

Conc. prev. Farmacia De Rose Giorgio – Conc. prev. n. 4/2018



**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**Sezione fallimentare**

Il Tribunale di Paola, sezione fallimentare, composto dalle persone dei seguenti magistrati;

Dott.ssa Simona Scovotto  
Dott. Franco Caroleo  
Dott.ssa Marta Sodano

Presidente  
Giudice  
Giudice del.

Rilevato che con ricorso depositato in data 26.07.2018 il Dott. Giorgio De Rose in qualità di titolare della farmacia omonima sita in Longobardi (CS) alla via del Mare n. 97 ha chiesto di essere ammesso alla procedura di concordato preventivo con cessione di beni (cd. “liquidatorio”); rilevato che con provvedimento del 25.10.2018 il Tribunale ha concesso termine di giorni 15 per l’integrazione della proposta e per fornire i chiarimenti richiesti in ordine ai seguenti punti: a) *chiarisca il proponente se nella vendita della farmacia intesa come universalità dei beni che la compongono e delle merci che alla data di vendita sono in essa presenti al valore minimo di € 1.100.000,00 sia stato compreso altresì il valore del locale – immobile destinato all’esercizio dell’attività nonché del locale deposito e dunque se nella somma di 1.100.000,00 euro sia compresa altresì quella di € 66.000,00 (riferita al locale adibito a farmacia e quella di € 43.000,00) ovvero se i due assets si debbano considerare distinti e dunque se il valore di € 1.100.000,00 debba essere diminuito decurtando le stime degli immobili;* b) *Chiarisca il proponente se sia stato già individuato un offerente che abbia formulato un’offerta di acquisto secondo le modalità di cui all’art. 163 bis l. fall. e che sia in possesso dei requisiti di cui all’art. 12 legge 2.04.1968 n. 495;* c) *chiarisca il proponente se, in caso di indisponibilità di Farmalarico abbia già individuato un fornitore disposto a fornire la farmacia in caso di ammissione alla procedura concordataria con conseguente prededucibilità del credito;*

rilevato che il proponente ha reso nei termini assegnati i suddetti chiarimenti ma che gli stessi per errore materiale sono stati depositati nel fascicolo telematico relativo alla procedura prefallimentare anziché in quello della procedura concordataria, sicché il Tribunale ne ha avuto contezza soltanto in data 14.12.2018;

rilevato che il Dott. De Rose ha prodotto la documentazione richiesta dall’art. 161 l. fall. e in particolare:

- la situazione patrimoniale aggiornata al momento del deposito della domanda; i bilanci relativi agli ultimi tre esercizi anteriori al deposito dell’istanza; l’elenco nominativo dei creditori unitamente all’ammontare dei crediti rispettivi e delle cause di prelazione; la proposta e il piano contenente l’indicazione delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta medesima;

ritenuto che la documentazione allegata e i chiarimenti resi forniscano sufficienti elementi positivi per il giudizio a cognizione sommaria richiesto in questa fase, giudizio destinato a subire un riesame approfondito a seguito degli accertamenti devoluti al Commissario Giudiziale;

rilevato che il proponente è qualificabile come imprenditore commerciale ai sensi dell’art. 2195 c.c. e che è in possesso dei requisiti di cui all’art. 1 l. fall., in quanto nei tre esercizi precedenti la proposizione della domanda, l’imprenditore ha realizzato un attivo superiore ad € 300.000,00; ha contratto debiti anche non scaduti per un importo superiore ad € 500.000,00 e ha realizzati ricavi per più di € 200.000,00;



rilevato che ricorre una situazione di crisi argomentata nella proposta;  
rilevato che il debitore ha formulato un piano liquidatorio fondato sulla vendita degli assets di proprietà del dott. De Rose ed in particolare: a) la vendita dell'azienda, intesa come complesso dei beni che compongono la farmacia oltre al valore delle merci che saranno presenti al momento del trasferimento dell'azienda, al valore risultante dall'inventario al costo e al netto dell'IVA corrispondente; b) la vendita dell'immobile ove al momento è sita la farmacia e ubicato in Longobardi, alla località Santa Maria di Mare snc; c) la vendita del locale deposito posto al piano seminterrato sito in Longobardi alla località Santa Maria di Mare snc; d) la vendita dell'abitazione destinata a casa estiva sita nel comune di Longobardi alla località Santa Maria di Mare; e) la vendita dei terreni siti in Longobardi alla Località Santa Maria di Mare e aventi destinazione agricola; f) la vendita dei crediti di incerta realizzazione in quanto derivanti da cause per anatocismo incardinate nei confronti di Banca 24-7 s.p.a. che non sono stati inseriti nelle leve di soddisfacimento dei crediti concordatari, ma qualora incassati sono stati posti ad accrescimento delle percentuali proposte;  
rilevato che in allegazione al piano è stata depositata l'offerta di acquisto formulata da Francesco Ripoli e avente ad oggetto l'acquisto dell'azienda, includendo nella vendita l'avviamento, le attrezzature, gli arredi, le autorizzazioni amministrative nonché il rapporto in corso con il Servizio Sanitario Nazionale;  
rilevato, dunque, che l'offerta di acquisto non è estesa al locale in cui attualmente è esercitata l'attività commerciale e agli altri immobili, rispetto ai quali si procederà separatamente, previa relazione del Commissario, ad indire la vendita competitiva;  
rilevato che il Sig. Ripoli si è impegnato a perfezionare l'atto di acquisto entro 10 giorni dall'assenso da parte del Tribunale alla vendita;  
rilevato che l'offerta non è stata condizionata all'omologa del concordato;  
rilevato che con l'art. 163 bis l. fall., il legislatore ha inteso porre fine alla pratica delle vendite vincolate introducendo altresì un principio inderogabile che impone la necessaria pubblicizzazione dell'offerta pervenuta al debitore e la necessaria natura competitiva del procedimento mirato a individuare l'acquirente;  
rilevato che l'art. 163 bis l. fall. consente l'applicazione della disciplina delle offerte concorrenti in qualunque tipo di concordato;  
rilevato che il proponente non ha previsto la suddivisione dei creditori in classi, prevedendo unicamente la distinzione tra creditori in prededuzione; creditori privilegiati e creditori in chirografo;  
rilevato altresì che il proponente ha articolato il piano in modo da garantire il pagamento integrale dei creditori prededucibili, il pagamento integrale dei creditori privilegiati (personale, erario e INPS) e il pagamento dei creditori chirografari nella misura del 21%;  
rilevato, poi, che il proponente ha previsto l'esecuzione del piano entro 15 mesi dall'omologazione dello stesso;  
rilevato che allo stato la proposta supera il vaglio di fattibilità;  
ritenuto opportuno procedere sin d'ora alla pubblicazione dell'offerta e all'indizione della gara per l'acquisto della farmacia ai sensi dell'art. 163 bis l. fall.;  
visti gli artt. 161, 163 bis e 182 l. fall.;

### **DICHIARA**

Aperta la procedura di concordato preventivo liquidatorio avviata da Giorgio De Rose in qualità di titolare dell'omonima farmacia;

### **NOMINA**

Giudice delegato la Dott.ssa Marta Sodano;

### **NOMINA**

Commissario Giudiziale il Dott. Fernando Caldiero;

### **DISPONE**

Che l'istante provveda a depositare nella cancelleria del Tribunale di Paola, entro giorni 15 dalla pubblicazione del provvedimento, la complessiva somma di € 80.000,00 quale anticipo delle spese



che si presumono necessarie per l'intera procedura alla luce dell'attivo e dei debiti risultanti dalla documentazione prodotta;

**ORDINA**

Al ricorrente di consegnare al Commissario Giudiziale entro sette giorni dalla comunicazione del presente provvedimento copia informatica o su supporto analogico delle scritture contabili e fiscali obbligatorie;

**ORDINA**

La convocazione dei creditori per l'udienza dell'11.07.2019 ore 10:30;

**DISPONE**

Che del decreto di ammissione alla procedura sia fatta annotazione nelle ultime scritture contabili depositate;

**DISPONE**

Che la cancelleria provveda alla pubblicazione del provvedimento secondo quanto statuito dall'art. 17 l. fall.;

Visto altresì l'art. 163 bis l. fall.;

**DISPONE**

l'apertura del procedimento competitivo avente ad oggetto la cessione della farmacia del Dott. De Rose Giorgio sita in Longobardi alla Via del Mare n. 97, P.IVA 02001920780, decreto del Presidente della giunta Regionale della Regione Calabria n. 613 dell'11.08.1995 comprensiva dei beni in essa presenti, delle attrezzature, dell'avviamento, delle autorizzazioni amministrative e del rapporto con il Servizio Sanitario Nazionale e con esclusione del locale immobile;

Prezzo base complessivo: € **1.100.000,00**;

Aumento minimo: € **5.000,00**;

Prezzo complessivo oggetto di offerta migliorativa: € **1.105.000,00**;

Rilancio minimo in caso di gara: € **50.000,00**;

L'espletamento della procedura competitiva, previste dagli artt. 163bis- 182- 107 - 108 L.F. per la vendita degli *assets* di proprietà della Società in concordato (di seguito anche la "Gara" o l'"Asta"), avverrà il **giorno 14.03.2019 ore 11:00** dinanzi al Giudice delegato dott.ssa Marta Sodano presso il Tribunale di Paola, Rione Giacontesi, n. 11, Primo piano, Aula n. 4;

Sono espressamente esclusi tutti i crediti e debiti relativi all'Azienda che resteranno, a favore e a carico di Farmacia De Rose Giorgio, nonché è escluso il trasferimento del personale, salva diversa determinazione dell'acquirente.

L'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura 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 la Società da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita. Parimenti né la procedura né la Società assumeranno alcuna garanzia/responsabilità in ordine all'eventuale minore consistenza dell'azienda al momento dell'atto notarile di vendita, in conseguenza di quanto già dichiarato.

Per partecipare alla gara sarà necessario presentare offerta irrevocabile (fac-simile reperibile presso il Commissario Giudiziale Dott. Fernando Caldiero) in **busta chiusa** entro le **ore 12.00 del giorno precedente** a quello fissato per la Gara (dunque entro il **14.03.2019**), presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Paola. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente **la data della vendita** che indicherà l'**Avviso** (ovvero 14.03.2019) ed il **nome della procedura concordataria**



(Farmacia De Rose Giorgio in concordato preventivo); nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né l'offerta o altro deve essere apposto sulla busta.

L'offerta in busta chiusa dovrà contenere:

- una **fotocopia del documento d'identità dell'offerente** o **visura camerale** aggiornata (o documentazione analoga ove si tratti di società con sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana) e nel caso si tratti di **società** dovrà contenere fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante munito dei poteri;
- assegno circolare non trasferibile** a titolo di cauzione, intestato a "Farmacia De Rose Giorgio IN CONCORDATO PREVENTIVO" dell'importo pari al **20%** del **prezzo complessivo offerto**, inteso al netto di spese e imposte, indicato nell'Avviso, a pena di inefficacia;
- l'espressa **dichiarazione di aver preso visione** della documentazione inerente il lotto, caricata in Data Room, ovvero sul portale web accessibile all'indirizzo [www.portalecreditori.it](http://www.portalecreditori.it) e di averla ritenuta esaustiva ai fini della *due diligence* prodromica all'offerta.

L'elezione di domicilio in Paola ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza di tale indicazione le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Paola.

Nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti o, in ogni caso quando sia sottoposta a condizione, la medesima verrà **esclusa**. L'offerta deve intendersi come **irrevocabile** ed il suo successivo ritiro comporterà **l'esclusione** dalla gara e la **perdita della cauzione**. La Gara avrà inizio con l'apertura delle buste all'udienza davanti al Giudice delegato.

Il Giudice condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente Regolamento di vendita. Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base del **miglior corrispettivo rispettivamente offerto**, che dovrà essere almeno pari al "**PCOMM**";

Inoltre:

- in caso di **unica offerta valida**, si farà luogo all'aggiudicazione del lotto all'unico offerente; in presenza di **più offerte valide** si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con il rilancio minimo di € 50.000,00;
- nell'ipotesi in cui vengano depositate **più offerte uguali e valide** e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima;
- in caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se **assente**. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nel caso di **assenza di offerte**, verrà comunque ritenuta valida **l'offerta** formulata dall'offerente originario, che diventerà, dunque, aggiudicatario del Lotto oggetto di vendita;
- il presente disciplinare prevede espressamente la non applicabilità dell'art.572 cpc;

L'aggiudicazione **non comporterà** per la società in concordato, per il Commissario Giudiziale e/o per le procedure di concordato, **alcun obbligo di stipulazione dell'atto** e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.

Inoltre, resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 l.f.

Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del lotto è **subordinato** all'assenso della **Pubblica Amministrazione**. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di **tutti i requisiti** necessari al subentro. L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del **saldo prezzo**,



oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, al netto della cauzione che sarà imputata, in caso di adempimento, al pagamento del saldo prezzo, al più tardi al momento della **stipula dell'atto notarile di compravendita** del lotto, da effettuarsi entro e non oltre **120 giorni** dall'aggiudicazione presso lo studio notarile indicato dalla procedura.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, oppure di mancata stipula del contratto di cessione dei crediti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

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 compravendita, che avverrà, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di 90 (novanta) giorni successivi alla data della Gara. Le spese, anche relative alle imposte di legge, relative agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo all'atto dei rogiti di compravendita. Restano a carico della Società in concordato solamente le cancellazioni di eventuali iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti. Si rende noto, per quanto occorrer possa, che il trasferimento dei beni oggetto della Gara saranno soggetti a tassa di registro, se dovuta per legge.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

Si comunica che il presente Regolamento, tradotto anche in lingua inglese, verrà pubblicato integralmente sul **portale Internet** delle procedure concorsuali del Tribunale di Paola (<http://www.fallimentipaola.com/>), area DATAROOM, e sul sito Internet del Tribunale di Paola (<http://www.tribunale.paola.it/>), area VENDITE GIUDIZIARIE, mentre la versione sintetica, ossia l'”Avviso” verrà pubblicato oltre che sui medesimi portali, anche su **siti** che pubblicizzano vendite competitive a carattere nazionale ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)), nonché su **riviste specializzate**, laddove esistenti. L'Avviso sarà altresì direttamente inviato ai più rappresentativi soggetti economici operanti in analogo settore.

Il Commissario giudiziale darà notizia della presente procedura competitiva ai creditori pignorati o comunque muniti di privilegio. Per ulteriori informazioni contattare i Commissari Giudiziali Dott. Fernando Caldiero Tel. E fax 0982 92461; e-mail [fernandocaldiero@studiocaldiero.it](mailto:fernandocaldiero@studiocaldiero.it);

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della procedura del concordato preventivo ed i concorrenti che partecipino alle sedute pubbliche di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003; – soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura

**P.Q.M.**

Visti gli artt. 163 bis; 182, 105, 107, 108 lf,

**I) Dichiaro aperta la procedura competitiva** degli *assets* di proprietà di Giorgio De Rose titolare dell'omonima farmacia, per come identificati in parte motiva ed alle condizioni ivi descritte;



**II) Fissa**

per il giorno 14.03.2019, ore **11.00** dinanzi al Giudice delegato dott.ssa Marta Sodano l'udienza per la vendita;

**III) Fissa per l'adunanza dei creditori** l'udienza dell'11.07.2019 ore 10:30.

Si comunichi al Commissario Giudiziale, ai creditori e al P.M. in sede.

Così deciso in Paola il 31.01.2019

Il Presidente  
Simona Scovotto

il Giudice delegato  
Marta Sodano

