



TRIBUNALE DI MARSALA

Ufficio Fallimentare

PROCEDURA N. 26/2016 R.F.

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

letta la nuova istanza di vendita dei Curatori del Fallimento "" in esercizio provvisorio (N.R.F. 26 / 2016), Avv. Vincenzo Pantaleo e Dott. Alberto Scuderi, depositata il giorno 17.4.2017 a motivo della decadenza dell'aggiudicazione pronunciata il giorno 9.3.2017

visto il programma di liquidazione approvato in data 9.1.2017 ed esaminata la documentazione in atti;

letta e richiamata la perizia di stima a firma del Dott. Fabrizio Escheri;

visto l'art. 107 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267;

ritenuto che debba disporsi la vendita -come richiesto nell'istanza di cui sopra- dell'azienda meglio descritta nella perizia redatta dal Dott. Escheri dinanzi al G.d., senza incanto, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti;

rilevato che al prezzo stabilito dall'esperto Dott. Escheri deve aggiungersi il valore delle scorte di magazzino, da determinarsi successivamente all'aggiudicazione secondo i criteri *infra* indicati; che pertanto il prezzo è costituito da due componenti, una fissa ed una variabile; che quest'ultima sarà determinata in via definitiva in contraddittorio tra le parti mediante inventario da svolgersi dieci giorni prima della scadenza del termine per il deposito del saldo prezzo; rilevato che, in ragione delle variazioni che potranno intervenire tra la data di tale inventario ed il momento della consegna dell'azienda, è stata prevista una decurtazione forfettaria del 30% del prezzo delle scorte e che in nessun caso potranno essere concesse ulteriori riduzioni; dato atto, a fini meramente indicativi, che alla data del 27.3.2017 il valore delle scorte di magazzino rilevato dalla Curatela era pari ad Euro 65.000 circa;

ritenuto, quanto al contratto di locazione in essere tra l'impresa fallita e la società Telemaco s.r.l. avente ad oggetto l'immobile in cui è attualmente esercitata l'attività commerciale (sito in Mazara del Vallo, Via Madonna del Paradiso n. 6, composto da un piano terra ed un piano interrato fornito di wc, entrambi dell'estensione di 90 mq., comunicanti tramite scala interna), che sia opportuno prevedere la possibilità di



subentro ex art. 2558 c.c. e 36 l. 392/1978, al fine di assicurare all'aggiudicatario la disponibilità immediata di un locale compreso nella ristretta area territoriale coperta dall'autorizzazione all'esercizio della farmacia, e di consentire una più agevole immissione nel possesso dell'aggiudicatario da parte della Curatela;

precisato che il trasferimento dell'azienda, anche qualora effettuato nell'ambito di una procedura concorsuale, è soggetto, anche in assenza di espresso richiamo nell'ordinanza di vendita, a tutte le norme imperative in materia, che l'aggiudicatario è tenuto a conoscere;

ritenuto che non ricorrano giustificati per consentire all'aggiudicatario di pagare ratealmente il pezzo offerto, dovendo il trasferimento intervenire entro stringenti termini imposti *ex lege* a pena di decadenza della licenza commerciale (cfr. art. 113 Regio Decreto 27 Luglio 1934, N: 1265 e Cass. civile, sez. I, 30/03/1999, n. 3073); che pertanto il saldo prezzo dovrà essere versato in unica soluzione entro il termine *infra* stabilito;

precisato che il trasferimento dell'azienda avverrà per atto pubblico presso Notaio scelto dalla Curatela a spese dell'aggiudicatario;

precisato che l'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti; che l'acquirente dovrà possedere i requisiti di legge e dovrà altresì porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento del riconoscimento del trasferimento della titolarità della farmacia da parte della competente Autorità Sanitaria e al subentro, ai sensi della vigente disciplina sul commercio, nell'autorizzazione amministrativa per la vendita di prodotti c.d. parafarmaceutici complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia; che in ogni caso, la curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per la 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 es. vendita di prodotti alimentari), requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo;

precisato infine che l'eventuale mancato riconoscimento da parte delle competenti autorità amministrative del trasferimento della titolarità e dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di farmacia a favore dell'aggiudicatario per cause non imputabili al medesimo, non comporterà alcun obbligo risarcitorio a carico della Curatela, salvo il diritto dell'aggiudicatario alla restituzione delle somme già versate;

DISPONE

farsi luogo alla vendita SENZA INCANTO della seguente azienda (Lotto Unico):



“complesso aziendale costituito dalla Farmacia attualmente in esercizio provvisorio avente sede legale in Mazara del Vallo (TP), via Madonna del Paradiso n. 4, in immobile concesso in locazione alla fallita dalla proprietaria Telemaco s.r.l., comprensivo di:

- Licenza commerciale (diritto di esercizio della farmacia);
- Avviamento aziendale;
- Immobilizzazioni materiali (beni mobili, attrezzature e stigliature);
- Scorte di magazzino;
- Contratto di locazione dell'immobile costituente la sede legale, meglio descritto in parte
motiva”;

fissa il seguente **PREZZO BASE**:

€ 950.000 (componente fissa) oltre al prezzo di vendita depurato dell'Iva e decurtato del 30% delle scorte di magazzino – esclusi i prodotti con scadenza a meno di gg. 30 - inventariate in contraddittorio tra l'aggiudicatario e la curatela fallimentare entro il termine di dieci giorni antecedenti alla scadenza del termine per il deposito del saldo prezzo (componente variabile);

Fissa per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. l'udienza del giorno **25 maggio 2017 alle ore 12,00, presso la Sala delle Vendite Fallimentari (Palazzo Halley, I Piano), precisando che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 12,00;**

DICHIARA, allo stato, non probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto a quello sopra indicato;

Stabilisce per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€ 25.000,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita.

- A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Marsala – Ufficio Fallimentare **entro le ore 12,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato**. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il



nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**

2) **L'offerta deve contenere:**

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (è valida la partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare; in tal caso, il procuratore legale dovrà dichiarare presso la Cancelleria fallimentare il nome della persona per la quale è stata fatta l'offerta entro tre giorni dalla data dell'incanto, depositando il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore legale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b. **dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n. 445, attestante il possesso da parte dell'offerente dei requisiti di legge per l'acquisizione della titolarità della Farmacia** (nel caso di offerte per persona 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 dichiarazione di nomina presso la Cancelleria fallimentare);
- c. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d. **L'indicazione del prezzo offerto;**
- e. il termine di pagamento del saldo prezzo, che **non potrà comunque essere superiore a 30 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine soggiace alla sospensione dei termini feriali); in caso di asta deserta, considerata la necessità di perfezionare il trasferimento entro i termini decadenziali previsti dalla legge per il trasferimento dell'autorizzazione all'esercizio delle farmacie, il G.d. potrà, in sede di fissazione dell'asta successiva, abbreviare il suddetto termine;
- f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Marsala- Procedura fallimentare n.**" seguito dal numero della procedura, di importo pari al **venti per cento della componente fissa del prezzo offerto (escluse quindi le scorte di magazzino, che costituiscono la componente variabile)**, a titolo di cauzione;

4) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;**

5) le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nella presente ordinanza; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente (il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);



- 6) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 7) qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita;

- B -

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- a) salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (comprensivo della componente variabile relativa alle scorte di magazzino determinata secondo i criteri sopra descritti) dovrà essere versato entro **30 giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine eventualmente indicato nell'offerta), mediante deposito presso il Notaio prescelto dalla Curatela fallimentare (il cui nominativo sarà tempestivamente comunicato dai Curatori) di un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Marsala- Procedura fallimentare n.**" seguito dal numero della procedura; il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di cui sopra - di natura perentoria e suscettibile di sospensione feriale - comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- b) l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese per l'atto pubblico di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione e versato dall'aggiudicatario all'atto del deposito dell'assegno circolare relativo al saldo prezzo, il cui importo dovrà pertanto essere comprensivo dei detti oneri. Il mancato versamento degli oneri accessori entro tale termine importerà la revoca dell'aggiudicazione.

- C -

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della **vendita senza incanto** sarà data pubblica notizia mediante:

- 1) **affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale**, in attesa dell'operatività della previsione dell'inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- 2) pubblicazione dell'**ordinanza di vendita**, dell'**elaborato peritale** posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, nonché **del contratto di locazione relativo all'immobile costituente la sede legale dell'impresa fallita**, almeno **30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto** sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunalemarsala.it;
- 3) **tenuto conto delle peculiarità e valore del compendio staggito**, si dispone la pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo tutti i dati che possono interessare il pubblico ex art. 490 c.p.c., per una sola volta, sul quotidiano "**Giornale di Sicilia**" nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Marsala, in una edizione del quotidiano che ricada nel periodo compreso **tra il trentesimo giorno anteriore** al termine per la presentazione delle offerte **e il ventesimo giorno anteriore** a detta scadenza;

AFFIDA l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza alla società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, la quale dovrà, quindi, provvedere:

- a) a curare, **su ordine del Curatore**, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Marsala (www.tribunale.marsala.it);



- b) a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'estratto della presente ordinanza sul quotidiano "Giornale di Sicilia" (qualora disposta detta pubblicità);
- c) ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- d) ad inviare al Curatore, prima di procedere alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani, il relativo bozzetto di stampa;
- e) a richiedere il pagamento degli oneri conseguenti alla pubblicazione sul sito internet nonché all'espletamento del servizio di "gestore unico per la pubblicità delle vendite giudiziarie" direttamente al Curatore, nonché a comunicare il nominativo del Curatore ai quotidiani sui quali è stata disposta la pubblicazione perché questi possano provvedere direttamente alla richiesta di pagamento degli oneri pubblicitari da loro sopportati;
- f) a trasmettere al Curatore, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari;

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza ai Curatori e per gli altri adempimenti conseguenti e di rito.

Marsala, 18 aprile 2017

Il Giudice delegato
(dott.ssa Maria Saieva)

