo complessivo di euro 2.650.000,00 sarà versato:

a) Quanto ad euro 265.000,00 (pari al 10% del prezzo offerto) a mezzo assegno circolare intestato a C.P. 6/2017 – Catanzaro Roberto da corrispondersi secondo tempi e modalità che saranno indicate dal Tribunale e comunque disponibili sin dalla presentazione della presente proposta irrevocabile;



b) Il residuo, in caso di aggiudicazione a seguito di asta, verrà versato dopo 30 giorni dall'aggiudicazione d'asta ove non intervengano sospensioni della vendita per offerte migliorative tempestive di cui all'art. 107 e 182 L.F. o sospensione della vendita da parte del Giudice delegato ex art. 108 L.F., secondo modalità che saranno indicate dal Tribunale di Ancona.

4) Atto notarile

Ogni spesa, imposta o tassa inerente l'acquisto sarà a carico del proponente escluse solamente quelle, per legge, a carico del venditore. Il complesso aziendale, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri, vincoli, pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, ed essere in regola con la normativa di riferimento.

5) Termine d'irrevocabilità della proposta

La presente proposta è irrevocabile per mesi 6 (sei) dalla data della presente”.

- Ritenuto che applicazione dell'art 163 bis lf, il Tribunale sia tenuto a disporre l'apertura di un procedimento competitivo ;
- che il procedimento competitivo abbia come scopo massimizzare la soddisfazione dei creditori concorsuali, e quindi il Tribunale - pur dovendo, da un lato, attenersi all'offerta che la società concordante pone a base del suo piano concordatario ; e dovendo, dall'altro, assicurare la comparabilità delle offerte e stabilire l'aumento minimo del corrispettivo della cessione – può configurare come “offerte migliorative” proponibili da terzi sia quelle che prevedono un corrispettivo più elevato, sia quelle che, a parità di esborso economico, comportano la realizzazione anticipata del corrispettivo di cessione (anche immediata o anteriore all'omologa, come consentito dall'art 163 bis L.F.), con conseguente guadagno di tempo e riduzione del rischio a vantaggio dei creditori;

Quanto sopra premesso, si dispone la procedura competitiva sulla base del seguente

BANDO DI VENDITA

TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ANCONA

CONCORDATO N. 6/2017 - “CATANZARO ROBERTO” TITOLARE DELLA FARMACIA DEL PIANO

Il Tribunale di Ancona procederà alla vendita competitiva in ambito endoconcorsuale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed esclusa ogni garanzia anche per vizi e difetti, del complesso aziendale costituito dalla “Farmacia Del Piano” del Dr. Roberto Catanzaro, attualmente in concordato preventivo, sita in Ancona, Piazza Ugo Bassi n. 7/f, esercitata in forza della “Ordinanza n. 98/SF del



29.08.2003", comprensiva di autorizzazione al commercio al minuto di prodotti alimentari per l'infanzia ed integratori alimentari e di estetista.

Per ogni informazione e miglior valutazione, e comunque per tutto quanto non compreso nel presente avviso, si rimanda agli allegati previsti e disciplinati nel presente bando, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando e da richiedersi al Commissario Giudiziale a mezzo e-mail al seguente indirizzo: f.scortechini@piesseassociati.it.

Il Tribunale si riserva comunque di sospendere in ogni momento la vendita, sino all'aggiudicazione definitiva, per qualsivoglia insindacabile ragione, ivi comprese eventuali irregolarità amministrative: in tal caso qualsiasi somma versata dall'offerente verrà restituita.

L'invio ai richiedenti degli allegati al presente bando, e comunque la partecipazione alla vendita, comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione di tutti gli aspetti afferenti l'azienda in vendita, con la conseguenza che mai l'offerente potrà opporre mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le eventuali autorizzazioni amministrative tutte, loro validità ed efficacia.

La suesposta premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando e del conseguente regolamento di vendita.

(I)

OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO

Viene posto in vendita, in LOTTO UNICO, il diritto di piena ed intera del complesso aziendale in funzionamento composto da:

- a) diritto di esercizio della Farmacia esercitata in Ancona, Piazza Ugo Bassi n.7/F, partita IVA 02159410428, in forza della "Ordinanza n. 98/SF" adottata da "Regione Marche Azienda Unità Sanitaria Locale n. 7 Ancona" il 29.08.2003, immediatamente esecutiva;
- 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, inclusa quella per il commercio al minuto di prodotti alimentari per l'infanzia ed integratori alimentari e di estetista, comprensiva di 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. Quanto alle dette giacenze, prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento del complesso aziendale, esse saranno identificati nel contraddittorio delle parti ed il loro prezzo d'acquisto, identificato tramite lettore di codice a barre, sarà epurato dell'IVA e forfettariamente ridotto del 40% (quarantapercento); sono esclusi dall'obbligo di acquisto i farmaci e prodotti con scadenza inferiore a mesi due rispetto alla data dell'inventario; le spese dell'inventario saranno comunque a carico dell'acquirente.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso attualmente si trova, come pervenuta al Dr. Roberto Catanzaro con atto di "Donazione modale di azienda" in data 2.7.2003 a rogito Notaio Dr. Stefano Sabatini di Ancona (rep. 33.511, fasc. 10.195).

La consistenza di quanto venduto è unicamente quella individuata nella "ANALISI E STIMA DEL VALORE DI MERCATO AZIENDALE" redatta da Live S.r.l. con la consulenza scientifica del Prof. Stefano Marasca, per conto di Live S.r.l., e nella "PERIZIA DI STIMA PER BENI MOBILI ATTREZZATURE DI LABORATORIO MAGAZZINO FARMACI" a firma Ing. Andrea Villani, documenti allegati rispettivamente sub 1) e 2) a "Proposta, Piano e documentazione" depositati in data 17.8.2017 nell'ambito della procedura di c.p. n. 6/2017.

Si precisa che, come specificato nella sono escluse dalla presente vendita le autovetture Autovettura Porsche Cayenne, immatricolazione 10 aprile 2006 (n. 40 dell'allegato 2) e Autovettura Mercedes SI 350 cabriolet, immatricolazione 18 Maggio 2007 (n. 41 dell'allegato 2).

Si precisa altresì che la vendita avviene in blocco unico, ragion per cui non è possibile acquistare, né presentare offerte, per singoli beni e/o lotti: eventuali offerte per singoli beni e/o lotti, e comunque non per il lotto unico, saranno dichiarate inammissibili.

L'acquirente subentrerà:

- nei contratti di lavoro subordinato attualmente pendenti (impiegato terzo livello part time 32 ore in aspettativa non retribuita fino al 31 ottobre 2017; Livello 1 in maternità obbligatoria fino al 24 novembre 2017; Livello 1 in sostituzione della maternità fino al 23 novembre 2017; Estetista livello 4 part time 15 ore settimanali; Livello 1 tempo pieno con congedo parentale fino al 6 aprile 2018; Magazziniere livello 4 part time 20 ore;



Magazziniere livello 4 part time 20 ore);

- nel contratto di locazione dei locali ove viene esercitata la farmacia a canone mensile complessivo di euro 4.900,00= oltre iva se ed in quanto dovuta. Nella specie trattasi di n. 3 contratti aventi ad oggetto i seguenti immobili:

- negozio sito in Ancona alla Piazza Ugo bassi n. 7/F-G, piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati di Ancona alla particella attuale al foglio 37, part. 705 sub. 15 e 16 cat. C/1 rispettivamente di mq. 115 e 18 (canone mensile € 3.101,87, per la durata di anni 6+6);

- locale garage sito in Ancona alla Via Macerata n. 21 – piano T, censito al Catasto dei Fabbricati di Ancona al foglio 37, part. 706, sub. 2, cat. C/6 di mq. 18 (canone mensile di € 154,33, per la durata di anni 6+6);

- locale laboratorio sito in Ancona alla Piazza Ugo Bassi n. 7 – piano 1, descritto al Catasto dei Fabbricati di Ancona alla particella attuale al foglio 37, part. 705 sub. 17 cat. C/3 di mq. 93 (canone mensile di € 1.643,80, per la durata di anni 6+6).

Il pagamento di spese, imposte e tasse inerenti e conseguente l'acquisto, ad eccezione di quelle che sono per legge a carico del venditore, saranno a carico dell'acquirente.

All'acquirente non verranno trasferiti i rapporti attivi e passivi relativi all'azienda ceduta, compresi debiti fiscali e d'ogni altra natura maturati alla data della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, sia nei confronti di terzi che nei confronti dei dipendenti, compreso il Trattamento di Fine Rapporto dei dipendenti medesimi, rimanendo gli stessi in capo al soggetto cedente: ai sensi del combinato disposto degli artt. 105 e 182 L.F. è infatti espressamente esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima del trasferimento.

Il "prezzo base di vendita" è pari ad euro 2.650.000,00 (euro duemilioneisecentocinquantamila/00) e per partecipare alla competizione di vendita dovrà essere versata una cauzione pari almeno ad euro 265.000,00= (duecentosessantacinquemila/00).

Da tale prezzo sono escluse le giacenze dei prodotti.

Essi, prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento del complesso aziendale, saranno identificati nel contraddittorio delle parti ed il loro prezzo d'acquisto, individuato tramite lettore di codice a barre, sarà epurato dell'IVA e forfettariamente ridotto del 40% (quarantapercento); saranno esclusi dall'obbligo di acquisto i farmaci e prodotti con scadenza inferiore a mesi due rispetto alla data dell'inventario; le spese dell'inventario saranno comunque a carico del proponente.

Il prezzo di vendita, tale da intendersi quello di aggiudicazione definitiva, dovrà essere versato entro 30 giorni dall'aggiudicazione stessa.



Il pagamento del prezzo, detratta la cauzione di euro 265.000,00= che verrà trattenuta quale acconto, dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario regolato sulle seguenti coordinate IBAN IT 35 M 03111 37490 00000000 5852 (conto corrente intestato a «C.P. 6/2017 Catanzaro Roberto»).

Il pagamento delle rimanenze dovrà avvenire ai sensi e nei termini del successivo articolo VIII "Acquisto della proprietà" e regolato a mezzo bonifico su dette coordinate IBAN.

(II)

SUSSISTENZA DI PROPOSTA DI ACQUISTO

Si dà atto che le condizioni di cui al precedente capitolo I sono state oggetto di offerta da parte di Marinelli Fernando, per sé o persona o società da nominare.

L'offerente detto dovrà regolarizzare la propria domanda di partecipazione nelle forme e nei termini del presente bando.

(III)

ONERI ESCLUSI DAL PREZZO

L'imposta di registro, l'iva, le spese per il trasferimento a partire da quelle relative al primo verbale d'asta e, in generale, tutte le imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali e tutte le spese, anche notarili, relative alla formalizzazione del trasferimento del compendio dei beni in vendita sono escluse dal prezzo di vendita e sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

(IV)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene in unico lotto costituito da tutto quanto è compreso nel descritto complesso aziendale ed oggetto di stima, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui detto attivo attualmente si trova, come visto e piaciuto, e non potrà dar luogo ad alcuna richiesta di risarcimento, indennità o riduzione di prezzi nei confronti della parte venditrice, anche in caso di eventuali differenze di misura.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti l'evizione nonché la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle Autorità preposte alla loro osservanza saranno pertanto ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.



L'aggiudicazione, come sotto disciplinata, non avrà valore di trasferimento della proprietà, che avverrà solo ed esclusivamente al momento del rogito notarile.

(V)

MODALITA' DELLA AGGIUDICAZIONE

La deliberazione sull'offerta e la eventuale gara tra gli offerenti, con conseguente aggiudicazione, sarà effettuata dinanzi al Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Miconi, presso il Palazzo di Giustizia – Tribunale di Ancona, Piano Secondo Torre A, alla udienza indicata in calce, alla presenza dei Commissari Giudiziali e del titolare del complesso aziendale in vendita.

Il Magistrato provvederà a deliberare sull'offerta e ad espletare eventuale gara tra gli offerenti, come in appresso meglio specificato.

Ogni e qualsiasi ipotesi di contrasto e/o dubbio interpretativo che dovesse eventualmente emergere in sede di gara, anche in ordine al presente bando e/o ai richiesti documenti e/o alle modalità di subastazione, sarà risolto seduta stante dal Magistrato.

➤ 1) Modalità della gara.

L'apertura delle buste avrà luogo il giorno e l'ora sopra indicati.

Il Giudice Delegato procederà nell'ordine: **a)** alla verifica dei soggetti presenti, personalmente ovvero a mezzo di procuratore speciale; **b)** all'apertura delle buste contenenti le offerte, secondo il rispettivo ordine di consegna; **c)** alla verifica di ricevibilità, ammissibilità e validità delle offerte, annotando unicamente quelle irricevibili, inammissibile o invalide; **d)** a dare comunicazione ai soggetti presenti delle offerte validamente presentate e degli importi ivi indicati quale corrispettivo per l'acquisto; **e)** a comunicare l'importo dell'offerta valida più alta tra quelle validamente presentate, che costituirà il prezzo base di gara; **f)** a dichiarare l'apertura della gara.

Le offerte sono irrevocabili e vincolanti, pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

Saranno ammessi a partecipare alla vendita unicamente coloro che avranno presentato offerta ammissibile, valida ed efficace ai sensi del presente bando, come sotto meglio specificato.

➤ 2) Aggiudicazione.

a) Nel caso di unica offerta valida.

L'aggiudicazione avrà luogo nei confronti dell'offerente.



b) Nel caso di più offerte.

Il Giudice Delegato darà avvio ad una gara fra i relativi offerenti, con rilanci non inferiori ad euro 25.000,00 (venticinquemila/00) rispetto al maggior prezzo offerto.

Decorsi minuti 3 (tre) da ciascun precedente rilancio, risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio.

Tutti i rilanci previsti nel presente bando debbono essere palesi.

b.1) In mancanza di rilanci l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente.

b.2) In mancanza di rilanci, ma in presenza di 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 pari a quelli stabiliti per la gara iniziale. In assenza di almeno un rilancio da parte di almeno uno dei concorrenti, l'aggiudicazione avrà luogo mediante contestuale sorteggio da parte del Giudice Delegato.

(VI)

DISCIPLINA PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1- Modalità e contenuto dell'offerta di acquisto.

L'offerta di acquisto potrà essere avanzata anche per persona fisica o giuridica da nominare entro la stipula dell'atto pubblico e, a pena di irricevibilità, dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'acquirente, con la precisazione che:

— se l'offerente è una persona fisica: vanno indicati il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un valido indirizzo e-mail di cui ha disponibilità l'offerente, con la precisazione che l'offerente mai potrà opporre inefficacia o mancata conoscenza di comunicazioni inviate a detto indirizzo telematico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

— se l'offerente è una società, di capitali e/o persone: vanno indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità del legale rappresentante, con allegata una visura camerale aggiornata;

— se l'offerente è una ditta individuale: vanno indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità del titolare, con allegata una visura camerale aggiornata; se il titolare della ditta individuale offerente è coniugato



in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

a.1) Nel caso in cui l'offerente sia un soggetto di diritto non italiano:

- la visura camerale potrà essere sostituita da equipollente certificato ad insindacabile giudizio del Giudice Delegato;

- i documenti dovranno essere muniti di idonea traduzione in lingua italiana, con avvertimento che, qualora non dotata di asseverazione, spetterà ad insindacabile giudizio del Giudice Delegato, rimossa ogni eccezione con la partecipazione alla vendita, ritenere detta traduzione idonea e quindi ammettere l'offerente alla vendita;

-in alternativa, il soggetto di diritto non italiano può comunque presentare offerta direttamente in lingua italiana.

- in ogni caso in cui il Giudice Delegato possa avere dubbi in ordine a validità e/o efficacia e/o idoneità circa i documenti prodotti dal soggetto di diritto non italiano, il Giudice medesimo potrà comunque ammettere l'offerente di diritto non italiano all'asta e procedere alla eventuale aggiudicazione, concedendo termine all'aggiudicatario di diritto non italiano di regolarizzare i documenti sino al giorno del trasferimento della proprietà. Nel caso in cui il soggetto di diritto non italiano non proceda alla regolarizzazione della richiesta, decadrà dall'aggiudicazione, che avverrà in favore del secondo miglior offerente se esistente, altrimenti si procederà a nuova vendita.

b) la copia fotostatica, sottoscritta in calce per ciascuna facciata, di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante/titolare del soggetto offerente diverso da persona fisica, ovvero del procuratore; nel caso di soggetto di diritto non italiano il passaporto sarà considerato valido e non necessitante di traduzione.

c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti gli allegati del presente bando e di accettarne espressamente il contenuto e relativo regolamento, con rinuncia a sollevare eccezioni;

d) le condizioni offerte in relazione a quelle di cui al superiore articolo I.

2- Recapito dell'offerta di acquisto e contenuto – cauzione.

L'offerta di acquisto, a pena di irricevibilità, dovrà essere contenuta in apposita busta chiusa, sigillata e firmata sui lembi, che dovrà pervenire, **a mezzo raccomandata del Servizio Postale di Stato con ricevuta di ritorno, presso lo Studio del Commissario Giudiziale Avv. Fabrizio Scortechini, in Ancona al Corso Mazzini 73, entro le ore 12,00**



del giorno precedente la data fissata per la vendita: trattasi di termine perentorio e non derogabile.

La busta dovrà contenere anche la cauzione, come disciplinata al successivo punto "3- Condizioni di ammissibilità dell'offerta".

Il recapito della busta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità dei Commissari Giudiziali ove, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza.

Le buste pervenute in ritardo saranno considerate irricevibili: di esse verrà dato atto a verbale e dovranno essere ritirate presso lo Studio del Commissario Giudiziale entro giorni 7 naturali dalla data di celebrazione della vendita.

Sulle buste, a pena di inammissibilità dell'offerta, dovrà essere scritta unicamente la seguente dicitura "Offerta acquisto C.P. n. 6/2017 Farmacia del Piano".

Il Commissario Giudiziale annoterà sulla relativa busta eventuali offerte giunte oltre il termine di cui sopra.

3- Condizioni di ammissibilità dell'offerta

Le offerte saranno ammissibili e valide solo se contemporaneamente:

- a-** saranno pervenute entro il termine perentorio sopra indicato;
- b-** conterranno condizioni uguali o migliorative rispetto a quelle indicate al superiore articolo I e già contenute dell'offerta di cui al superiore articolo II; conseguentemente saranno ritenute migliorative unicamente le offerte recanti un prezzo maggiore del "Prezzo base di vendita";
- c-** saranno accompagnate da copia dell'ordine di bonifico dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, con valuta beneficiario a due giorni anteriori la data dell'asta. Tale somma, avente valore di cauzione, dovrà essere accreditata, con causale "cauzione asta C.P. 6/2017 Farmacia del Piano", sul c/c intestato a "C.P. 6/2017 Catanzaro Roberto ditta Individuale" regolato sulle seguenti coordinate IBAN IT 35 M 03111 37490 00000000 5852.

d- non saranno sottoposte a condizione né a termine.

Non saranno ritenute valide ed ammissibili, e di conseguenza verranno escluse, eventuali offerte concernenti solo un singolo bene o parte di quelli indicati nella perizia di stima.

e- saranno accompagnate 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.

4- Conservazione e restituzione cauzione

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari, salvi i casi di perdita della medesima come previsti nel presente bando.

(VII)

OFFERTA MIGLIORATIVA E SOSPENSIONE VENDITA

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., la vendita sarà sospesa prima della data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, ove pervenga al Commissario Giudiziale, entro il termine essenziale e perentorio di giorni 10 (dieci) dalla data di aggiudicazione, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari almeno al 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa da versarsi a mezzo bonifico bancario alle coordinate IBAN IT 35 M 03111 37490 00000000 5852 (c/c intestato a «C.P. n. 6/2017 Catanzaro Roberto») o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a «C.P. n. 6/2017 Catanzaro Roberto» contenuto nella busta di cui sotto.

L'offerta dovrà pervenire a mezzo raccomandata a/r da recapitarsi presso lo Studio del Commissario Giudiziale Avv. Fabrizio Scortechini in Ancona, al Corso Mazzini 73, entro le ore 12 del decimo giorno successivo all'aggiudicazione, escludendosi dal conteggio il giorno di aggiudicazione.

L'offerta migliorativa, a pena di irricevibilità, dovrà essere contenuta in apposita busta chiusa, sigillata e firmata sui lembi: sulla busta, a pena di inammissibilità dell'offerta, dovrà essere scritta la seguente dicitura "Offerta migliorativa di acquisto C.P. n. 6/2017 Farmacia del Piano".

Il recapito della busta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità dei Commissari Giudiziali ove, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza.

Le buste pervenute in ritardo saranno considerate irricevibili: di esse verrà dato atto a verbale e dovranno essere ritirate presso lo Studio del Commissario Giudiziale entro giorni 7 naturali dalla data di celebrazione della vendita.

Nel caso in cui pervenga l'offerta migliorativa, sarà indetta un'ulteriore gara fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità di cui al superiore paragrafo "*V Modalità dell'aggiudicazione – 2) Aggiudicazione – b) Nel caso di più offerte*".

La mancata partecipazione a tale seconda gara comporterà l'incameramento della cauzione in danno del soggetto assente.



Se ad essere assente sarà colui che ha presentato l'offerta migliorativa, l'aggiudicazione avverrà nei confronti del precedente aggiudicatario.

(VIII)

ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

L'aggiudicatario definitivo acquisterà il diritto di proprietà sui beni oggetto della presente vendita al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, da effettuarsi, in favore di esso aggiudicatario o di persona fisica o giuridica da nominarsi da parte dell'aggiudicatario medesimo, avanti al Notaio Barbara Federici di Jesi.

L'efficacia dell'atto pubblico di cessione sarà sospensivamente condizionata all'avvenuto riconoscimento della validità del trasferimento, e quindi della titolarità della Farmacia, che la Parte Cessionaria medesima è onerata di chiedere tempestivamente all'Autorità Sanitaria competente, ad avvenuto espletamento della eventuale ispezione che l'Autorità sanitaria medesima potrebbe disporre.

All'uopo tutti gli effetti attivi e passivi relativi alla gestione dell'azienda ceduta decorreranno dal primo giorno successivo alla comunicazione alla Parte Cedente e al Notaio Rogante, anche a mezzo posta elettronica certificata, dell'avveramento della predetta condizione: pertanto spetterà alla Parte Cedente o alla Parte Cessionaria il rimborso delle somme pagate per debiti di rispettiva competenza pro tempore con riferimento alla data del trasferimento relativi a tutti i rapporti oggetto di subentro/cessione.

Dal giorno successivo all'avveramento della suddetta condizione, l'esercizio verrà chiuso e verrà eretto l'inventario.

A seguito della redazione dell'inventario si procederà alla valorizzazione delle rimanenze di magazzino e quindi a stabilire il loro prezzo ai sensi dell'articolo 1 del presente bando.

Tale prezzo dovrà essere comunicato al Notaio Rogante ai fini della liquidazione definitiva dell'imposta di registro e versato entro 5 giorni dalla redazione del verbale finale di inventario.

Solamente con il pagamento completo ed integrale del prezzo delle rimanenze di magazzino l'atto pubblico diverrà definitivamente efficace, avverandosi l'ulteriore condizione a cui è sospensivamente condizionato il trasferimento del complesso aziendale: a tal fine la parte più diligente dovrà documentare al Notaio Rogante l'avvenuto pagamento del prezzo delle rimanenze.



Qualora il trasferimento dell'autorizzazione non avesse luogo per fatti inerenti il soggetto richiedente l'autorizzazione medesima, la vendita si intenderà risolta con incameramento della cauzione da parte della Parte venditrice: è compreso in tale ipotesi il caso di mancato possesso dei requisiti di cui agli artt. 7-8 della L. 362/1991, vieppiù nel caso in cui l'acquirente sia società o cooperativa.

(IX)

ALLEGATI E RISERVATEZZA

Gli allegati sono da intendersi parte integrante e sostanziale del presente bando e sono come di seguito individuati: 1) ANALISI E STIMA DEL VALORE DI MERCATO AZIENDALE" redatta da Live S.r.l. con la consulenza scientifica del Prof. Stefano Marasca; 2) "PERIZIA DI STIMA PER BENI MOBILI ATTREZZATURE DI LABORATORIO MAGAZZINO FARMACI" firma Ing. Andrea Villani.

Tutti gli allegati al presente bando, che verranno inviati solamente su richiesta degli interessati, si intendono conosciuti ed accettati con la partecipazione alla vendita, ora per allora rimossa ogni eccezione in ordine ai patti ivi contenuti.

Tutti gli allegati sono altresì coperti da riservatezza, ragion per cui qualunque interessato che entri in possesso degli allegati dovrà rilasciare dichiarazione di impegno a non trattare né divulgare dati e informazioni di cui è venuto a conoscenza in occasione della presente vendita competitiva.

(X)

DISPOSIZIONI FINALI

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.

.

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

Tutto quanto sopra premesso, il Tribunale

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti secondo le modalità di cui all'art. 573 c.p.c. e la conseguente aggiudicazione, **l'udienza del giorno 24-1-2018 ore 12** avanti al **Giudice**



Delegato dr. Francesca Miconi, presso il Palazzo di Giustizia, Tribunale di Ancona, piano secondo, Torre A, alla presenza dei Commissari Giudiziali

DISPONE

Il presente avviso di vendita sia pubblicato telematicamente sui seguenti siti internet: www.fallimentiancona.it, www.an.camcom.gov.it, www.ilcaso.it, www.astegiudiziarie.it, www.gobid.it nonché su altri canali di pubblicità specializzati e comunque ritenuti idonei a diffondere il presente bando, a cura dei Commissari Giudiziali, che potranno anche inviarlo direttamente a coloro che abbiano manifestato interesse

Ancona, 23-11-2017

Il Presidente

dr. Francesca Miconi

