AVVISO DI VENDITA
MEDIANTE PROCEDIMENTO COMPETITIVO
DEL LOTTO UNICO COSTITUITO:

- DAL COMPENDIO AZIENDALE DENOMINATO "FARMACIA [REDACTED]" CON SEDE LEGALE NEL COMUNE DI ISCHIA (LOCALITÀ PORTO) - NAPOLI – VIA ALFREDO DE LUCA 117/119 - Partita Iva [REDACTED], iscritta al N. [REDACTED]
- DA N.2 APPARTAMENTI SITI NEL COMUNE DI ISCHIA (LOCALITÀ PORTO) - NAPOLI

INDICE

PREMESSA - DATA E ORA DELLA VENDITA –

OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA	PAG.3
I. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO	
I.I L'AZIENDA DA LIQUIDARE "FARMACIA INTERNAZIONALE"	PAG.4
I.II LE UNITA' IMMOBILIARE DA LIQUIDARE	PAG.5
II PREZZO BASE DELLA VENDITA COMPETITIVA	PAG.7
III DEPOSITO CAUZIONALE	PAG.8
IV MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE	PAG.9
V MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA	PAG.11
VI CONDIZIONI DELLA VENDITA	PAG.13
VII LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	PAG.15
VIII PUBBLICITA'	PAG.15
IX AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N° 196/2003	PAG.16

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

La dott.ssa Francesca Iacomino, dottore commercialista, con studio in Portici (NA) alla via Libertà n.166, iscritta all'albo dei Dottori Commercialisti del Tribunale di Napoli, nella qualità di liquidatore del concordato preventivo rubricato al n.26/2021

PREMESSO

- Che il concordato preventivo della "Farmacia [REDACTED]" è stato omologato con decreto del 15.02.2023;
- Che l'On.le Tribunale ha nominato la scrivente liquidatore;
- Che Commissario Giudiziale della procedura è la dott.ssa Anna Arabia;
- Che il liquidatore ha redatto il "piano delle attività di liquidazione", sottoposto all'esame del comitato dei creditori, al parere del Commissario Giudiziale e trasmesso al Giudice Delegato e comunicato ai creditori, in cui ha individuato le modalità della liquidazione le quali prevedono tra l'altro la vendita, mediante procedimento competitivo del LOTTO UNICO costituito dal complesso aziendale attualmente gestito dalla proponente il Concordato e da n.2 unità immobiliari di proprietà personale della proponente

VISTO

L'art. 182 L.F. e gli articoli da 105 a 108 ter L.F. ;

AVVISA

che l'espletamento della procedura competitiva è stato fissato il giorno **MERCOLEDI' 12 DEL MESE DI LUGLIO DELL'ANNO 2023 ALLE ORE 11:30** in Napoli presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, Piano 20°, Aula 25 preposta alle Vendite Giudiziarie

OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Il presente procedimento competitivo ha per oggetto la vendita al miglior offerente del seguente

LOTTO UNICO

COSTITUITO

- DAL COMPENDIO AZIENDALE DENOMINATO "FARMACIA [REDACTED]" CON SEDE LEGALE NEL COMUNE DI ISCHIA (LOCALITÀ PORTO) - NAPOLI - VIA ALFREDO DE LUCA 117/119 - Partita Iva [REDACTED] iscritta al N. [REDACTED]
- DA N.2 APPARTAMENTI SITI NEL COMUNE DI ISCHIA (LOCALITÀ PORTO) - NAPOLI.

I. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

I.I L'AZIENDA DA LIQUIDARE "FARMACIA INTERNAZIONALE"

La "FARMACIA [REDACTED], iscritta al N. [REDACTED] con partita iva [REDACTED] costituita per l'esercizio, la gestione e la titolarità di farmacie ai sensi dell'art. 7 della Legge 362/1991 e relative attività commerciali, svolge dal 11.12.2006 la propria attività nei locali - con annesso deposito sottostante - condotti in locazione di via A. De Luca n. 117/119/125 nel Comune di Ischia (località Porto), giusto decreto della Giunta Regionale della Campania n. 260 del 28.09.2006 179 (A.G.C. 20 Assistenza Sanitaria) autorizzativo di trasferimento dell'esercizio da Via V. Colonna n.179. Dal 14.03.2005 all'attività di farmacia è stata affiancata, altresì, l'attività di commercio al dettaglio di articoli medicali ed ortopedici.

Il locale farmacia ha una superficie di circa 200mq. distribuiti equamente tra piano fronte strada ove è ubicato il locale farmacia ed il piano sotterraneo dove sono allocati l'ufficio amministrativo con annesso bagno; il locale deposito dei farmaci; locale laboratorio; lo spogliatoio con bagno.

Il complesso aziendale posto in vendita comprenderà i seguenti elementi patrimoniali:

- a. concessione autorizzativa all'esercizio dell'attività;
- b. avviamento commerciale;
- c. immobilizzazioni materiali strumentali all'esercizio di impresa, nello stato di conservazione in cui la stesso trovano;
- d. giacenze di magazzino la cui valutazione definitiva sarà aggiornata attraverso un inventario fisico in contraddittorio con la parte acquirente, come meglio in seguito specificato;
- e. crediti verso clienti, ASL e altri diversi, la cui valutazione definitiva sarà rilevata in occasione della ricognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del trasferimento del complesso aziendale ;
- f. debiti sorti durante la fase endoconcordataria, verso fornitori, dipendenti, banche, enti fiscali e previdenziali, la cui valutazione definitiva sarà rilevata in prossimità della ricognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del termine fissato per il trasferimento del possesso dell'asset aziendale.

Sono esclusi dalla cessione i contratti ed i rapporti giuridici con i terzi, con le specificazioni che seguono, riguardanti:

- i contratti di locazione degli immobili in cui viene esercitata l'attività, ai sensi dell'art. 36 legge 392/1978;

- i rapporti di lavoro dipendente in essere, in relazione ai quali risultano applicabili le norme di cui all'articolo 2112 c.c., in coordinamento con l'articolo 105 L.F. e con le altre disposizioni normative in materia di lavoro.

Per consentire ai soggetti interessati di eseguire una *due diligence* del complesso aziendale oggetto del presente procedimento competitivo, è stata predisposta un'apposita *Data Room Virtuale* contenente dati ed informazioni relative all'Azienda.

Per un'immediata cognizione della composizione e della stima del complesso aziendale oggetto di vendita e dei relativi parametri valutativi si allega al presente avviso di vendita la perizia di stima della dott.ssa Rita Pascale, prodotta nell'ambito della procedura concordataria.

I.II LE UNITA' IMMOBILIARE DA LIQUIDARE

Aspetti comuni alle due unità immobiliari di proprietà personale della proponente il concordato preventivo:

- Ubicazione: Trattasi di due unità immobiliari che fanno parte di un fabbricato in muratura, ubicato in una zona centrale del Comune di Ischia, a pochi metri da Corso Vittorio Colonna e Via Alfredo De Luca, a 500 metri dal porto e a soli 200 mt dagli stabilimenti balneari, ed è composto da tre piani fuori terra: piano seminterrato (sub3), piano terra e piano primo (sub 4); la facciata su strada è in buone condizioni di manutenzione e non presenta elementi di particolare pregio storico e/o architettonico. Nella zona in cui ricade l'immobile ci sono diversi esercizi commerciali.
- Stato di possesso: Le due unità immobiliari sono occupate, saltuariamente, dalla proponente il concordato per seguire la gestione della Farmacia, libero all'atto di trasferimento.
- Profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto nominato, arch. Valeria Lepre, riferisce in merito quanto di seguito: gli immobili, le cui planimetrie aggiornate sono presenti nell'impianto meccanografico dal 24.09.2002, fanno parte di un piccolo fabbricato, le cui planimetrie storiche non sono presenti nell'impianto meccanografico. Dalla descrizione riportata nell'Atto di Donazione e Divisione del bene del 13.06.1961 a rogito del notaio ---, è possibile attestare che la costruzione dell'edificio in parola sia stata iniziata ed ultimata anteriormente al 01.09.1967 ossia prima della Legge Ponte n.765/1967. Dalle ricerche effettuate dall'esperto nominato *presso gli uffici comunali competenti, interessati, al momento della richiesta, da massicci lavori di ristrutturazione, non è emersa licenza edilizia né dichiarazione di agibilità dei luoghi.*
- Condominio: Non è costituito condominio.

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

- Provenienza: le unità immobiliari sono stati acquisti in virtù di atto di Compravendita del Notaio Alfredo Albore del --.12.2000, rep--, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Nai 2 ai nn.--.

Di seguito la descrizione, i dati catastali, i confini, la corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale e la provenienza di ciascuna delle due unità immobiliari:

A) Piena ed esclusiva proprietà l'appartamento sito in Ischia (NA) alla Via Salita San Pietro n.23; all'immobile si accede da Via Salita San Pietro mediante una rampa di scale contigua al lato Est del fabbricato ed è composto da due ambienti comunicanti. L'appartamento prende aria e luce da un ampio vano porta che si apre sul prospetto Est. La superficie utile è pari a circa 34 mq.

Dati catastali: L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Territorio del Comune di Ischia (NA) con i seguenti dati: foglio 5, particella 224, **subalterno 3**, piano S1, categoria A/4, classe 4, vani 1,5, rendita catastale € 106,13.

Confini: Sud con Via Salita San Pietro, ad Est e ad Ovest con viali interpoderali.

Corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale: lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è DIA prot.n. --- del -2000 e successiva Variante alla DIA prot.n.--- presentata in data ---2001 prot. n. --- cui è conforme lo stato dei luoghi.

B) Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento ubicato in Ischia (NA) alla Via Salita San Pietro n.25, che si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo, con accesso diretto da Via Salita San Pietro; è composto da ingresso, cucina - salone, vano scale di collegamento, camera da letto, due wc e lavanderia, tutti i locali sono ben areati. La superficie utile è pari a circa 100 mq.

Dati catastali: L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Ischia - catasto fabbricati - con i seguenti dati: foglio 5, particella 224, **subalterno 4**, piano T - 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita catastale € 247,64.

Confini: Sud con Via Salita San Pietro, ad Est e ad Ovest con viali interpoderali.

Corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale: dall'elaborato peritale risulta quanto di seguito: lo stato dei luoghi non corrisponde ai grafici della Variante alla DIA né alla consistenza catastale, (né c'è corrispondenza tra i grafici della Variante alla DIA e la consistenza catastale), in ordine alle seguenti modifiche interne:

stato dei luoghi - Variante alla DIA:

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

- la scala interna che collega il piano terra al primo piano ha una forma regolare ed il pianerottolo di smonto è situato in prossimità della finestra prospiciente Via Salita San Pietro, pertanto, il bagno ha accesso diretto dalla camera da letto e si trova nella zona più interna del fabbricato, sul lato Nord, al di sopra delle scale interne, e non sul prospetto principale come indicato nei grafici della Variante alla DIA;

- il locale lavanderia posto al piano primo, ha accesso diretto dal pianerottolo di smonto della scala e trovasi in una parte del piccolo corpo aggettante rispetto al filo esterno del fabbricato a lato Est.

stato dei luoghi - consistenza catastale:

- il locale lavanderia posto al piano primo, ha accesso diretto dal pianerottolo di smonto della scala e non dal bagno, lasciando in questo modo completamente disimpegnati la camera da letto ed il servizio igienico. Le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo edilizio (Variante alla DIA Prot. n. --- presentata in data ---2001 prot. n. ---) possono essere sanate ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 mediante presentazione di SCIA in Sanatoria da inoltrare al Comune di Ischia, sarà inoltre necessario eseguire altresì aggiornamento catastale. Non risulta ordine di demolizione del bene.

Per un più compiuto esame delle suddette unità immobiliari, si rinvia all'elaborato peritale dell'arch. Valeria Lepre allegato al presente avviso di vendita.

II PREZZO BASE DELLA VENDITA COMPETITIVA

Il prezzo base per la vendita competitiva è di euro 2.650.000,00 (duemilioneiseicentocinquantamila/00), pari al valore offerto dal terzo interessato, riferito ai due assets sopra descritti e cioè:

- L'Azienda "Farmacia [REDACTED] corrente in Ischia (NA) alla via Alfredo De Luca n.117/119, partita iva [REDACTED] N.REA [REDACTED] comprensiva della concessione autorizzativa all'esercizio dell'attività; avviamento commerciale ed immobilizzazioni materiali strumentali all'esercizio di impresa. Inoltre:

✓ Per le giacenze di magazzino esistenti al momento del trasferimento, dovrà essere corrisposto l'ulteriore importo determinato - attraverso un inventario fisico in contraddittorio con la parte acquirente da redigersi entro il termine del terzo giorno antecedente alla stipula notarile di trasferimento - con il criterio del "costo di acquisto", inclusi gli oneri accessori direttamente imputabili.

Per i medicinali con scadenza imminente, si adotterà sul costo di acquisto una svalutazione forfettaria del:

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

- 50% del costo di acquisto per scadenze entro i 3 mesi successivi;
- 75% del costo di acquisto per scadenze entro i 2 mesi successivi;
- 100% del costo di acquisto per scadenze entro il mese successivo.

I costi per lo smaltimento dei farmaci scaduti sono a carico dell'aggiudicatario.

- ✓ Per i crediti verso clienti, ASL e altri diversi, la valutazione definitiva sarà rilevata in occasione della ricognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del trasferimento del complesso aziendale ;
- ✓ Per i debiti sorti durante la fase endoconcordataria, verso fornitori, dipendenti, banche, enti fiscali e previdenziali, la valutazione definitiva sarà rilevata in prossimità della ricognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del termine fissato per il trasferimento del possesso dell'asset aziendale;

Sono esclusi dalla cessione i contratti ed i rapporti giuridici con i terzi, con le specificazioni che seguono, riguardanti:

- i contratti di locazione degli immobili in cui viene esercitata l'attività, ai sensi dell'art. 36 legge 392/1978;
- i rapporti di lavoro dipendente in essere, in relazione ai quali risultano applicabili le norme di cui all'articolo 2112 c.c., in coordinamento con l'articolo 105 L.F. e con le altre disposizioni normative in materia di lavoro.

- **N.2 unità immobiliari site nel Comune di Ischia (NA)** di proprietà personale per 1/1 della proponente il concordato preventivo.

- foglio 5, p.lla 224 sub 3, piano S1, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita catastale €106,13; Salita San Pietro 23;
- foglio 5, p.lla 224 sub 4, piano T - 1, cat. A/4, classe 4, vani 3,5, rendita catastale €247,64, Salita San Pietro 25.

III DEPOSITO CAUZIONALE

Per la partecipazione alla procedura competitiva e per la validità dell'offerta sarà necessario il versamento di un deposito cauzionale, pari al 10% del "Prezzo offerto".

Il deposito cauzionale dovrà essere versato, entro il termine di scadenza di presentazione della offerta irrevocabile, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "CONCORDATO PREVENTIVO 26/2021 Tribunale Napoli" ed allegato all'offerta irrevocabile di acquisto.

La cauzione consegnata dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del contratto notarile del trasferimento del LOTTO UNICO, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di rifiuto di sottoscrizione dell'atto notarile o mancato versamento del prezzo.

Il deposito cauzionale versato dai partecipanti alla procedura competitiva sarà infruttifero ed ai partecipanti non vincitori verrà restituito dal liquidatore entro il termine di venti giorni dall'avvenuta aggiudicazione al vincitore della procedura competitiva.

IV MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso lo studio del liquidatore, sito in Portici (NA), alla Via Libertà n.166 Fabbr. 1), offerta di acquisto irrevocabile in busta chiusa, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 c.c., con validità di 180gg. dalla presentazione .

Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta legale con applicazione della marca da bollo, dovrà redigersi in lingua italiana e dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni.

La consegna dell'offerta irrevocabile sarà consentita dalle ore 10:00 alle ore 13:30 e dalle ore 16:00 alle ore 19:30, a partire dal 06 luglio 2023 e fino alle ore 13:30 del giorno 11 luglio 2023 (ad esclusione del sabato e della domenica), giorno antecedente a quello fissato per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara.

Ciascuna offerta di acquisto dovrà recare all'esterno della busta la dicitura "Offerta irrevocabile di acquisto per la partecipazione alla vendita del giorno 12 luglio 2023 della Farmacia- C.P. n. 26/2021 R.G. del Tribunale di Napoli".

Le offerte di acquisto dovranno essere espressamente qualificate come irrevocabili e dovranno essere formulate per un prezzo non inferiore a quello base; le offerte prive della dicitura "offerta irrevocabile" e le offerte di importo inferiore al prezzo base non saranno prese in considerazione, cioè non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base.

La busta dovrà riportare l'indicazione delle generalità di chi la deposita e dovrà essere presentata personalmente, anche a mezzo di terzi, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

In considerazione della peculiarità dell'azienda "Farmacia" la partecipazione alla procedura competitiva sarà consentita ai soli soggetti in possesso, al momento del deposito dell'offerta, dei requisiti di legge.

In particolare, l'offerta potrà essere presentata da concorrenti persone fisiche ovvero da imprese collettive, purché nel rispetto delle norme concernenti il servizio farmaceutico di cui alla L. 2 aprile 1968, n. 475 (Norme concernenti il servizio farmaceutico) e quelle della L. 362/1991 (Norme di riordino del settore farmaceutico), così come modificata dalla L.124 del 4 agosto 2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza).

Le offerte dovranno contenere:

a. i dati dell'offerente:

- se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva) il domicilio, lo stato civile e un recapito telefonico;
- se società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante, un recapito telefonico, un indirizzo di posta elettronica certificata italiana ed eventualmente il verbale d'assemblea di autorizzazione all'acquisto, se previsto nello statuto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (carta di identità o passaporto, in corso di validità) e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive (in caso di società del Legale Rappresentante) ed in caso di società dovrà essere allegato un certificato di vigenza (recente di almeno un mese) del Registro delle Imprese da cui risulti il Legale Rappresentante con i relativi poteri di firma, o documentazione analoga ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica Italiana.

Non saranno ammesse presentazioni di offerte per persona da nominare e, se presentate, saranno ritenute non valide;

- b. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di nullità dell'offerta, inferiore al prezzo base contenuto nel presente avviso di vendita;
- c. la dichiarazione dell'offerente di avere preso visione di tutta la documentazione presente nella *Data Room Virtuale*;
- d. la dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e delle perizie di stima (Azienda ed immobili) allegate e di accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente;

- e. assegno circolare "non trasferibile" per l'importo della cauzione di cui al punto 3) del presente avviso;
- f. la dichiarazione dell'impegno dell'offerente del versamento del saldo prezzo entro centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata); in ogni caso, contestualmente all'atto del contratto definitivo, da stipularsi per rogito notarile comunque entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

Quando ricorrono giustificati motivi, l'offerente può versare il saldo prezzo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi;

- g. La dichiarazione dell'impegno dell'offerente di corrispondere al momento della stipula del contratto notarile di trasferimento del LOTTO UNICO anche l'ulteriore prezzo delle giacenze di magazzino, degli eventuali debiti e dei crediti endoconcordatari così come in precedenza indicato, quale parte integrante del prezzo di aggiudicazione, e nella misura che sarà definitivamente determinata in contraddittorio tra le parti entro il terzo giorno antecedente la data della stipula notarile;
- h. la dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- i. la dichiarazione che l'offerta non è subordinata, né in tutto né in parte, a condizioni di alcun genere;
- j. un proprio recapito di posta elettronica certificata, mail ordinaria e telefonico a cui il liquidatore effettuerà le comunicazioni.

V MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e lo svolgimento della gara in ipotesi di partecipazione di più offerenti, avverrà in Napoli presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, Piano 20°, Aula 25 preposta alle Vendite Giudiziarie in presenza del liquidatore e del Commissario Giudiziale il giorno 12 luglio 2023 alle ore 11:30.

Il liquidatore condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente avviso.

In caso di più offerenti, si procederà immediatamente a una gara fra quelli presenti, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con offerte in aumento minimo di euro 30.000,00 (trentamila/00).

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

Ogni rilancio, rispetto alla precedente offerta, dovrà avvenire entro i successivi 120 (centoventi) secondi; con tale meccanismo il LOTTO UNICO verrà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui, in assenza di rilanci, vi siano più offerenti si potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente che abbia presentato un'offerta ammissibile. Se non potesse individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, con identiche modalità temporali di pagamento del prezzo e non vi siano offerte in aumento si potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver consegnato per primo l'offerta tenuto anche conto dell'offerta posta a base d'asta.

In caso di mancata partecipazione e/o mancata aggiudicazione a soggetto diverso, il bene deve ritenersi automaticamente aggiudicato al soggetto che ha già presentato offerta alla Ditta in concordato.

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 Liquidatore un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari ad almeno il 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa. In tal caso sarà indetta un'ulteriore gara fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente. La mancata partecipazione alla gara del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e la definitiva aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario. Di tale circostanza il Liquidatore informerà tempestivamente gli organi della Procedura.

E' obbligatoria la partecipazione, direttamente o tramite proprio delegato, con procura speciale notarile, all'apertura delle buste, a pena di decadenza dall'offerta presentata.

Inoltre, se il prezzo di aggiudicazione del LOTTO UNICO risulta superiore rispetto al prezzo base d'asta, ai fini fiscali per l'attribuzione del valore del prezzo all'Azienda ed alle due unità immobiliari, verrà utilizzato il criterio proporzionale tenuto conto del valore base d'asta dell'Azienda pari ad euro 2.315.350,00 (come da perizia allegata al piano concordatario) e delle unità immobiliari pari a complessivi euro 334.650,00, di cui euro 77.000,00 per il sub. 3 (civico 23) ed euro 257.650,00 per il sub. 4 (civico 25), valori pari a quelli indicati dal terzo interessato.

Laddove, invece, il prezzo di aggiudicazione del LOTTO UNICO presenta un'eccedenza manifestamente consistente rispetto al valore base d'asta, il valore massimo attribuito agli immobili sarà quello indicato nella perizia dell'arch. Valeria Lepre, ovvero euro 109.032,00 per il sub 3 (civico 23) ed euro 359.247,32 per il sub. 4 (civico 25).

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento del LOTTO UNICO, che avverrà nei termini come sopra indicati.

La mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del successivo maggiore offerente e l'incameramento della cauzione da parte della Procedura; all'uopo il liquidatore fisserà una nuova data per la stipula dell'atto pubblico e per la consegna del complesso aziendale e degli immobili, sempre previo avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo punto 6) del presente avviso.

VI CONDIZIONI DELLA VENDITA

Con riferimento al compendio aziendale, l'aggiudicazione non comporta l'automatica voltura delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti. La procedura non assume garanzia né responsabilità per l'esistenza e la validità di dette autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di requisiti speciali per lo svolgimento dell'attività.

Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni è subordinato all'assenso della Pubblica Amministrazione. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro, e dovrà, altresì, porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento della titolarità della farmacia e del relativo titolo autorizzativo da parte della competente Autorità Sanitaria Regionale. In relazione alla trasferimento dell'azienda si applicherà la disciplina di cui all'art. 2556 c.c. nonché dell'art. 12 della L. 475/1968, con esonero da ogni responsabilità degli organi della procedura concordataria in ordine ai rischi connessi al buon esito dei relativi procedimenti previsti per la voltura delle autorizzazioni amministrative.

L'acquirente, a propria cura e spese, dovrà provvedere a sottoscrivere successivo atto notarile di avveramento o mancato avveramento della condizione sospensiva al fine dei necessari annotamenti presso gli Uffici Pubblici competenti.

L'aggiudicazione non comporterà alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo – al netto della cauzione – e delle spese a carico del medesimo, a mezzo di assegno circolare non trasferibile da consegnare al liquidatore entro centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata); in ogni caso, contestualmente all'atto del contratto definitivo, da stipularsi per mezzo di Notaio scelto dagli organi della Procedura comunque entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata). Quando ricorrono giustificati motivi, l'offerente può versare il saldo prezzo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi;

Le spese nella misura del 20% (salvo eventuale conguaglio che sarà determinato dal notaio rogante), anche relative alle imposte di legge, agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo entro i termini di versamento del saldo prezzo al liquidatore ad eccezione delle spese notarili da versarsi all'atto del rogito di compravendita.

In caso di inadempimento del pagamento degli oneri tributari e/o delle spese per la stipula del contratto di compravendita definitivo davanti al Notaio, l'aggiudicazione sarà revocata. Parimenti, in caso di inadempimento, per fatto o colpa dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di trasferimento, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso aziendale "Farmacia Internazionale" ed i singoli beni immobili che lo compongono si trovano; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come vendita forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Inoltre, il complesso aziendale oggetto del procedimento competitivo, sarà trasferito senza alcuna garanzia di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura accettandosi altresì l'eventuale minore consistenza rispetto a quanto diversamente indicato con rinuncia ad ogni eccezione.

L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura e gli organi di questa da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Ogni onere fiscale relativo al trasferimento del ramo d'azienda e degli immobili sarà a carico dell'aggiudicatario; in aggiunta, si ribadisce, l'aggiudicatario dovrà accollarsi anche l'importo delle spese notarili e quello di qualsiasi altro onere, anche tributario, che si renderà necessario per attuare il trasferimento del complesso aziendale.

VII LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il Giudice Delegato, su istanza dell'aggiudicatario, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione e di ogni altro vincolo sul COMPENDIO IMMOBILIARE, ai sensi dell'art. 182 L.F..

Nell'ipotesi di esercizio di un diritto di prelazione, il liquidatore provvederà alla restituzione del prezzo versato dall'aggiudicatario, previa emissione del relativo mandato da parte del Giudice Delegato, nei tempi tecnici necessari.

VIII PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del liquidatore, mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione, entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- pubblicazione entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'estratto dell'avviso di vendita, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico, sul quotidiano di informazione nazionale "Il Sole 24 ore";
- pubblicazione entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte dell'estratto dell'avviso di vendita, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico, sul sito internet del portale di Aste Giudiziarie;
- pubblicità sul sito del "Il Mattino.it", in formato Box Top 300x250 pxl, 100.000 impression erogate in geolocalizzazione Napoli, durata 15 giorni ;
- ai fini di favorire una più ampia partecipazione degli interessati, trattandosi di una procedura competitiva avente ad oggetto anche una farmacia, la trasmissione via pec, sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita all'Ordine dei Farmacisti di Napoli, alla Federazione degli Ordini dei Farmacisti Italiani (FOFI) ed alla FEDERFARMA di Napoli (Associazione Provinciale dei Titolari di Farmacia);

TRIBUNALE DI NAPOLI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG
G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA
LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

- ➡ ai soggetti interessati sarà concessa una *due diligence* del complesso aziendale oggetto del presente procedimento competitivo, mediante un'apposita *Data Room Virtuale*, disponibile sulla piattaforma della società DataSite, contenente dati ed informazioni relativi all'Azienda, alla quale sarà possibile accedere con preventiva richiesta al liquidatore a mezzo pec liquidazionegiudizialenacp262021@procedurepec.it

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso.

Eventuali ed ulteriori informazioni del complesso aziendale o un appuntamento per visionare i beni possono essere richiesti al liquidatore dott.ssa Francesca Iacomino al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: liquidazionegiudizialenacp262021@procedurepec.it

IX AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N° 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 196/2003, con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere la vendita del LOTTO UNICO (complesso aziendale ed immobili) al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Commissario Giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita

il soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concordataria.

Napoli, lì 19 aprile 2023

Il Liquidatore
(dott.ssa Francesca Iacomino)