



IL TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
UFFICIO FALLIMENTARE

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - dott. Raimondo Loforti | Presidente |
| - dott. Sara Marino | Giudice |
| - dott. Daniele Gallucci | Giudice rel. |

Ha pronunciato il seguente

DECRETO

visto il decreto con cui, in data 23.05.2018, la Farmacia Gristina s.n.c. di Marilena e Alessandra, con sede in Prizzi, p.zza San Francesco n. 10, è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo portante n.r.g. 6/2017;

considerato che la proposta concordataria prevede la cessione dell'azienda ad un soggetto predeterminato, che ha formulato una proposta irrevocabile d'acquisto per il prezzo di € 760.000,00 (oltre all'impegno all'acquisto del magazzino medicinali nella consistenza che avrà al momento del trasferimento dell'azienda);

ritenuta pertanto la necessità di dare corso alla vendita del complesso aziendale mediante il coinvolgimento di ulteriori ed eventuali soggetti interessati all'acquisto;

considerato che, ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.f., le vendite disposte in sede fallimentare sono effettuate dal curatore e che tale modalità di vendita ha assunto una posizione di centralità rispetto a quella prevista dal secondo comma del citato art. 107 l.f., che rimette invece al giudice delegato lo svolgimento delle relative operazioni;

ritenuto che, in forza del richiamo contenuto all'interno dell'art. 182 l.f., la previsione di cui all'art. 107 l.f. (così come riletta alla luce della menzionata interpretazione evolutiva) sia applicabile anche alle vendite disposte nell'ambito di una procedura concordataria;

ritenuto quindi che lo svolgimento delle operazioni di vendita può essere rimesso al Commissario giudiziale;

visto l'art. 163-bis l.f.;

DISPONE

l'apertura di una procedura competitiva per la vendita al miglior offerente, in un unico lotto, dell'azienda di cui è titolare la Farmacia Gristina s.n.c. di Marilena ed Alessandra, che consta nello specifico:

- a) del diritto di esercizio della Farmacia giusta autorizzazione Assessorato Sanità in forza di delibera del Direttore Regionale nr. 2341 del 29.6.00, di voltura e trasferimento di titolarità da farmacia di "Eredi Dr. Gristina Carlo";
- b) dell'azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio, come previsto dall'art. 12 della L. n. 475/1968, con il relativo avviamento;
- c) dell'immobile ove ha sede la Farmacia (*"locale adibito a farmacia, sito in Prizzi, piazza San Francesco n. 10 (in catasto n.1 n.2), posto al piano terra, composto da un vano e bagno,*



identificato al catasto fabbricati del Comune di Prizzi al foglio MU, particella 930 subalterno 3, piazza San Francesco n.1 n.2, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 28, rendita catastale Euro 425,15", meglio descritto in seno alla perizia ed alla relazione notarile allegate);

- d) delle immobilizzazioni materiali;
- e) del mobilio, delle attrezzature, del registratore fiscale, delle insegne pubblicitarie e delle dotazioni esistenti nella Farmacia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente;
- f) delle rimanenze (magazzino medicinali) per un valore, alla data del 20.6.18, pari ad € 25.110,00.

FISSA

per l'esame e la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **19.11.2018, ore 12.00**, davanti al Commissario giudiziale Avv. GASPARE SPEDALE, presso lo studio del predetto professionista, sito in Palermo, P.zza Vittorio Veneto n. 3.
In caso di gara tra gli offerenti il **rilancio minimo** sarà di **€ 15.000,00**;

STABILISCE

rispetto all'offerta irrevocabile già acquisita (pari ad € 760.000,00), l'aumento minimo ex art. 163-bis l.f. nella misura di € 15.000,00, per cui l'offerta di ciascun concorrente non potrà essere inferiore ad **€ 775.000,00**.

PONE

quale condizione per la partecipazione alla procedura competitiva il rilascio, **a garanzia dell'adempimento dell'offerta**, di una **fideiussione bancaria** a prima richiesta rilasciata da un primario istituto di credito (con espressa rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del cessionario e ad ogni altra eccezione anche in ordine al rapporto sottostante) o di un **assegno circolare intestato alla procedura pari al 13% del prezzo offerto**.

PRECISA

che l'originario offerente che intenda partecipare all'eventuale gara (vedi di seguito) deve conformare la sua offerta al presente decreto con particolare riferimento all'importo offerto e alla prestazione della cauzione.

AVVISA

tutti gli interessati all'acquisto che potranno: richiedere al Commissario giudiziale Avv. GASPARE SPEDALE (che potrà essere contattato all'utenza telefonica 091-515254 o all'indirizzo di posta elettronica gasparespedale@studiolegalespedale.com), fatta salva la valutazione del Commissario stesso in ordine alla congruità della richiesta e previo impegno di riservatezza, tutte le informazioni utili alla presentazione dell'offerta (anche in base alle scritture contabili e fiscali della società debitrice); visionare i beni che compongono il compendio aziendale; e ricevere copia dei seguenti documenti : 1. Perizia di stima immobile ; 2. Relazione notarile ; 3. Licenza per esercizio attività di farmacia ; 4. Elenco beni strumentali ; 5. Elenco consistenze di magazzino al 20.6.18 ; (eventuale altra documentazione dovrà esser richiesta al Commissario giudiziale).



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la cancelleria dell'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Termini Imerese, P.zza U. Di Blasi, piano terzo, **entro le ore 12.00 del giorno indicato nell'avviso di vendita quale termine ultimo per la presentazione delle offerte**;
- 2) Le offerte dovranno essere **depositate in busta chiusa** sulla quale il Cancelliere dovrà riportare il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il numero di R.G., la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere **qualificate come irrevocabili** per un periodo di 240 giorni di calendario dalla scadenza del termine previsto per la relativa presentazione e dovranno riguardare l'intero complesso dei beni aziendali, a pena di inefficacia dell'offerta che non presenti tali requisiti;
- 4) Le offerte dovranno contenere:

a. le generalità del soggetto offerente:

se formulate da persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniuge (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), recapito telefonico dell'offerente o indirizzo pec al quale si elegge domicilio per ogni comunicazione;

se formulate da società e/o da persona giuridica: ragione o denominazione sociale, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione delle generalità del legale rappresentante, se società od altro (allegando, in tal caso, visura camerale aggiornata, da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente, unitamente a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione – procura speciale o certificato camerale), recapito telefonico dell'offerente o indirizzo pec al quale si elegge domicilio per ogni comunicazione.

- b. l'indicazione del prezzo offerto, che, nel caso di specie non potrà essere inferiore ad € 775.000,00, a pena di inefficacia della offerta.
- c. l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione e comunque contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita ;
- d. l'espressa dichiarazione dell'offerente avente ad oggetto *“la conoscenza e l'integrale accettazione delle condizioni di vendita previste dal programma di liquidazione e riassunte in seno all'avviso di vendita”* che sarà pubblicizzato .
- e. l'espresso impegno all'acquisto del magazzino merce al prezzo di costo (ammontante al 20.06.18 ad € 25.110,00), previa verifica fisica dell'ammontare delle rimanenze al momento della stipula dell'atto di cessione;
- f. ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Non sono ammesse offerte sottoposte a termini e/o condizioni, che in quanto tali verranno dichiarate inefficaci.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA



Le **buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza fissata**, alla presenza degli intervenuti. Nel caso in cui non pervenga alcuna offerta valida, ulteriore rispetto all'offerta già acquisita quale base d'asta, l'azienda sarà aggiudicata all'originario offerente.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà ad una **gara tra gli offerenti**, partendo come base dall'offerta più alta. I partecipanti alla gara potranno formulare delle offerte in aumento con un **rilancio minimo** non inferiore ad € 15.000,00.

In caso di pluralità di offerte valide, qualora gli offerenti non intendano dare corso alla predetta gara, il Commissario aggiudicherà l'azienda all'offerente che avrà offerto il prezzo più alto o, in caso di più offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha offerto il termine più breve per il versamento del saldo prezzo. In presenza di più offerte identiche tra di loro (prezzo e termini per il versamento del saldo prezzo), il Commissario aggiudicherà l'azienda a colui che abbia presentato per primo la propria offerta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. E' a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti negli immobili.
- B) La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, ovvero di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcuni risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.
- C) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- D) L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura fallimentare** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento (il giudice delegato ordinerà ai sensi dell'art. 108 l.f. la cancellazione dei gravami una volta eseguita la vendita e avvenuto il pagamento del saldo prezzo).
- E) L'immobile (uno) verrà venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi** (oltre che dalla trascrizione del decreto di ammissione al concordato), delle quali il giudice delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione a cura e spese della procedura concordataria.
- F) Tutti **gli oneri fiscali** derivanti dalla vendita, così come comunicati dal Commissario giudiziale dopo l'aggiudicazione, saranno **a carico dell'acquirente**;



- G) Il contratto sarà stipulato con le modalità ed entro i termini specificati nel disciplinare di gara e verrà iscritto nel registro delle imprese e trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio rogante e a spese dell'aggiudicatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Commissario provvederà a pubblicare il presente decreto, l'avviso di vendita e il disciplinare di gara, **almeno 45 giorni** prima della data fissata per l'apertura delle buste:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it;
- c) sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

Il Commissario provvederà, altresì, a trasmettere l'avviso di vendita, entro il termine sopraindicato, all'Ordine di Farmacisti di Palermo, Trapani, Agrigento e Caltanissetta affinché ne assicurino la massima diffusione presso gli iscritti.

PRECISA

che, per tutto quanto non specificato nel presente decreto, si rimanda all'allegato "DISCIPLINARE DI GARA EX ART. 163-BIS l.f.", reperibile presso lo studio del Commissario giudiziale o sui predetti siti internet.

Termini Imerese, 06/09/2018

Il Giudice relatore
(dott. Daniele Gallucci)

Il Presidente
(dott. Raimondo Loforti)

