

**AL TRIBUNALE DI PAVIA
FALLIMENTO
CASTOLDI SERENA**

N. 80/2021 DEL 23/12/2021 (DEP. 30/12/2021)

GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO ROCCA

CURATORE: Dott.ssa Elisa Rizzi- P.zza del Carmine n. 1 - 27100 Pavia (PV)

Tel. 0382.29131 - Fax 0382.20194 - E-mail: elisa.rizzi@studiogpl.it

pec: f80.2021pavia@pecfallimenti.it

**OGGETTO:ISTANZA DI VENDITA SENZA INCANTO DEL RAMO D'AZIENDA
COSTITUITO DALLA FARMACIA DI PERTINENZA DELL'IMPRESA INDIVIDUALE**

(AI SENSI DEGLI ARTT. 105 E 107 L.F.)

II° Vendita

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

- in forza di sentenza n. 81/2021 del 23/12/2021 (dep. 30/12/2021), è stato dichiarato il fallimento dell'impresa individuale **CASTOLDI SERENA** (CF. **00000000365** e P.IVA **03820190365**) con sede in Semiana, Via Vittorio Veneto n. 16;
- l'impresa individuale fallita svolgeva attività di farmacia (codice ATECO 47.73.1) e con la sentenza di fallimento non veniva disposto l'esercizio provvisorio d'impresa;
- in data 21/11/2016 con atto del Notaio Dott. **GIULIO BIANCHI**

GIULIO BIANCHI acquistava la titolarità della farmacia sita in Semiana, Via Vittorio Veneto n. 16, unitamente alla proprietà dell'azienda costituita dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di farmacia - commercio al minuto di prodotti parafarmaceutici;

- l'impresa fallita risulta titolare dell'autorizzazione sanitaria rilasciata dall'Azienda Tutela Salute di Pavia con determina n. 324/8.4/8.0 in data 20/12/2016 (decorrenza dal 1/1/2017), acquisita all'attivo, come da verbale di inventario ex art. 87 L.F. depositato nel fascicolo della Procedura;



- l'attività d'impresa veniva svolta nei locali di soggetti terzi, in forza del subentro del 1/1/2017 al "contratto di locazione commerciale" del 3/3/2008, registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Mortara, sez. Mede in data 31/3/2008 al n. 914 serie 3;
- in pari data, il canone di locazione del citato contratto veniva ridotto mediante scrittura privata registrata presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Mortara, sez. Mede in data 25/1/2017 al n. 47 serie 3.
- Al fine di poter ottenere maggior attivo per i creditori, la Curatela riteneva opportuno procedere alla vendita del ramo d'azienda costituito dall'autorizzazione sanitaria rilasciata da A.T.S. Pavia, dai beni mobili strumentali della farmacia (meglio identificati e stimati dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi in € 5.020,00), dal contratto di locazione commerciale relativo all'attività della Farmacia (con relativa rideterminazione del canone di locazione del 2017 e scadenza nell'anno 2026);
- in data 1/2/2022 la S.V. Ill.ma autorizzava la sottoscritta ad avvalersi del Prof. Giorgio Pellati, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Pavia, professore a contratto di valutazione d'azienda, per predisporre la relazione di valutazione (*fairness opinion*) sul valore economico attribuibile al ramo d'azienda costituito dalla farmacia di pertinenza dell'impresa individuale Castoldi Serena oggi fallita.
- Il ramo d'azienda veniva stimato dal professionista, all'uopo nominato, in complessivi in € 216.000,00 come da perizia del 14/2/2022 già depositata agli atti della Procedura (All. 1);
- in data 22/2/2022 il Giudice Delegato, Dott. Francesco Rocca, autorizzava l'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione;
- il Curatore poneva in vendita il ramo d'azienda in data 20/4/2022 ore 15.00, con esito negativo dell'esperimento;
- per completamente adempiere a quanto sopra esposto e formulato nel programma di liquidazione, occorre procedere alla vendita dell'azienda meglio infra descritta, che la scrivente svolgerà con le modalità e nei tempi sotto indicati.
- La Curatela ritiene opportuno procedere alla vendita mediante procedura sincrona mista, provvedendo alla pubblicazione della successiva ordinanza che verrà



emessa dalla S.V. Ill.ma sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia (<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it - per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.a.; nonché mediante comunicazione alla Federazione Ordine Farmacisti Italiani (F.O.F.I.), al Comune di Semiana, ad A.T.S. Pavia, al Prefetto dell'Ufficio Territoriale di Pavia, a Federfarma Pavia e all'Ordine dei Farmacisti della Provincia Pavia a cura della Curatela;

- i dati sensibili verranno oscurati in ottemperanza alle disposizioni del vigente codice della riservatezza.

Tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 30 giorni.

- il Curatore, anche in dipendenza del termine previsto dall'art. 113 T.U. Leggi Sanitarie (Regio Decreto del 27/7/1934 N. 1265), in materia di decadenza dell'autorizzazione all'esercizio della farmacia, si riserva la facoltà di adottare, con riferimento ai singoli tentativi di vendita, modalità di pubblicità semplificate e ridotte, anche nei tempi, al fine di procedere alla cessione del ramo d'azienda- e della connessa autorizzazione- nel rispetto dei termini di decadenza previsti (15 mesi dall'intervenuto fallimento);
- in data 20/4/2022 il sottoscritto ha richiesto parere al Comitato dei Creditori (All. 2), ricevendo parere positivo dalla maggioranza dei membri del predetto Organo¹ (All. 3 - 4 - 5).

Tutto ciò premesso, ai sensi degli artt. 105 -107 L.F., il sottoscritto Curatore

CHIEDE

- che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la Curatela a:
 - procedere all'esperimento di vendita del ramo d'azienda che ha per oggetto l'esercizio dell'attività di farmacia in Semiana, Via Vittorio Veneto n. 16, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima effettuata dal perito incaricato dalla Curatela, Prof. Giorgio Pellati del 14/2/2022, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente riportato e trascritto, **al prezzo**

11
«



base di € 162.000,00 con possibilità di presentare offerte ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.;

- provvedere alla pubblicazione dell'ordinanza di vendita sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia (<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.a.; nonché mediante comunicazione alla Federazione Ordine Farmacisti Italiani (F.O.F.I.), al Comune di Semiana, ad A.T.S. Pavia, al Prefetto dell'Ufficio Territoriale di Pavia, a Federfarma Pavia e all'Ordine dei Farmacisti della Provincia Pavia a cura della Curatela

Con osservanza.

Pavia, 23/4/2022



IL CURATORE

Dott.ssa Elisa Rizzi



TRIBUNALE DI PAVIA

- Sez. Fallimentare -

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca

- letta l'istanza depositata dal Curatore Dott.ssa Elisa Rizzi del Fallimento dell'impresa individuale Castoldi Serena (fall. n. 80/2021 del 23-30/12/2021, sentenza n. 81/2021);
- Visti gli artt. 105 - 107- 108 comma 1 L.F. e in quanto compatibili visti gli artt. 569 c.p.c. s.s.

ORDINA

di procedere all'esperimento di vendita senza incanto del seguente ramo d'azienda:

LOTTO UNICO: RAMO D'AZIENDA

I) OGGETTO DEL BANDO DI VENDITA

LOTTO UNICO: La vendita concerne il ramo d'azienda che ha per oggetto l'esercizio dell'attività di farmacia, sede unica rurale (codice regionale PV0502) ubicata in Via Vittorio Veneto n. 16, Semiana (PV).

La cessione risulta avere ad oggetto il ramo d'azienda costituito dall'autorizzazione sanitaria rilasciata da A.T.S. Pavia, dai beni mobili strumentali della farmacia (meglio identificati e stimati dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi in € 5.020,00), dal contratto di locazione commerciale relativo all'attività della Farmacia (con relativa rideterminazione del canone di locazione del 2017 e scadenza nell'anno 2026), il tutto come meglio descritto nella relazione di stima effettuata dal perito incaricato dalla Curatela Prof. Giorgio Pellati del 14/2/2022, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente riportato e trascritto, cui si rimanda.

Non risultano dipendenti.

L'attività era svolta sotto forma di ditta individuale, la quale risultava iscritta nel Registro delle Imprese di Pavia con numero R.E.A. PV- 291171 dal 22/12/2016 (inizio attività 20/1/2017).

Sono esclusi dalla vendita i crediti e i debiti relativi del ramo d'azienda ceduto maturati *ante* fallimento.



Sono altresì esclusi dalla vendita i crediti e i debiti relativi del ramo d'azienda ceduto maturati durante la Procedura fallimentare sino alla data del trasferimento del complesso aziendale, rimanendo quindi l'acquirente escluso da ogni responsabilità per i debiti anteriori alla cessione.

Non costituiscono oggetto di cessione i crediti aziendali sorti prima del trasferimento.

La cessione del ramo d'azienda non è comprensiva dei locali, di proprietà di soggetti terzi.

Si precisa altresì, che la cessione del ramo d'azienda non è comprensiva delle rimanenze di magazzino, di proprietà del Fallimento.

Qualora alla data dell'asta della farmacia, le rimanenze di magazzino non fossero ancora state vendute dal Fallimento, sarà possibile acquistare le predette a norma dell'art. 107 L.F. secondo le modalità indicate dalla Curatela.

* * * * *

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato del perito valutatore a cui si rimanda.

* * * * *

FISSA

la **vendita senza incanto** del ramo d'azienda, per il giorno **22 giugno 2022 ore 15,00** presso lo Studio del Curatore Dott.ssa Elisa Rizzi, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: elisa.rizzi@studiogpl.it; f80.2021pavia@pecfallimenti.it), alle seguenti condizioni.

- Prezzo base **LOTTO UNICO: € 162.000,00 (centosessantaduemila/00)**;
- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base stabilito nella presente ordinanza di vendita, purché non inferiori di oltre un quarto:

- **LOTTO UNICO offerte non inferiori ad € 121.500,00 (centoventunomilacinquecento/00).**

* * *



II) CONDIZIONI GENERALI ALLA VENDITA:

1. La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita telematica sincrona mista (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche ex art. 22 D.M. n. 32/2015) a cura del Curatore, Dott.ssa Elisa Rizzi presso lo *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194;
2. il trasferimento del ramo d'azienda è soggetto, anche in assenza di espresso richiamo, a tutte le norme in materia, comprese quelle relative alla normativa speciale che regola l'attività di farmacia;
3. l'aggiudicatario dovrà possedere i requisiti di legge, non dovrà incorrere nelle incompatibilità previste dall'ordinamento farmaceutico e dovrà porre in essere a proprie esclusive cure e spese tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento della titolarità da parte della competente Autorità Sanitaria ed al subentro, ai sensi della normativa vigente, nell'autorizzazione amministrativa per la vendita dei prodotti;
4. il trasferimento dell'autorizzazione (o di eventuali altre licenze) necessaria all'esercizio di farmacia dovrà formare oggetto di specifico riconoscimento da parte della competente Autorità Sanitaria (Legge del 2/4/1968, n. 475, art. 12) e s.m.i., la quale adotterà il relativo provvedimento autorizzativo successivamente all'intervenuta cessione del ramo d'azienda per atto notarile, a seguito dell'aggiudicazione, secondo i tempi indicati in appresso;
5. l'aggiudicatario del compendio aziendale dovrà farsi carico, a proprio esclusivo rischio e con le relative spese ulteriori, di tutti gli adempimenti necessari al fine di ottenere il trasferimento delle autorizzazioni amministrative da parte dell'Autorità Sanitaria competente, provvedendo altresì ad effettuare, a proprie esclusive cure e spese, tutte le comunicazioni, iscrizioni, annotamenti presso le competenti autorità amministrative e non.
6. Il fallimento venditore/cedente non assume alcuna garanzia né responsabilità in ordine al buon esito dei procedimenti di trasferimento del ramo d'azienda in capo all'aggiudicatario/acquirente, dei requisiti necessari all'esercizio dell'attività di farmacia e/o di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento dell'attività, nonché all'assenza di cause di incompatibilità previste



dall'ordinamento farmaceutico; dei citati requisiti e dell'assenza di cause di incompatibilità l'aggiudicatario/acquirente garantisce il pieno possesso con la partecipazione alla vendita, assumendosi ogni relativo rischio.

Ne consegue che l'eventuale mancato riconoscimento da parte delle competenti Autorità amministrative/sanitarie del trasferimento della titolarità del diritto di esercizio dell'attività di farmacia a favore dell'aggiudicatario/acquirente non potrà determinare alcun effetto pregiudizievole sulla vendita e sul versamento del relativo corrispettivo e, quindi, non comporterà alcun obbligo restitutorio e/o risarcitorio in capo al Fallimento.

7. Il ramo d'azienda viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'aggiudicazione, la vendita non è soggetta alla normativa sulla garanzia dei vizi o di mancata qualità, né potrà in alcun modo esser revocata. Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del ramo d'azienda venduto, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna pretesa risarcitoria, né indennità o riduzione del prezzo.
8. L'aggiudicazione del ramo d'azienda non comporta l'automatica voltura dell'autorizzazione amministrativa; sarà onere dell'aggiudicatario porre in essere tutte le attività e le formalità necessarie sia al rilascio dell'autorizzazione amministrativa da parte della competente Autorità Sanitaria e Comunale, che al subentro, ai sensi della vigente disciplina del commercio nell'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento di attività di farmacia.
9. Eventuali necessità di adeguamento dei beni alle normative vigenti, anche in tema di prevenzione, di sicurezza tutela ecologica e ambientale e, più in generale, in materia di igiene e sanità, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, il quale ne sopporterà internamente ogni costo, con esonero del fallimento da qualsiasi garanzia od onere.
10. Sono esclusi dalla vendita i crediti e i debiti relativi del ramo d'azienda ceduto maturati ante fallimento e sino alla data del trasferimento del complesso aziendale, rimanendo quindi l'acquirente esonerato da ogni responsabilità per i debiti anteriori alla cessione.



* * *

III) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

La partecipazione alla procedura competitiva è consentita ai soli soggetti in possesso dei requisiti di legge, necessari per l'acquisto di una farmacia corredata delle necessarie attestazioni.

Tutti i soggetti offerenti dovranno redigere un'autocertificazione, ex artt. 46 e 47 D.P.R. del 28/12/2000 n. 445 (che dovrà essere allegata all'offerta), sotto la propria responsabilità (e quindi consapevole delle sanzioni penali previste dell'art. 76 D.P.R. del 28/12/2000 n. 445) che attesti a pena di esclusione:

a) nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica:

- l'iscrizione all'albo professionale farmacisti (con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione);
- la mancata pendenza di provvedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31/5/1965 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19/3/1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente;
- la sussistenza, in capo al concorrente, di uno dei requisiti di idoneità alla titolarità di farmacia cui all'art. 12 della legge 2/4/1968 n. 475 e s.m.i;
- l'assenza di incompatibilità alla titolarità di farmacia, ai sensi dell'art. 13 l. n. 475/1968 e degli artt. 7 e 8 l. n. 362/1991 e s.m.i., per quanto compatibili, nonchè l'assenza di condizioni ostative all'acquisto del ramo d'azienda, ai sensi dell'art. 12 l. n. 475/1968 s.m.i. e degli artt. 102 e 112 r.d. n. 1265/1934 (TULS) o comunque l'impegno a rimuovere le eventuali incompatibilità e condizioni ostative prima della stipula dell'atto notarile di acquisto del ramo d'azienda;
- di aver preso visione ed accettato incondizionatamente tutte le clausole del presente bando;
- di aver preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto del ramo d'azienda nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla



presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione;

b) nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica:

- la forma giuridica della società, la data di costituzione, l'oggetto sociale e l'indicazione della compagine sociale e l'indicazione del rappresentante legale, che dovranno essere conformi a quanto disposto dall'art. 7 l. n. 362/1991 e s.m.i.;
- l'iscrizione della società nel registro imprese con indicazione del registro, del numero, della data di iscrizione e della sede della società;
- la qualità di legale rappresentante e che lo stesso è abilitato ad impegnarsi per essa;
- che a carico della società non sussiste lo stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di liquidazione volontaria o coatta, e che tali procedure non ci sono verificate nel quinquennio anteriore alla data dell'asta;
- l'indicazione del Direttore Responsabile dell'esercizio farmaceutico il quale dovrà essere in possesso dei requisiti previsti all'art. 7 Legge n. 362/1991 e s.m.i.;
- che, per la società e per coloro che partecipano alla società, non sussistono le incompatibilità previste dagli artt. 7 e 8 comma 1 della Legge n. 362/1991 e s.m.i. o comunque l'impegno a rimuovere le eventuali incompatibilità prima della stipula dell'atto notarile di acquisto del ramo d'azienda;
- la mancata pendenza, in campo al legale rappresentante, ai soci ed agli amministratori, di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31/5/1990 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19/3/1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a carico dei suddetti e della società non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente;
- dichiarazione di presa visione l'accettazione piena ed incondizionata di tutte le clausole del presente bando;



– di avere preso conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda, nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione.

* * *

IV) CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E PROCEDURA DI VENDITA:

- Ciascun offerente, che ne abbia i requisiti di legge, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, in marca da bollo da € 16,00, presso lo Studio del Curatore entro le ore 12,00 del giorno 21 giugno 2022.
- Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Curatore e la data della vendita; nella stessa dovranno essere già inseriti gli assegni circolari, unitamente ad una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta, nonché alla dichiarazione ai sensi degli artt. 46-47 D.P.R. 445 del 28/12/2000 di cui al paragrafo antecedente).
- L'offerta dovrà riportare, oltre a quanto già indicato al paragrafo III) del presente bando:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico, indirizzo mail e di posta elettronica certificata), l'indicazione del codice fiscale, e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge).In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile



aggiudicare il ramo d'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione, salvo quanto indicato più avanti;
4. che il pagamento del prezzo avverrà (**e dovrà essere visibile sul conto della Procedura**) entro la data della stipula dell'atto di cessione che deve avvenire **entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione** avanti ad un Notaio che verrà indicato dalla parte acquirente;
5. che il pagamento degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro la data della stipula dell'atto di cessione, ovvero nei diversi termini indicati dalla Legge, atto di cessione da perfezionare **entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione** avanti ad un Notaio che verrà indicato dalla parte acquirente;
6. **i termini indicati ai punti precedenti 4. e 5. del presente bando sono sottoposti a sospensione feriale (dal 1° agosto al 31 agosto).**
 - All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al "*Fallimento Castoldi Serena*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto unico, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
 - Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
 - L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
 - Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente, se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.



- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **22 giugno alle ore 15.00**, presso lo Studio del Curatore Dott.ssa Elisa Rizzi, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
- Il Curatore dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.
- Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e il ramo d'azienda verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in € 5.000,00 (cinquemila/00).
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore per il **LOTTO UNICO** ad € 121.500,00, il Curatore aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Curatore aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- il pagamento del prezzo avverrà (**e dovrà essere visibile sul conto della Procedura**) entro la data della stipula dell'atto di cessione che deve avvenire **entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione** avanti ad un Notaio che verrà indicato dalla parte acquirente;
- che il pagamento degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro la data della stipula dell'atto di cessione, ovvero nei diversi termini indicati dalla



Legge, atto di cessione da perfezionare entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione avanti ad un Notaio che verrà indicato dalla parte acquirente;

- i termini indicati ai punti precedenti 4. e 5. del presente bando sono sottoposti a sospensione feriale (dal 1° agosto al 31 agosto).
- L'aggiudicatario, dovrà versare il prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, mediante assegno circolare, vaglia postale intestato a "*Fallimento Castoldi Serena*" ovvero mediante bonifico bancario a intestato alla Procedura "*Fallimento Castoldi Serena*" (IBAN: IT 55 Z 05696 11300 000006427X56), purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare le imposte nella misura e con le modalità che verranno indicati dal Notaio che verrà individuato al fine della stipula dell'atto di vendita e da pagarsi nei termini di Legge.
- Sarà a carico dell'aggiudicatario il costo della stipula dell'atto notarile di compravendita, con facoltà per l'aggiudicatario stesso, di scegliere il professionista di propria fiducia, purché quest'ultimo svolga l'attività nel territorio italiano limitrofo alla sede della società odierna fallita e/o allo studio del Curatore.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione (termine con sospensione feriale) ovvero nel minor termine indicato nell'offerta in busta chiusa;



- ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa debitamente cauzionata per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto da presentarsi prima del pagamento del saldo prezzo. In tal caso verrà indetta una gara tra il nuovo offerente ed il precedente aggiudicatario.
- ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quinto comma dell'art. 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

V) TRASFERIMENTO DEL RAMO D'AZIENDA:

In caso di revoca dell'aggiudicazione in conseguenza del mancato pagamento del saldo nei previsti termini, 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.

La stipula dell'atto definitivo del ramo d'azienda avverrà a mezzo di atto notarile.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi al ramo d'azienda, compresi quelli relativi alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

* * * * *

VI) PER VISIONARE IL RAMO D'AZIENDA

Le visite della farmacia devono essere concordate con il Curatore fallimentare, Dott.ssa Elisa Rizzi al numero 0382/29131, mail: elisa.rizzi@studiogpl.it, pec: f80.2021pavia@pecfallimenti.it.

* * * * *



VII) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posta in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica: in particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*has* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.



L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservare dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT 55 Z 05696 11300 000006427X56** con la seguente causale *Fallimento Castoldi Serena* con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (cioè entro le ore 12.00 del giorno 21 giugno 2022).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.



In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente davanti il Curatore.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame dell'offerta, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si precisa che per la partecipazione all'asta in modo telematico, si rimanda alle condizioni generali di vendita, ai requisiti, al contenuto dell'offerta, al trasferimento del ramo d'azienda, di cui ai paragrafi precedenti.

* * *

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Curatore presso gli uffici indicati in ordinanza.

Pavia, 23/4/2022

Il Giudice Delegato
Dott. Francesco Rocca

