



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

Il dottor Mario Fucito  
nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. 45/2015 R.F.  
visti gli artt. 105 e 108 l. fall.;  
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- **letta l'istanza con la quale il curatore ha chiesto che sia disposta la vendita dell'immobile di proprietà del fallito;**
- esaminata la certificazione ipocatastale;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;
- **rilevato che, ai sensi dell'art. 105 l. fall., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;**
- ritenuto che le vigenti disposizioni del codice di rito, nella formulazione conseguente all'entrata in vigore della legge 14.05.2005 n. 80 e succ. mod., non consentono più di distinguere tra una vendita con incanto ed una vendita senza incanto, e che il modello unitario di vendita previsto da dette disposizioni vada, di conseguenza, necessariamente applicato, nei limiti della compatibilità, anche alle vendite immobiliari disposte in sede fallimentare, pur se si tratta di procedure in corso alla data del 01.03.2006 quando non sia già stata disposta, come nella specie, l'ordinanza di vendita;
- ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto, seguite da un incanto eventuale, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;
- **vista l'approvazione del programma di liquidazione;**

**ORDINA**

la vendita dell'azienda caduta nel Fallimento n. 45/15 XXXXXX  
Farmacia XXXXXXXXXX, esercente attività di farmacia in Nocera

Inferiore alla via Napoli n. 24, giusto decreto della Giunta Regionale della Campania, n. 1002 del 12 novembre 2003.

L'azienda comprende, oltre al diritto di esercizio della farmacia, l'azienda commerciale connessa a tale diritto, come previsto dall'art. 12 della l. 475/68, il tutto con il relativo avviamento, il diritto alla denominazione, alla ditta, all'insegna e con il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni, abilitazioni, nulla osta, permessi ed ogni altro di consenso, comunque denominato, per la vendita di prodotti complementari e per ogni altra attività svolta dalla farmacia, quale che ne sia la fonte, legale, contrattuale od amministrativa pubblica o privata, temporanea od indeterminata.

Prima della dichiarazione di fallimento, l'azienda era asservita all'attività esercitata dall'imprenditore XXXXXXXX, iscritta al registro delle imprese tenuto presso la C. C. I. A. di Salerno, numero REA SA - 209914, con P. I. 02198830651, ed esercente l'attività sotto la ditta XXXXX. – Farmacia XXXXX.

Per effetto del decreto del G. D. del 22 luglio 2015, l'attività è proseguita sulla base dell'autorizzazione all'esercizio provvisorio dell'impresa fallita.

**Il prezzo base dell'intero compendio è fissato in 2.170.000,00 euro. (duemilonicentosettantamila/00 euro).**

L'azienda è descritta dall'estimatore nella sua perizia.

L'azienda comprende:

- Valore di avviamento;
- Attrezzature commerciali
- Immobile ad uso commerciale;
- Merci in giacenza;

Nel complesso di beni organizzato per l'esercizio dell'attività di impresa rientra l'immobile in cui è esercitata l'attività, sito al piano terra, della superficie di circa mq 153 (centocinquantatre), avente un accesso da via Napoli civico n. 24 (già civico n. 6); vi vanno annessi, quali pertinenze esclusive, la piena proprietà ed uso dell'area scoperta ai lati ovest e nord avente accesso da via Napoli civico n. 26, nonché del lastrico solare di copertura del negozio.

Lo stesso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore come segue:

- foglio 10 particella 452, via Napoli snc, piano T, categoria C/1, classe 6^, mq 153, R.C. Euro 2.291,52, in ditta a "FARMACIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

Fanno parte dell'azienda anche le merci in giacenza, la cui valutazione riportate nella pregressa descrizione risale alla stima redatta dall'estimatore, già depositata in atti. L'estimatore ha tenuto conto del valore di stima assegnato alla merce giacente presente al momento della compilazione dell'inventario redatto dal curatore in data 3 luglio 2015, con l'assistenza del cancellerie, e con il supporto



informatico-operativo di ditta specializzata. Per effetto dell'esercizio provvisorio dell'impresa fallita, naturalmente, la consistenza ed il valore delle giacenze di magazzino sarà mutato. Si dispone pertanto che la curatela procederà a regolare con l'aggiudicatario l'eventuale conguaglio, in favore del terzo acquirente o della curatela venditrice, secondo quanto di seguito riportato. Entro 15 giorni del pagamento per prezzo risultante dall'aggiudicazione dell'azienda, la curatela ed il terzo aggiudicatario procederanno in contraddittorio alla redazione di un nuovo inventario. Fin d'ora si precisa che la redazione del nuovo inventario sarà eseguita con l'assistenza di una ditta specializzata scelta dalla curatela, con costi a carico di entrambe le parti in misura paritetica. Sulla base delle risultanze del nuovo inventario si procederà a rettificare la stima della merce in giacenza oggetto del presente bando (valutata in euro 150.000,00) e determinare in questo modo l'entità del conguaglio in favore della curatela (in caso di aumento del valore delle giacenze di magazzino) o del terzo aggiudicatario (in caso di decremento del valore delle giacenze di magazzino). Ai fini della esatta determinazione del valore delle giacenze di magazzino si terrà conto del prezzo di acquisto (ovvero il prezzo di carico) dei prodotti al momento della redazione dell'inventario appositamente eseguito dalle parti.

L'azienda è altresì composta dalle attrezzature commerciali, tra cui computer, software, registratori di cassa, bancone, scaffalatura. Per una completa descrizione si rinvia alla perizia dell'estimatore, nonché all'inventario depositato in cancelleria.

Gli elementi dell'azienda, compreso l'immobile, sono in ogni caso più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'estimatore, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La relazione dell'estimatore e la relazione ipocatastale del notaio sono stati depositati agli atti della procedura e consultabile sul sito internet del Tribunale di Nocera Inferiore ([www.fallimentinocerainferiore.com](http://www.fallimentinocerainferiore.com)) nella sezione data room fallimenti.

**Tali perizie fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.**

In relazione alla conformità urbanistica del bene immobile, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985.

Fin d'ora si precisa che nella determinazione del valore di avviamento si è tenuto conto in speciale modo del volume d'affari lordo della Farmacia, desunto dalle dichiarazioni presentate presso



l'Agenzia delle Entrate ed acquisite per il tramite del Cassetto Fiscale.



#### **ADEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA**

La cancelleria deve predisporre un apposito **fascicolo** contenente la copia degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita, e cioè il certificato che prova l'annotazione della sentenza di fallimento nel registri immobiliari, la relazione notarile fino al titolo di acquisto ultraventennale e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

#### **ADEMPIMENTI DEL CURATORE**

1. Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; il curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

2. Il curatore deve riferire, periodicamente, al giudice delegato sull'andamento e l'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del notaio delegato nonché su ogni altra circostanza utile.

#### **LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- L'azienda-farmacia sopra descritta verrà ceduta nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si troverà alla data del trasferimento restando totalmente esclusa ogni e qualsivoglia garanzia per vizi delle cose materiali facenti parte del complesso aziendale posto in vendita e per il buon funzionamento delle medesime.
- La vendita riguarda l'azienda caduta nel Fallimento n. 45/15 XXXXXXXX Farmacia XXXXXXXX, esercente attività di farmacia in Nocera Inferiore alla via Napoli n. 24, giusto decreto della Giunta Regionale della Campania, n. 1002 del 12 novembre 2003. L'azienda comprende, oltre al diritto di esercizio della farmacia, l'azienda commerciale connessa a



tal diritto, come previsto dall'art. 12 della l. 475/68, il tutto con il relativo avviamento, il diritto alla denominazione, alla ditta, all'insegna e con il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni, abilitazioni, nulla osta, permessi ed ogni altro di consenso, comunque denominato, per la vendita di prodotti complementari e per ogni altra attività svolta dalla farmacia, quale che ne sia la fonte, legale, contrattuale od amministrativa pubblica o privata, temporanea od indeterminata.

• **Il prezzo base dell'intero compendio è fissato in 2.170.000,00 euro. (duemilonicentosettantamila/00 euro).**

• L'azienda è descritta dall'estimatore nella sua perizia.

A tal riguardo si precisa che l'azienda è composta da:

- Valore di avviamento
- Attrezzature commerciali;
- Immobile ad uso commerciale;
- Merci in giacenza.

(a) Nel complesso di beni organizzato per l'esercizio dell'attività di impresa rientra l'immobile in cui è esercitata l'attività, sito al piano terra, della superficie di circa mq 153 (centocinquantatre), avente un accesso da via Napoli civico n. 24 (già civico n. 6); vi vanno annesse, quali pertinenze esclusive, la piena proprietà ed uso dell'area scoperta ai lati ovest e nord avente accesso da via Napoli civico n. 26, nonché del lastrico solare di copertura del negozio.

Lo stesso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore come segue:

- foglio 10 particella 452, via Napoli snc, piano T, categoria C/1, classe 6^, mq 153, R.C. Euro 2.291,52, in ditta a "FARMACIA XXXXXXXXXXXXXXXXXX".

(b) Fanno parte dell'azienda anche le merci in giacenza, stimate dall'estimatore per un valore pari da euro 150.000,00. L'estimatore ha tenuto conto del valore di stima assegnato alla merce giacente presente al momento della compilazione dell'inventario redatto dal curatore in data 3 luglio 2015, con l'assistenza del cancellerie, e con il supporto informatico-operativo di ditta specializzata. Per effetto dell'esercizio provvisorio dell'impresa fallita, naturalmente, la consistenza ed il valore delle giacenze di magazzino sarà mutato. Si dispone pertanto che la curatela procederà a regolare con l'aggiudicatario l'eventuale conguaglio, in favore del terzo acquirente o della curatela venditrice, secondo quanto di seguito riportato. Entro 15 giorni del pagamento per prezzo risultante dall'aggiudicazione dell'azienda, la curatela ed il terzo aggiudicatario procederanno in contraddittorio alla redazione di un nuovo inventario. Fin d'ora si precisa che la

redazione del nuovo inventario sarà eseguita con l'assistenza di una ditta specializzata scelta dalla curatela, con costi a carico di entrambe le parti in misura paritetica. Sulla base delle risultanze del nuovo inventario si procederà a rettificare la stima della merce in giacenza oggetto del presente bando (valutata in euro 150.000,00) e determinare in questo modo l'entità del conguaglio in favore della curatela (in caso di aumento del valore delle giacenze di magazzino) o del terzo aggiudicatario (in caso di decremento del valore delle giacenze di magazzino). Ai fini della esatta determinazione del valore delle giacenze di magazzino si terrà conto del prezzo di acquisto (ovvero il prezzo di carico) dei prodotti al momento della redazione dell'inventario appositamente eseguito dalle parti.

Gli elementi dell'azienda, compreso l'immobile, sono più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'estimatore, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La relazione dell'estimatore e la relazione ipocatastale del notaio sono stati depositati agli atti della procedura e consultabile sul sito internet del Tribunale di Nocera Inferiore ([www.fallimentinocerainferiore.com](http://www.fallimentinocerainferiore.com)) nella sezione data room fallimenti.

Tali perizie fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica del bene immobile, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985.

(c) Fin d'ora si precisa che ai fini della determinazione del valore di avviamento si è tenuto conto in speciale modo del volume d'affari lordo della Farmada, desunto dalle dichiarazioni presentate presso l'Agenzia delle Entrate ed acquisite per il tramite del Cassetto Fiscale, come di seguito riportato <sup>(1)</sup>:

ANNO	VOLUME D'AFFARI

<sup>(1)</sup> Per l'anno d'imposta 2014, l'estimatore ha desunto il dato attingendo dalle scritture contabili depositate dalla fallita. Per l'anno d'imposta 2015 il dato, relativo ai primi 5 mesi, è stato ragguagliato in ragione d'anno.



2010	1.076.319
2011	1.104.711
2012	1.225.234
2013	1.043.160
2014 <sup>(2)</sup>	972.542
2015 <sup>(3)</sup>	1.043.439

(d) L'azienda è altresì composta dalle attrezzature commerciali, tra cui *computer, software, registratori di cassa, bancone, scaffalatura*. Per una compiuta descrizione si rinvia alla perizia dell'estimatore, nonché all'inventario depositato in cancelleria.

- Non costituisco oggetto di cessione i crediti dell'imprenditore fallito o della curatela per l'esercizio provvisorio dell'Impresa, anche aziendali, sorti prima del trasferimento, compresi quelli da riscuotere verso l'Asl e quelli maturati nei confronti dell'Empaf ex art. 17 d.p.r. 371/98 per contributi previdenziali inerenti le annualità precedenti.
- L'aggladicazione del complesso aziendale non comporta l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente — onerato a presentare alle Autorità competenti le apposite istanze autorizzatorie — ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti.
- Resta inteso che l'acquirente dovrà possedere i requisiti di legge e dovrà altresì porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento dell'avvenuto trasferimento della titolarità da parte della competente Autorità Sanitaria e al subentro, ai sensi della vigente disciplina sul commercio, nell'autorizzazione amministrativa per la vendita di prodotti cd. parafarmaceutici

(2) Secondo l'estimatore, la contrazione dei ricavi per tale anno d'imposta pare una conseguenza della pendenza delle procedure concordatarie che, per le limitazioni imposte dal funzionamento delle stesse e tenuto conto dello stato di crisi già in essere, hanno temporaneamente depotenziato la capacità redditiva dell'azienda. Lo stesso estimatore rileva che, rinunciata alla domanda di concordato, l'imprenditore ha sfruttato una maggiore autonomia gestionale (sebbene in crisi) ed è riuscito a sfruttare con maggiore plenezza la capacità produttiva dell'azienda incrementando conseguentemente anche il volume d'affari, come testimoniano i dati contabili relativi ai primi 5 mesi del 2015.

(3) Il dato è stato ottenuto dall'estimatore dividendo il fatturato realizzato fino alla data di fallimento per 5 (mesi di effettivo esercizio nell'anno 2015) e moltiplicando il risultato per 12 (proiezione del fatturato mensile per l'intero anno).



complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia. Resta inteso che, in ogni caso, la curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per la esistenza e validità di dette autorizzazioni né per la sussistenza, In capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo.

- La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, serviti attive e passive.
- 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, salvo quanto precisato in ordine alla esatta determinazione del valore della merce presente in magazzino al momento della vendita dell'azienda.
- La vendita forzata non è 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, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicataro e a cura del curatore; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico dell'acquirente.
- Sono esclusi dalla cessione dell'azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data del trasferimento.
- I beni mobili, attrezature, macchinari e impianti saranno ceduti liberi da pesi e vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi o dei beni immobili alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente dell'azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi responsabilità.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (compresa l'Iva e/o l'imposta di registro) sarà a carico dell'aggiudicataro, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini



- previsti o al massimo improrogabilmente entro 60 (sessanta) giorni **dall'aggiudicazione**.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



## I TERMINI

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **1 febbraio 2016 entro e non oltre le ore 12.00**.
2. La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il 2 febbraio 2016 ore **12.00**.
3. Il termine per il deposito di offerte di acquisto e versamento di cauzione e fondo spese, in caso di incanto, è fissata per il giorno 21 febbraio 2015, entro e non oltre le ore 12.00.
4. La data e l'ora dell'udienza per l'eventuale Incanto sono indicate per il 22 febbraio 2016, ore 12.30.

## GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

Al bando di vendita verrà data idonea pubblicità mediante avviso **di vendita tramite pubblicazione ed affissione nell'Albo del Tribunale di Nocera Inferiore**.

Inoltre:

a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del curatore, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti, nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del curatore, pubblico avviso (**artt. 490 e 570 c.p.c.**), contenente l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'azienda; il valore dell'azienda come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (autorizzazione rilasciata con Decreto della Giunta Regionale della Campania – Decreto n. 1002 del 12.11.2003); l'ubicazione e la tipologia del bene-azienda; la descrizione sommaria del bene-azienda; lo stato di esercizio dell'azienda (allo stato è in corso l'esercizio provvisorio dell'impresa fallita); il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (**art. 173 ter disp. att. c.p.c.**), il nome ed i recapiti del curatore: avv. Clemente Pecoraro – **Telefono: 089.77.28522**

- **Fax: 089.5226889; Pec: f45.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it;** con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.; nell'avviso, il curatore



provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003);

c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, a cura del curatore, sul quotidiano di informazione locale, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e sarà inserito nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano;

d) l'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, nonché il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, per il deposito di cauzione e fondo spese per l'eventuale incanto e la data e l'ora dell'udienza per l'incanto per il caso in cui la vendita senza incanto non possa avere luogo per qualunque ragione, oltre al prezzo base per la vendita per la vendita senza incanto e quello dell'eventuale incanto se stabilito in diverso ammontare (art. 490, comma 1º, c.p.c.).

Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà predisposto dal professionista ed inviato ai quotidiani Il Mattino (nazionale) e La Città (locale).

Il bando di vendita e la relazione di stima allegata verranno, inoltre, inviati a mezzo posta elettronica certificata all'ordine Provinciale dei Farmacisti di Nocera Inferiore, nonché alla Federazione Ordine Farmacisti Italiani con invito a darne massima comunicazione agli associati e potranno essere visionati presso la Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Sez. fallimentare.

Il curatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;

2) verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società eventuali modifiche da effettuare.

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

#### PUBBLICITA' TELEMATICA

Almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva



di fotografie e planimetrie, è inserito sul sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it).



## IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati.

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione ovvero nel caso in cui il giudice disponga l'incanto oppure la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (art. 571 c.p.c.).

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

### 1. complete generalità dell'offerente:

In caso di concorrente persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestata l'azienda (*non sarà possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

In caso in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessari.

### 2. dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Nocera Inferiore da parte dell'offerente (*In caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria fallimentare del tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.*);

### 3. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta;

### 4. indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di 60 (sessanta) giorni dall'aggludicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura fall. 45/15 De Chiara Silvia – Farmacia Manna (*In ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggludicazione*);

### 5. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;



**6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggludicataro.**

Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare. Non saranno ritenute valide le offerte subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

In considerazione della peculiarità dell'azienda, la partecipazione alle aste o procedure competitive di vendita è consentita ai soli soggetti in possesso dei requisiti di legge, che presentino offerta secondo le modalità di seguito riportate nel successivo punto denominato **"modalità di presentazione delle offerte d'acquisto"**, corredata da copia di un valido documento di identità del sottoscrittore, estremi identificativi dell'offerente, codice fiscale, domiciliazione, nonché dichiarazione ex art. 46 e 47 del d.p.r. 28.12.2000 n. 445, sottoscritta dall'interessato con la quale questi, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. n. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, attesti e comprovi a pane di esclusione:

- a) in caso di concorrente persona fisica:
  - complete generalità dell'offerente come sopra riportato;
  - l'indicazione analitica della possidenza e sussistenza dei requisiti di legge necessari per l'acquisto di una farmacia corredata delle necessarie attestazioni, e là dove consentito, anche sotto forma di autodichiarazioni;
  - la mancata pendenza di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 l. 31/05/65 n. 575, come modificato dall'art. 3 l. 19.03.1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause d'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 cui all'art. 12 l. 2/04/1968, n. 475 e s.m., ed in particolare: i) conseguimento della titolarità di farmacia o della idoneità conseguita in un precedente concorso, ii) svolgimento per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'Autorità Competente;
  - di aver preso visione ed accettato incondizionatamente tutte le clausole del presente disciplinare;
  - di aver preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda.
- b) In caso di concorrente persona giuridica e/o ente:
  - Estremi identificativi dell'offerente come sopra riportato, con la specifica che l'offerta deve essere sottoscritta dal legale



- rappresentante dell'ente ed alla stessa va allegato anche documento d'identità di quest'ultimo;
- L'iscrizione nel registro delle Imprese, con indicazione del registro, del numero, della data di iscrizione e della sede o sedi della società, con allegati il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio da cui si evincono i poteri conferiti al legale rappresentante;
  - Che a carico della società non sussiste stato di fallimento o di liquidazione coatta;
  - La composizione della compagnia sociale, con l'indicazione delle cerchie sociali;
  - L'iscrizione dei soci all'albo professionale farmacisti con l'indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero d'iscrizione;
  - La sussistenza in capo ai soci di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della l. 2.04.68, n. 475 e s.m., ed in particolare: i) conseguimento della titolarità di farmacia o della idoneità conseguita in un precedente concorso, ii) svolgimento per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'Autorità Competente;
  - Che, in caso di aggiudicazione, non verrebbe ad essere violato dalla società il limite di cui all'art. 7, comma 4-bis l. 362/91 e s.m.;
  - Che, per coloro che partecipano alla società non sussistono le incompatibilità previste dall'art. 8 l. 362/91 e s.m.;
  - La mancata pendenza, in capo al legale rappresentante, ai soci ed agli amministratori di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 l. 31.05.65 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19.03.90 n. 55 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;
  - Di aver preso visione ed accettato incondizionatamente tutte le clausole del presente disciplinare;
  - Di aver preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda.

#### LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

La vendita verrà effettuata ad un prezzo non inferiore ad prezzo base d'asta pari ad euro **2.170.000,00 (duemilonicentosettantamila/00 euro).**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di ballo, con le seguenti modalità alternative:

- 1) mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno



della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e del curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'ufficio fallimentare per una somma complessiva pari al 15% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (*salvo l'eventuale supplemento, se necessario*); nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (*art. 571 c.p.c.*); l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nella cancelleria del giudice delegato a tal fine preposta e sia munito della busta chiusa;

2) mediante accredito, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente n. 179559 intestato alla procedura fallimentare Fall. n. 45/15 De Chiara Silvia – Farmacia Manna, presso MPS filiale di Nocera Inferiore, Iban **IT 50 E 01030 76272 000000179559** di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire, a titolo di cauzione, ed un ventesimo dello stesso prezzo, per fondo spese (*salvo l'eventuale supplemento, se necessario*), e mediante comunicazione, a mezzo telefax, al numero fax del curatore 089.5226889, nonché a mezzo pec all'indirizzo pec [f45.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it](mailto:f45.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it) (ovvero a mezzo posta elettronica, all'indirizzo dello stesso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletessuti) di una dichiarazione contenente tutte le indicazioni dell'offerta di acquisto, come sopra specificate, nonché gli estremi del bonifico o del deposito effettuato; l'accredito dovrà avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto (*art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.*).

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta che dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo indicato nel bando e pari ad euro 2.170.000,00 (duemilonicentosettantamila/00 euro) pena di inefficacia dell'offerta, nonché l'impegno a sottoscrivere il relativo contratto che andrà stipulato nelle forme previste dall'*art. 2556 c.c.* con spese a carico dell'offerente.

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in un misura pari almeno al 15% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese, l'offerta è inefficace (*art. 571, comma 2º, c.p.c.*).

L'offerta presentata è irrevocabile.

### L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**



Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alle ore 12,30, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale **al sensi dell'art. 579 c.p.c.**, del curatore e del creditori iscritti.

1. Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'azienda-farmacia **come sopra** descritta sarà aggiudicata **all'unico offerente**, purché l'offerta stessa sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato.
2. Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato, il giudice delegato si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se disporre l'incanto (**art. 572 c.p.c.**).
3. Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato **per l'apertura delle buste, alle ore 12.30, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.**, sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari ad 10%.
4. In assenza di offerte in aumento dei tre minuti successivi **all'apertura della gara o dell'ultima offerta valida il complesso** aziendale sarà aggiudicato al miglior offerente, indicando quale **prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore**.
5. Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il giudice delegato valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente ovvero ordinare l'incanto (**art. 573 c.p.c.**).

#### L'EVENTUALE INCANTO

Ove la vendita senza incanto non possa aver luogo per **qualunque ragione, sarà tenuta, nella data e nell'ora sopra** indicate (22 febbraio 2016, ore 12.30) presso il Tribunale di Nocera Inferiore alla via Falcone, aula del Giudice delegato dr. **Mario Fucito, l'udienza per la vendita con incanto, al medesimo** prezzo base e con il rilascio in aumento minimo del 10% previa **presentazione dell'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 579 cpc ed** il versamento di un importo pari al 15 % del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5 % a titolo di fondo spese, nei limiti e nei termini sopra specificati.

**L'aggiudicazione avviene secondo le modalità indicate dall'art. 581 cpc.**

La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura **dell'incanto agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo.**



In tal ultimo caso, la cauzione sarà restituita solo nella misura **del nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura (art. 580 c.p.c.).**



#### **LE OFFERTE DOPO L'INCANTO**

Dopo l'incanto, ed entro il termine perentorio di dieci giorni da esso, potranno ancora essere depositate in cancelleria **offerte di acquisto, nelle medesime forme sopra stabilite per le offerte in busta chiusa, e con il versamento di un importo a titolo di cauzione e fondo spese in misura pari al 25% del prezzo offerto (di cui il 20% a titolo di cauzione ed il residuo a titolo di fondo spese: art. 584 c.p.c.).**

Le offerte dopo l'incanto non saranno efficaci se il prezzo offerto non sarà superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto nell'incanto.

In caso di offerte dopo l'incanto, sarà indetta gara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 584 c.p.c.

#### **LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO**

##### **A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione a seguito di **vendita senza incanto**, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato di 60 (settanta) giorni dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto della procedura fallimentare, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.).

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il curatore ne riferisce al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

In caso di aggiudicazione definitiva a seguito di **vendita con incanto, il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per spese, dovrà essere versato entro 60 giorni (sessanta) dalla data dell'aggiudicazione, sul conto intestato alla procedura.** Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo la aggiudicazione.

**Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento della tassa di registro calcolata sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti, la registrazione nel registro delle imprese.**

L'acquirente, che dovrà possedere i requisiti di legge pena la perdita del diritto all'acquisizione e della cauzione versata, dovrà altresì



porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento dell'avvenuto trasferimento della titolarità da parte della competente Autorità Sanitaria e al subentro, ai sensi della vigente disciplina sul commercio, nell'autorizzazione amministrativa per la vendita di prodotti ad. parafarmaceutici complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il curatore ne riferisce al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

La stipula dell'atto traslativo dell'azienda farmacia avverrà davanti al notaio scelto ed incaricato dalla curatela, con atto da compiere entro 40 giorni dal pagamento eseguito dall'aggiudicatario, con accolto per quest'ultimo delle relative spese notarili. La stipula avverrà previa convocazione scritta inviata dalla procedura all'aggiudicatario mediante telegramma ovvero lettera raccomandata o mezzo pec almeno dieci giorni prima della data dell'atto.

Il trasferimento dell'azienda-farmacia rimane in ogni caso subordinato alla condizione legale sospensiva del riconoscimento da parte dell'Asl competente. In caso di mancato riconoscimento nessuna richiesta di danno potrà essere avanzata nei confronti del Fallimento o del Curatore.

#### GLI ADEMPIIMENTI FINALI DEL CURATORE

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

Il curatore deve versare sul conto della procedura concorsuale, nelle forme dell'art. 34 l. fall., il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorata degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato ai fini della vendita.

Si comunichi al curatore, anche con telefono o fax, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Nocera Inferiore, lì 06.10.2015

IL GIUDICE DELEGATO  
dr. Mario Fucito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it