



## IL TRIBUNALE DI ROVIGO

riunito in camera di consiglio nelle persone dei sigg. magistrati:

Dr. Marcello D'Amico,	Presidente
Dr. Mauro Martinelli,	Giudice relatore ed estensore
Dr.ssa Valentina Vecchietti,	Giudice

nella causa rubricata sub n. **24/2015** R.G. Conc. Prev., visto e richiamato il decreto di concessione del termine di cui all'art. 161, VI comma l.f del 17 novembre 2015, ha pronunciato il seguente

### DECRETO

Si dispone, nella data e nel luogo sotto indicati, una gara competitiva per l'aggiudicazione dei seguenti lotti di beni:

#### **LOTTO UNICO:**

**a.** Compendio aziendale, corrente in Porto Viro (RO), Via \_\_\_\_\_, composto dai beni strumentali immateriali e materiali (impianti, macchinari, apparecchi, attrezzature varie ed arredi); beni mobili meglio identificati nell'elaborato peritale di valutazione, a firma Dr. \_\_\_\_\_ di Rovigo (professionista attestatore della procedura), appositamente predisposto, oltre ai beni in rimanenza.

#### **Identificazione:**

Vedi elaborato.

**Diritto:** 100% piena proprietà.

**Occupazione:** azienda libera come evidenziato nell'elaborato peritale.

**Prezzo base € 860.000,00 (ottocentosessantamila/00)** oltre beni in rimanenza a magazzino.

**Rilancio minimo € 10.000,00 (diecimila/00).**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Dr. \_\_\_\_\_, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita dei medesimi, nello stato di fatto in cui si trovano, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzi.

La procedura di aggiudicazione avverrà avanti al Giudice Delegato Dr. Mauro Martinelli; la data per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti con le modalità di cui all'art.

573 c.p.c. è fissata per il **giorno 8 gennaio 2016 alle ore 12,30 alla presenza del Commissario giudiziale.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “Disposizioni generali in materia di vendite concorsuali” in calce al presente decreto e da quanto segue:

- Il pagamento del prezzo offerto che interverrà in occasione della stipula notarile del trasferimento della proprietà, pur a titolo provvisorio, è sotto la condizione del perfezionamento della cessione con il provvedimento di formale riconoscimento di cui all'art. 12 L. 12.04.1968 n. 475; l'immissione nel possesso dell'azienda aggiudicata avverrà entro 48 ore dalla conoscenza alle parti del provvedimento di formale riconoscimento di cui all'art. 12 L. 12.04.1968 n. 475.
- L'aggiudicatario subentrerà nel contratto di locazione ove è esercitata l'azienda, stipulato in data 1.1.2011 e registrato a Verona al n. 499, serie 3°, il 20.1.2011.
- L'atto notarile di cessione, da stipularsi entro 30 giorni dalla aggiudicazione, sarà sospensivamente condizionato all'adozione da parte della AULS competente per territorio della delibera di autorizzazione al trasferimento della titolarità dell'Azienda Farmacia. In caso di delibera negativa, la condizione si intenderà non avverata e pertanto l'atto notarile di cessione ed il contratto di locazione non produrranno alcun effetto; l'aggiudicatario nulla potrà pretendere dal Concordato a titolo di indennizzo o risarcimento, salvo il diritto alla restituzione di quanto versato; l'aggiudicatario potrà altresì impugnare la delibera negativa della AULS di competenza, ma in nessun caso l'esito di detta impugnazione potrà inficiare l'efficacia dell'atto notarile di cessione nonchè la conseguente decadenza definitiva dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione. Qualora la delibera negativa dell'AULS di competenza fosse fondata su ragioni ascrivibili a fatto o colpa dell'aggiudicatario, con riferimento alla normativa ad oggi vigente, quest'ultimo dovrà riconoscere al Concordato una penale di ammontare pari al 10% del prezzo offerto, salvo il risarcimento del maggior danno.
- L'aggiudicatario si impegna ad acquistare la merce esistente a magazzino, nell'ambito della vendita dell'azienda, alla data di immissione nel possesso, alle seguenti condizioni:
  - il valore dei medicinali e dei beni di vendita sarà determinato mediante inventario da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, con professionista a ciò delegato, il giorno antecedente la consegna della farmacia;

- i beni inventariati dovranno essere valutati applicando sul prezzo di vendita al pubblico, al netto dell'IVA, le percentuali di sconto applicate di consuetudine per categorie merceologiche secondo il seguente schema:
  - Etico: 32%
  - SOP e OTC: 37%
  - Parafarmaco: 34%
- saranno esclusi dall'inventario i prodotti con confezioni avariate, scaduti, nonché quelli non corrispondenti alle norme di Legge in vigore, o comunque, il cui periodo di validità, al momento dell'inventario, sia inferiore ai sei mesi dalla data di scadenza indicata oppure dalla data di scadenza del quinquennio dalla data di produzione;
- il valore complessivo dei medicinali e dei beni di vendita così inventariati (valore che verrà, per l'appunto, individuato secondo le regole anzidette) non potrà essere complessivamente superiore al dato dell'ultimo bilancio utile preso a riferimento (esercizio 2014), nel senso che l'offerta di acquisto dovrà intendersi limitata a tale importo e che l'assegnatario, a propria esclusiva discrezione, potrà scegliere quale merce acquistare, tra quella inventariata, nei limiti dell'importo anzidetto;
- il prezzo dei medicinali e beni di vendita, sempre nei limiti dell'importo anzidetto, sarà corrisposto a mezzo assegno circolare contestualmente alla immissione dell'assegnatario nel possesso della farmacia.
- È escluso il subentro da parte dell'aggiudicatario nei rapporti di lavoro subordinato, salva differente manifestazione dello stesso.
- 

## **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE CONCURSUALI**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1) L'offerta di acquisto, dotata di marca da bollo da € 16,00, dovrà essere depositata presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Rovigo, sita in via Mazzini n. 1 in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Commissario Giudiziale, il numero o il nome della procedura concordataria e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta. Ulteriore marca da bollo da € 16,00 dovrà essere consegnata al momento di presentazione dell'offerta.
- 2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome (denominazione o ragione sociale in caso di persona giuridica), luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio (sede legale in caso di persona giuridica), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestata l'azienda **(non sarà possibile intestare l'atto di cessione d'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel Bando di vendita, a pena di esclusione;
  - il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, nonché diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato un certificato di vigenza del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in caso di società, del Legale Rappresentante, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo N. 24/2015 Federico Braida" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto in caso di definitiva aggiudicazione), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 4) L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile e costituisce accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria dell'azienda è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.
- 5) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, ciascuna entro un minuto dalla precedente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 6) Al termine della gara le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

- 7) Entro il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo, dedotta la cauzione come sopra già versata, mediante assegno circolare da consegnare al Commissario Giudiziale. In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione, che verrà così definitivamente incamerata all'attivo concordatario.
- 8) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato per mezzo di Notaio scelto dal Commissario Giudiziale, con oneri tributari e spese a carico dello stesso aggiudicatario. In caso di inadempimento del pagamento degli oneri tributari e delle spese per la stipulazione del contratto di compravendita definitiva avanti il Notaio, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.
- 9) La cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sui beni avverrà a cura e spese della procedura ai sensi dell'art. 108 L.F. con decreto emesso dal Giudice Delegato dopo che la vendita è stata eseguita ed è stato riscosso interamente il prezzo.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene con i presupposti riportati in calce al bando di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni che compongono l'azienda si trovano; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni costituenti l'azienda vengono venduti liberi da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dall'atto di cessione d'azienda sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto o differentemente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di esecuzioni immobiliari con vendita senza incanto in quanto applicabili.

## PUBBLICITA'

Il Bando di vendita sarà reso pubblico, a cura del Commissario Giudiziale, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Rovigo;
- 2) pubblicazione secondo le modalità di rito utilizzate dal Tribunale di Rovigo e dal Giudice delle esecuzioni in materia di esecuzioni immobiliari con vendita senza incanto:
  - Pubblicazione dell'estratto dell'ordinanza, per una sola volta, a cura della Società srl, Via \_\_\_\_\_, mail: \_\_\_\_\_, la domenica su Il Gazzettino edizione locale nella cronaca di Rovigo, nonché sul quotidiano Il Resto del Carlino, edizione locale domenicale;
  - Pubblicazione dell'ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima, foto e planimetrie, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);

Maggiori informazioni e conoscenze quantitative, qualitative e dati economici, patrimoniali e finanziari inerenti il compendio aziendale, possono essere fornite dal Commissario Giudiziale Dr. \_\_\_\_\_, con studio a Rovigo, \_\_\_\_\_ n. 17 previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza rispetto alle informazioni, ai dati ed alle conoscenze che verranno forniti.

Rovigo, 17 novembre 2015

Il Presidente