

TRIBUNALE DI NAPOLI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2021RG DELLA "FARMACIA INTERNAZIONALE

G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ANNA ARABIA

LIQUIDATORE: DOTT.SSA FRANCESCA IACOMINO

III.mo Sig. Giudice Delegato, dott. Virgilio Dante Bernardi,

la sottoscritta dott.ssa Francesca Iacomino, dottore commercialista, con studio in Portici (NA) alla via Libertà n.166, nella qualità di liquidatrice del concordato preventivo indicato in epigrafe,

INFORMA

La S.V. III.ma su quanto segue:

la scrivente ha redatto il piano delle attività di liquidazione nel quale ha illustrato l'attivo concordatario costituito:

A) dalla vendita dell'azienda "FARMACIA INTERNAZIONALE" [REDACTED]

[REDACTED] p.iva 03862711219, iscritta al N.REA NA- 640218 - stimata in complessivi euro 2.315.000,00 valore determinato in base alla perizia giurata della dott.ssa Rita Pascale, alla quale si rimanda per i dettagli; valore confermato dall'Attestatore e dalle valutazioni del Commissario Giudiziale e del Liquidatore nonché approvato dal Comitato dei Creditori costituito.

B) dalla vendita delle due unità immobiliari site nel Comune di Ischia (NA) Salita San Pietro di proprietà personale per 1/1 della dott.ssa [REDACTED] con valore complessivo di euro 300.000,00, come previsto nel decreto di omologazione. Esse risultano occupate saltuariamente dalla proprietaria [REDACTED] per seguire la gestione dell'attività della Farmacia.

La scrivente ha pertanto individuato nel piano le modalità ed i tempi di realizzo del suddetto attivo, come di seguito:

➤ in relazione ai beni indicati alle lettere A) e B) della presente relazione, la scrivente liquidatrice, considerati i prezzi di stima come sopra valutati e tenuto conto delle integrazioni e chiarimenti apportate dal terzo interessato [REDACTED] intende procedere alla liquidazione mediante la modalità della procedura competitiva ex art.182 lf, conformemente a quanto stabilito nel decreto di omologazione, che ha ad oggetto il LOTTO UNICO costituito da:

A. complesso aziendale Farmacia INTERNAZIONALE [REDACTED]

[REDACTED] composto dai seguenti elementi patrimoniali:

- concessione autorizzativa all'esercizio dell'attività;
- avviamento commerciale;
- immobilizzazioni materiali strumentali all'esercizio di impresa, nello stato di conservazione in cui la stessa trovasi;
- giacenze di magazzino il cui valore definitivo sarà aggiornato attraverso un inventario fisico, in contraddittorio con la parte acquirente, in prossimità del trasferimento del complesso aziendale, come meglio disciplinato nell'avviso di vendita
- crediti verso clienti, ASL e altri diversi, la cui valutazione definitiva sarà rilevata in occasione della cognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del trasferimento del complesso aziendale;
- debiti sorti durante la fase endoconcordataria, verso fornitori, dipendenti, banche, enti fiscali e previdenziali, la cui valutazione definitiva sarà rilevata in prossimità della cognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del termine fissato per il trasferimento del possesso dell'asset aziendale;

B. due unità immobiliari site Comune di Ischia (NA) Salita San Pietro di proprietà personale per 1/1 della dott.ssa [REDACTED]

➤

La scrivente, in relazione al LOTTO UNICO ha pertanto redatto la bozza dell'avviso di vendita mediante procedura competitiva, ivi indicando i termini, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita, che ha accluso al piano delle attività di liquidazione.

Il suddetto avviso di vendita - alla cui lettura integralmente si rinvia - tra l'altro, prevede:

- l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e lo svolgimento della gara in ipotesi di partecipazione di più offerenti, avverrà presso in Napoli presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, Piano 20°, Aula 25 preposta alle Vendite Giudiziarie in presenza del liquidatore e del Commissario giudiziale il giorno 12 luglio 2023 alle ore 11:30;
- il prezzo offerto per il suddetto LOTTO UNICO non può essere inferiore ad Euro 2.650.000,00 pari al valore offerto dal terzo interessato [REDACTED] nel caso di più offerte migliorative si dispone la gara tra gli offerenti con rilancio minimo di Euro 30.000,00;
- il versamento di una cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Concordato Preventivo n.26/2021 Tribunale di Napoli" che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo;
- il versamento del saldo prezzo – al netto della cauzione – e delle spese a carico dell'aggiudicatario nella misura del 20% (salvo eventuale conguaglio che sarà determinato dal notaio rogante), a mezzo di assegno circolare non trasferibile da consegnare al liquidatore entro centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata; in ogni caso, contestualmente all'atto del contratto definitivo, da stipularsi per mezzo di Notaio scelto dagli organi della Procedura e comunque entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

Quando ricorrono giustificati motivi, il saldo prezzo potrà essere versato anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi;

- in relazione agli immobili, le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni), autorizzate dal G.D. su richiesta dell'aggiudicatario, saranno del pari a carico del medesimo;
- nel caso in cui la gara si svolga in assenza di rilanci, si potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente che abbia presentato un'offerta ammissibile. Se non potesse individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, con identiche modalità temporali di pagamento del prezzo e non vi siano offerte in aumento si potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver consegnato per primo l'offerta tenuto anche conto dell'offerta posta a base d'asta;
- in caso di mancata partecipazione e/o mancata aggiudicazione a soggetto diverso, il bene deve ritenersi automaticamente aggiudicato al soggetto che ha già presentato offerta alla società in concordato;
- la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del successivo maggiore offerente e l'incameramento della cauzione da parte della Procedura; all'uopo il liquidatore fisserà una nuova data per la stipula dell'atto pubblico e per la consegna

del complesso aziendale e degli immobili, sempre previo avveramento della condizione sospensiva dell'avviso;

- ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., la vendita sarà sospesa prima della data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, ove pervenga al Liquidatore un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari ad almeno il 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa. In tal caso sarà indetta un'ulteriore gara fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente. La mancata partecipazione alla gara del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e la definitiva aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario. Di tale circostanza il liquidatore informerà tempestivamente gli organi concordatari;
- se il prezzo di aggiudicazione del LOTTO UNICO risulta superiore rispetto al prezzo base d'asta, ai fini fiscali per l'attribuzione del valore del prezzo all'Azienda ed alle due unità immobiliari, verrà utilizzato il criterio proporzionale tenuto conto del valore base d'asta dell'Azienda pari ad euro 2.315.350,00 (come da perizia allegata al piano concordatario) e delle unità immobiliari pari a complessivi euro 334.650,00, di cui euro 77.000,00 per il sub. 3 (civico 23) ed euro 257.650,00 per il sub. 4 (civico 25), valori pari a quelli indicati dal terzo interessato.

Laddove, invece, il prezzo di aggiudicazione del LOTTO UNICO presenta un'eccedenza manifestamente consistente rispetto al valore base d'asta, il valore massimo attribuito agli immobili sarà quello indicato nella perizia dell'arch. Valeria Lepre, ovvero euro 109.032,00 per il sub 3 (civico 23) ed euro 359.247,32 per il sub. 4 (civico 25);

- per i farmaci scaduti facenti parte del compendio aziendale, lo smaltimento con costi a carico dell'acquirente;
- le seguenti pubblicazioni con i seguenti costi:
 - ✓ pubblicazione, entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", [REDACTED]
[REDACTED];
 - ✓ pubblicazione entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'estratto dell'avviso di vendita, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico, sul quotidiano di informazione nazionale "Il Sole 24ore", [REDACTED] con Inserimento Foto – Video – Planimetria – Perizia – Ordinanza ed eventuali allegati;
 - ✓ pubblicazione entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte dell'estratto dell'avviso di vendita, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico, sul sito internet del portale di Aste Giudiziarie, [REDACTED]
[REDACTED]
 - ✓ pubblicità sul sito del "Il Mattino.it", in formato Box Top 300x250 pxl, 100.000 impression erogate in geolocalizzazione Napoli, durata 15gg, [REDACTED]
[REDACTED]

- ✓ ai fini di favorire una più ampia partecipazione degli interessati, trattandosi di una procedura competitiva avente ad oggetto anche una farmacia, la trasmissione via pec, sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita all'Ordine dei Farmacisti di Napoli, alla Federazione degli Ordini dei Farmacisti Italiani (FOFI) ed alla FEDERFARMA di Napoli (Associazione Provinciale dei Titolari di Farmacia);
- ✓ ai soggetti interessati sarà concessa una *due diligence* del complesso aziendale oggetto del presente procedimento competitivo, mediante un'apposita *Data Room Virtuale*, disponibile sulla piattaforma della società Datasite, contenente dati ed informazioni relativi all'Azienda, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

TENUTO CONTO

- ⇒ CHE il suesteso piano delle attività di liquidazione con accluso l'avviso di vendita è stato sottoposto all'esame del Commissario Giudiziale, dott.ssa Anna Arabia, e che la stessa ha espresso dettagliato parere favorevole a riguardo;
- ⇒ CHE il Comitato dei creditori - costituito da [REDACTED] nella qualità di Presidente, [REDACTED] e [REDACTED] nelle qualità di membri del comitato dei creditori - ha autorizzato le attività così come esposte nel piano e nell'avviso di vendita; più specificatamente: la banca [REDACTED] e la dott.ssa [REDACTED] non hanno formulato alcuna osservazione come da comunicazioni ricevute a mezzo pec rispettivamente in data 26.05.2023 ed in data 28.04.2023 mentre la soc. [REDACTED] con il silenzio ha inteso autorizzare il suddetto programma di liquidazione.

Per tutto quanto innanzi esposto, la sottoscritta liquidatrice

DEPOSITA

- Il Piano delle attività di liquidazione con l'avviso di vendita del LOTTO UNICO
- La comunicazione inviata al Commissario Giudiziale, dott.ssa Anna Arabia, in data 21.04.2023 con allegati il Piano delle attività di liquidazione e l'avviso di vendita del LOTTO UNICO
- Il parere favorevole del Commissario Giudiziale del 22.04.2023
- Le comunicazioni, con ricevute di consegna, inviate al Comitato dei Creditori in data 23.04.2023 avente ad oggetto la richiesta dell'autorizzazione per procedere conformemente al Piano delle attività di liquidazione e l'avviso di vendita del LOTTO UNICO, inoltrati in allegato a detta comunicazione
- La comunicazione a mezzo mail della Banca [REDACTED] ricevuta in data 26.04.2023 con l'autorizzazione a procedere come da piano delle attività di liquidazione e da avviso di vendita

- La comunicazione via mail della dott.ssa [REDACTED] ricevuta in data 28.04.2023 con l'autorizzazione a procedere come da piano delle attività di liquidazione e da avviso di vendita

Per quanto sopra premesso e considerato, acquisito il parere favorevole del Commissario Giudiziale e quello autorizzatorio del Comitato dei Creditori, la scrivente liquidatrice

PROCEDERA'

salvo diverse determinazioni di S.V. Ill.ma, conformemente a quanto previsto nel Piano delle attività di liquidazione e nell'avviso di vendita del LOTTO UNICO, redatti dalla sottoscritta, ed alla trasmissione degli stessi ai creditori, come stabilito nel decreto di omologazione.

Con osservanza.

Napoli, lì 30.04.2023

Il Liquidatore

(Dott.ssa Francesca Iacomino)

Allegati, in copia: ut supra.