



## TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Fallimentare Ufficio di Milano

SECONDA CIVILE

### **RG FALL. N. 134 / 2020 FARMACIA LUIGI FONTANA S.R.L.**

letta l'istanza di vendita anticipata rispetto al programma di liquidazione non ancora approvato depositata dal Curatore Dott. MARIO GAETANO CANDIANI in data 23.6.2020 in PCT, prima dell'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter, comma settimo, l. fall., il quale ha chiesto *“autorizzare la vendita in LOTTO UNICO ramo d'azienda corrente in Milano, via Forze Armate n. 212 al prezzo base di euro 1.100.000 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00... mediante procedura sincrona telematica ed incarico a Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore della piattaforma telematica”*;

letto l'art. 104 ter LF nella parte in cui prevede che *“prima della approvazione del programma, il curatore può procedere alla liquidazione di beni, previa autorizzazione del giudice delegato, sentito il comitato dei creditori, solo quando dal ritardo può derivare pregiudizio all'interesse dei creditori”*;

ritenuto quindi che dall'eventuale ritardo nella liquidazione deriverebbe un evidente pregiudizio dell'interesse creditorio al massimo realizzo in tempi brevi, nonché la perdita di avviamento, in quanto come esposto dalla Curatela *“Sussistono le esigenze di procedere ad un rapido realizzo dell'azienda, al fine di preservare l'ingente valore di avviamento e, pertanto, si ravvisano le condizioni che consentono di dare corso alla immediata liquidazione dei beni, ai sensi dall'art. 104 ter c.7 L.F.”*;

rilevato che devono essere adottate ex art. 107 LF tutte le forme di pubblicità idonee a consentire la massima trasparenza, informazione e partecipazione degli interessati nei termini previsti dalla legge e dalle Circolari di Sezione e deve essere prevista la pubblicazione sul PVP nonché sul SOLE 24 ORE e sugli altri canali istituzionali come specificato in istanza, per almeno 45 giorni e con predisposizione di accesso ad una *data room*, esplorando il mercato e le manifestazioni di interesse sulla base dell'offerta ricevuta dall'affittuario, per analogia a quanto avviene in caso di art. 163 bis lf in ambito concordatario con offerta da parte di un soggetto predeterminato;

rilevata la necessità di rispettare un congruo termine di pubblicità su siti internet specializzati, giornali e sul PVP, per almeno 45 gg., secondo le Circolari di Sezione, onde intercettare possibili ulteriori offerenti;

rilevato che la predetta asta telematica garantisce la competitività e l'apertura al mercato, nonché la massima informazione, trasparenza e partecipazione degli interessati alla procedura competitiva ai sensi del comma 1 dell'art. 107 LF nonché massimizza l'interesse dei creditori quanto alla collocazione sul mercato della azienda farmaceutica;

rilevato che in ogni caso la vendita telematica servendosi del gestore, al prezzo base pari all'offerta pervenuta, depositata agli atti della procedura, in base all'effettivo stato di fatto, garantisce comunque la competitività e l'apertura al mercato, nonché la massima informazione, trasparenza e partecipazione degli interessati alla procedura competitiva ai sensi del comma 1 dell'art. 107 LF;

rilevato che la base d'asta inferiore alla stima è giustificata – oltre che dalla precisazione del perito che espone un valore anche in possibile diminuzione del 30% quale prezzo effettivo di collocamento sul mercato rispetto alla redditività media attesa quale criterio aleatorio - in quanto non esclude possibili rilanci in ottica di competitività al rialzo e consente comunque il risparmio di oneri prevedibili per spese di ulteriori possibili aste deserte, e di costi di pubblicità, in quanto ove il primo tentativo fosse deserto si dovrebbe comunque procedere ad un primo ribasso del 25% pari all'offerta dell'affittuario, con aggravio di spese pubblicitarie e perdita di avviamento possibile;

rilevato che secondo quanto si legge nella istanza, il Curatore espone che:

- **“Il contenuto informativo della stima peritale** La valutazione ha ad oggetto la stima di un'azienda il cui il principale asset è costituito dall'avviamento e pertanto la valutazione si è fondata sul metodo reddituale, per sua natura inevitabilmente correlato a parametri aleatori (basati sulla redditività media attesa nel futuro, a sua volta calcolata sulla scorta di ipotesi ed assunzioni). Lo stesso perito, in conclusione, afferma che *“il predetto valore deve essere considerato un valore teorico di riferimento da non confondere con il possibile prezzo di cessione/acquisizione e/o collocamento sul mercato dell'azienda stessa, che potrà essere determinato in base ad ulteriori considerazioni e di altri elementi contingenti e soggettivi”*. A conferma e miglior specificazione di quanto affermato nella perizia, l'esperto nominato dott. Alberto Cerini ha dichiarato in data odierna che *"Come indicato nella mia perizia sottoscritta in data 11 marzo 2020, il valore della Farmacia Luigi Fontana al 31 dicembre 2019 è stato stimato (arrotondato) pari a euro 1.480.000,00. Il predetto valore deve essere considerato un valore teorico di riferimento, che in larga parte è legato ad un bene intangibile, quale l'avviamento di quest'ultima, la cui determinazione si fonda sull'ipotesi di*

*continuità operativa della Farmacia. Il valore indicato, inoltre, non è da confondere con il possibile prezzo di cessione/acquisizione e/o collocamento sul mercato dell'azienda stessa, che potrà essere determinato sulla base di ulteriori considerazioni e di altri elementi contingenti e soggettivi. Pertanto, tale prezzo può ragionevolmente ritenersi incluso in un range che varia dal +30% al -30% del valore di perizia." (doc.1)."*

- **L'offerta di** . Nel caso che ci occupa, tra gli elementi da considerare per la fissazione della base d'asta vi è la circostanza, peculiare, che l'offerta di acquisto è a sua volta il risultato di una procedura competitiva, condotta dall'a.u. della Società prima del fallimento ma sotto il controllo e previa autorizzazione degli organi dei Fallimenti delle società controllanti (doc. 2). Si è trattato dunque di un processo formale che esclude qualsiasi elemento di discrezionalità nella determinazione del prezzo offerto che, pertanto, risulta idoneo a determinare il valore di partenza della vendita concorsuale, in luogo del dato teorico risultante dalla stima peritale, che sconta i limiti di cui si è detto nel punto precedente: infatti nel verbale di asta competitiva che ha visto l'aggiudicazione del contratto di affitto aziendale l'affittuario si era impegnato a partecipare all'asta per la vendita per un prezzo di € 1 milione e quindi l'importo offerto formatosi in gara è stato aumentato di ulteriori € 100.000;
- **La competitività della vendita fallimentare** Lo scrivente ha ricevuto diversi interessamenti da parte di investitori, in attesa di conoscere tempi e modalità della vendita. A ciò si aggiunga che nell'istanza è prevista, oltre ai canali abituali convenzionati, la pubblicità sul quotidiano nazionale Il Sole 24 Ore, che garantisce un'ampia diffusione della proposta di vendita. È pertanto ragionevole presupporre che il prezzo offerto al termine della gara potrà effettivamente corrispondere al reale valore di mercato attuale del bene;

rilevato di dover provvedere anche in sostituzione del comitato dei creditori, attualmente non costituito, ex art. 41 co. 4 LF, per impossibilità di costituzione ed urgenza, non essendosi ancora tenuta la verifica crediti per le domande tempestive;

evidenziato infine che *“l'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione entro 5 (cinque) giorni dalla data di aggiudicazione, decorso tale termine l'aggiudicazione sarà considerata definitiva”*, in quanto a norma dell'art. 12 del contratto di affitto tale prelazione era stata autorizzata nella concessione dagli organi delle procedure fallimentari FARMACIE FARMACA e FARMACA FARMACIE, posto che a norma dell'art. 104 bis lf la prelazione può essere concessa convenzionalmente con l'autorizzazione del GD;

pqm

1. **autorizza** la vendita in LOTTO UNICO ramo d'azienda corrente in Milano, via Forze Armate n. 212 al prezzo base di euro 1.100.000 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00:

• **LOTTO UNICO**

ramo d'azienda così composto: (i) autorizzazioni, permessi e concessioni per l'esercizio dell'attività della Farmacia; (ii) attrezzature e macchinari destinati allo svolgimento dell'attività della Farmacia; (iii) rapporti di lavoro subordinato; (iv) contratti necessari per il funzionamento del ramo aziendale.

**Valore di perizia: euro 1.483.487**

**Prezzo base d'asta: euro 1.100.000**

*stato di possesso:* detenuto da terzi in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto

2. **autorizza** la vendita mediante procedura sincrona telematica ed incarico a Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore della piattaforma telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), soluzione A) come da preventivo allegato (euro 100 + IVA per ogni lotto e per ciascun esperimento di vendita);

3. **autorizza** il curatore ad anticipare le spese per il caricamento dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del lotto unico sopra indicato mediante carta di credito;

4. **autorizza** la *Pubblicità* seguente: L'adempimento degli obblighi pubblicitari **avverrà almeno quarantacinque giorni prima del termine per il deposito delle offerte**: • a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c., mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; • a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. mediante pubblicazione avviso di vendita, perizia di stima, foto e ogni altra documentazione utile su: • [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it); [www.astetribunali24.it](http://www.astetribunali24.it); • a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. mediante pubblicazione annuncio di vendita con rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano cartaceo a diffusione nazionale Repubblica Edizione Lombardia, su Il Sole 24 Ore, sul Free Press Metro Milano nonché, se del caso, su riviste e siti di settore; • inoltro di comunicazione ad interessati che hanno preso contatto per ricevere informazioni; • messa a disposizione degli interessati di una *data room* con i valori aziendali.

5. **autorizza**, in conformità alle CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al 10.4.2018, **la restituzione delle cauzioni ai partecipanti risultanti non aggiudicatari**;

6. **autorizza** il curatore, in caso di aggiudicazione, a trasferire la proprietà mediante atto pubblico notarile conferendo l'incarico per la redazione dello stesso al Notaio Dott.ssa

Annalisa Boschetti, con studio in Milano, via Passione n. 2, il cui compenso sarà a carico dell'aggiudicatario per il 50% ed il restante 50% sarà a carico della Procedura; gli oneri tributari saranno interamente a carico dell'aggiudicatario;

**7. dà atto** che le condizioni generali di vendita sono allegate all'informativa del 23.6.2020.

Milano, 24/06/2020

Il giudice delegato  
dott. Francesco Pipicelli