



Tribunale di GELA
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 6/2020

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Stefania Sgroi

CURATORE FALLIMENTARE: dott.ssa Katia Gulizzi

ADVISORY (art. 107 l.f.): Astalegale Asset Advisory

AVVISO DI VENDITA AL I[^] ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA
DI RAMO D'AZIENDA

VI^o sede farmaceutica del Comune di Gela

La sottoscritta **dott.ssa Katia Gulizzi** con studio in Via Ventura n. 24, 93012 Gela (CL), nominata curatore del fallimento n. 6/2020,

P R E M E S S O

- che con sentenza n. 6.2020 il tribunale di Gela ha dichiarato il fallimento della ditta individuale titolare della VI^o sede farmaceutica del Comune di Gela, nominando giudice delegato la dott.ssa Stefania Sgroi;
- che la ditta individuale è piena proprietaria di un ramo d'azienda avente ad oggetto la VI^o sede farmaceutica del Comune di Gela, organizzata ed esercitata sugli immobili condotti in locazione, siti in Gela via G. Marconi n. 47/49, destinati e attrezzati alla suddetta attività, unitamente ai beni mobili materiali (arredi, dotazioni e altri beni materiali) presenti all'interno dei locali ed alle rimanenze di prodotti (farmaceutici e non) presenti all'interno degli stessi locali.

I beni sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, prof. Giuseppe Davide Caruso per la valutazione del ramo d'azienda, nonché nell'inventario dei beni, redatto con l'assistenza del cancelliere del Tribunale e depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Gela, ai quali, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza,

Avviso di vendita - I[^] esperimento di vendita



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, e al quale si fa espresso rinvio;

- che la procedura ha deciso di avvalersi dell'ausiliario Astalegale Asset Advisory con sede in Via Cassolo, 35, 60030 Monsano (An) in qualità di soggetto specializzato (*ex. art. 107 l.f.*), il quale ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie di servizi utili alla migliore collocazione sul mercato degli asset ricaduti in asse fallimentare;

- che sono a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

- mail: advisory@astalegale.net
- avvocato Gabriele Bilioris - cell. 348.1039442;

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando ai numeri sopra indicati;

- che il trasferimento del bene avverrà mediante atto di compravendita a rogito di un notaio scelto dalla curatela, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara di vendita anzidetta implica la previa consultazione nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte** nonché della **perizia di stima** depositata.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA venerdì 30 aprile 2021 alle ore 12.00

- presso la sottoscritta **dott.ssa Katia Gulizzi** con studio in Via Ventura n. 24, 93012 Gela (CL), per gli offerenti con modalità cartacea;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con modalità telematica,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (*ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015*) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 27 aprile 2021**, in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal tribunale. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. IT 19 Z 01030 83330 000004955664 - con la seguente causale: Versamento Cauzione - Fall. 6/2020 - Tribunale Gela - Lotto Unico.**

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) presso la sottoscritta **dott.ssa Katia Gulizzi** con studio in Via Ventura n. 24, 93012 GELA (CL) nel giorno di **martedì 27 aprile 2021 entro le ore 12:00**.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso curatore (tel. 0933.1907040 e-mail: kgulizzi@kgtax.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12.00 del giorno martedì 27 aprile 2021**.

F I S S A



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

quale prezzo base di vendita le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL RAMO D'AZIENDA POSTO IN VENDITA LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà del ramo d'azienda relativo alla VI° sede farmaceutica del Comune di Gela, sita nel medesimo Comune in via G. Marconi nn. 47/49; la ditta è stata iscritta al Registro delle Imprese di Caltanissetta - Sezione speciale - in data in data 24 novembre 2006, con il codice fiscale e numero di iscrizione *omissis*, la partita Iva n. 01324350881 e con il numero R.E.A. CL - 95387, ed avente ad oggetto l'attività di farmacia.

Il predetto ramo d'azienda risulta composto dai seguenti elementi:

1. il diritto di esercizio della Farmacia (giusto titolo autorizzativo avente ad oggetto il riconoscimento del trasferimento di titolarità, rilasciato con deliberazione n. 2963 del 17/07/06 dall'Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Caltanissetta nonché l'autorizzazione al trasferimento della Farmacia nei locali di via G. Marconi n. 47/49 rilasciata dall'ASP di Caltanissetta con deliberazione n. 2225 del 13/12/19), l'azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio come previsto dall'art. 12 della l. 475/1968 ed il relativo connesso avviamento;
2. i beni mobili materiali (arredi, dotazioni e altri beni materiali) presenti all'interno dei locali siti in Gela, via Marconi 47/49 (ivi inclusi anche quelli originariamente dislocati presso la parafarmacia di Comiso);
3. le rimanenze di prodotti (farmaceutici e non) presenti all'interno dei locali siti in Gela, via Marconi 47/49 (ivi incluse anche quelle originariamente dislocati presso la parafarmacia di Comiso);
4. i diritti e/o contratti volti allo svolgimento dell'esercizio commerciale (nello specifico, i contratti di locazione delle unità immobiliari già adibite all'esercizio dell'attività d'impresa per i quali è stato dichiarato il subentro ai sensi dell'art. 80 L.F., oltre al contratto di fornitura di energia elettrica).

Come risulta dalla citata perizia di stima (**all. n. 1**) si precisa che con riferimento ai beni mobili materiali di cui al punto 2, si specifica che gli stessi sono iscritti nella situazione



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

contabile alla data del fallimento e che sono stati inventariati dal curatore nel corso delle operazioni che hanno avuto luogo dal 27/08/2020 al 29/09/2020.

In merito alle rimanenze di prodotti e di farmaci di cui al punto 3, si specifica che all'interno dei locali sono presenti sia i beni reperiti presso i locali di via Marconi, sia i beni originariamente dislocati presso la parafarmacia di Comiso e successivamente trasferiti presso i locali di via Marconi.

Tutti i beni sono stati inventariati dalla Curatela, e più precisamente:

- i beni reperiti presso i locali di Via Marconi in Gela sono stati inventariati nel corso delle operazioni che hanno avuto inizio il 27/08/2020 e si sono concluse il 29/09/2020 (**all. n. 2**);
- i beni originariamente dislocati presso la parafarmacia di Comiso e successivamente trasferiti presso i locali di via Marconi sono stati inventariati nel corso delle operazioni che hanno avuto luogo il 15/09/2020 (**all. n. 3**).

Per l'elencazione e la descrizione fisica dei beni materiali (punto 2) e delle rimanenze di prodotti e farmaci (punto 3) si rimanda pertanto agli allegati verbali di inventario, che formano parte integrante del presente avviso.

Dalla vendita sono esclusi i farmaci/prodotti che risultano rifiuto speciale – evidenziati ai punti a), b), c) - ed indicati a pagina 5 dell'inventario datato 11 settembre 2020, nonché alla pagina n. 35 dell'inventario datato 15/09/2020.

Per gli immobili: subentro ex art. 80L.F. e, quindi, trasferimento ex art. 36 L. 392/1978

Gli immobili risultano condotti in locazione, i cui riferimenti contrattuali sono riportati nella allegata perizia. Per i relativi contratti è stato dichiarato il subentro ai sensi dell'art. 80 l.f.. Si specifica che, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, l'acquirente dovrà subentrare nei predetti contratti di locazione ed il subentro dovrà essere comunicato a cura e spese dall'aggiudicatario, presso l'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla data del trasferimento definitivo a ministero scelto dalla curatela del fallimento. La disponibilità degli Immobili verrà, pertanto, garantita all'aggiudicatario unitamente al complesso aziendale ex art. 36 L. 392/1978. Qualora tale possibilità non si realizzi per cause imputabili all'aggiudicatario o al proprietario del bene o ad entrambi ovvero per qualunque altra causa, nessuna pretesa potrà essere avanzata nei confronti del



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

fallimento, restando immutato il valore dell'azienda come periziato dalla curatela, nonché il prezzo determinatosi nel procedimento di gara.

Il perito estimatore ha concluso che il valore attendibile del ramo d'azienda "VI° sede farmaceutica del Comune di Gela" può essere così determinato:

- Valore della farmacia (inclusi avviamento, arredi e altri beni materiali): € 1.030.922,71

oltre

- Valore delle rimanenze di prodotti farmaceutici e non: € 50.000,00

Valore complessivo del ramo d'azienda "VI° sede farmaceutica del Comune di Gela": € 1.080.922,71.

Pertanto si evidenzia di seguito il PREZZO BASE COMPLESSIVO in EURO 1.080.923,00
(arrotondato in eccesso)

Offerte in aumento non inferiori ad euro 10.000,00

DETERMINA

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando presso lo studio del Curatore.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata sia telematicamente, previa registrazione sul portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia (offerente telematico), che nella tradizionale forma cartacea, presso lo studio del Curatore (offerente tradizionale).

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

L'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio del Curatore in Via Ventura n. 24 - 93012 Gela (CL).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara che si svolgerà presso lo studio del curatore, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *log in* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Precedentemente e durante le fasi di gara potranno essere inviati messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta cartacea dovrà essere presentata **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati (firmati e sottoscritti) in esso indicati, scaricabile dal sito www.astalegale.net.

Tutta la documentazione sotto elencata dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente, la dicitura:

- Tribunale di Gela - Fallimento n. 6/2020 – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 30/04/2021.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il modello di presentazione dell'offerta cartacea (scaricabile dal portale www.astalegale.net) dovrà essere compilato in ogni sua parte e contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base di



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

vendita;

- assegno circolare intestato alla procedura "**Curatela Fall. 6/2020**", a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);
(se l'offerente è *persona fisica*)
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.astalegale.net) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare qualora l'offerente sia minorenne;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;
(se l'offerente è *persona giuridica*)
- copia **dell'avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.astalegale.net) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti questi elementi è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara che si svolgerà presso lo studio del curatore. Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **venerdì 30 aprile 2021 a partire dalle ore 12.00** per il lotto unico presso lo studio del curatore.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) partecipano comparando presso lo studio del curatore ove si provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale e rese visibili agli offerenti.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove non si sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) verrà comunicato, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal curatore non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del curatore fallimentare, non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, si provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, si provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*Time Extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore.

Entro un congruo termine, il curatore fallimentare provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre si provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria, soggetta ai gravami di cui agli artt. 106 e 107 L. Fall., e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dal curatore del fallimento ad onere dell'aggiudicatario.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento. Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

Gli effetti traslativi si produrranno solamente con la stipula dell'atto notarile.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento "**Curatela Fall. n. 6/2020**" oppure mediante bonifico bancario, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, oneri di trascrizione, commissioni d'asta, voltura e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuati a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita del ramo d'azienda che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- alla vendita non si applica il disposto di cui al L. 132/15 sull'offerta minima valida e di conseguenza non vengono prese in considerazione offerte inferiori al prezzo base;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il ramo d'azienda si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore. La descrizione del bene è aggiornata alla data della redazione della perizia estimativa. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità del lotto venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti del ramo d'azienda e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

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 supporterà qualsiasi spesa ed onere, con esonero della cedente da qualsiasi onere o garanzia al riguardo.



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

Rimangono 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.

Sono 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 e 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 proprio 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 curatela 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, requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo.

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

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, che saranno comunicati dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di oneri aggiuntivi, ovvero il compenso spettante al soggetto specializzato ausiliario individuato Astalegale Advisory Services, per l'assistenza allo svolgimento delle operazioni di vendita e delle attività precedenti e successive. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario sarà effettuata in applicazione a quanto previsto nel programma di liquidazione, ovvero verrà calcolato in misura fissa percentuale oltre IVA (in caso di buona



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

riuscita della vendita) sul valore di aggiudicazione nella misura del 5%. Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sugli immobili sarà ordinata dal giudice delegato, una volta riscosso interamente il prezzo e le spese di trasferimento.

Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.

Si precisa che la liquidazione del complesso aziendale è da intendersi effettuata alla condizione *"visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"* e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

L'offerta irrevocabile d'acquisto 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 requisiti di legge, secondo la specifica normativa di settore, l'insussistenza altre cause ostative ai sensi dell'art. 67 d.lgs n. 159/2011 (codice antimafia), o di cause di interdizione, inabilitazione, fallimento.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Gela.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità da effettuarsi entro 30 giorni dalla data di vendita:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 che viene individuato in www.astalegale.net ed inoltre sui siti on-line scelti a discrezione dall'advisory, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati ed a assicurare la più ampia diffusione informativa; la curatela del fallimento provvederà a comunicare, mezzo pec, la relativa modulistica (a titolo esemplificativo avviso e disciplinare) all'ordine dei farmacisti di Caltanissetta (pec: ordinefarmacisticl@pec.fofi.it), all'associazione provinciale dei titolari di Farmacia - Federfarma Caltanissetta ed alla federazione ordine farmacisti Italiana (posta@pec.fofi.it) affinché ne diano diffusione a tutti gli ordini provinciali e a tutti coloro che hanno già formulato al curatore manifestazione di interesse anche informali.

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l.f. ed in generale, da ogni altra norma di legge.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.



Tribunale di GELA

Sezione Fallimenti

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti.

Maggiori informazioni a disposizione dell'utenza verranno fornite dall'advisory: cell. 348.1039442 - mail: advisory@astalegale.net.

Gela, 11 marzo 2021

Il curatore fallimentare

Katia Gulizzi

Allegati:

- condizioni generali di vendita;
- modello di presentazione (offerta cartacea);
- Perizia di stima (all. 1);
- inventari (all. 2 e all. 3).