

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 62/2017 R.F.
Giudice Delegato: Dott. Francesco Cavone
Curatore: Avv. Enrico D'Innella

AVVISO DI VENDITA DI AZIENDA FARMACIA

Il Giudice Delegato al fallimento n. 62/2017 R.F.,
- Vista l'istanza del curatore del 06.11.2019 di vendita del complesso aziendale afferente alla "Farmacia Valori" ai sensi dell'art. 107 L.F.;
- Vista l'ordinanza del 17.12.2019 del Tribunale di Bari con cui è stata dichiarata la nullità del Trust e per l'effetto è stata ordinata la restituzione dell'azienda farmacia nella disponibilità del curatore fallimentare;
- Visto l'art. 107 e ss. L.F.
avvisa che il giorno

17 dicembre 2019

alle ore 11,00 (undici) presso il Tribunale di Bari, sito in Piazza Enrico De Nicola, aula di udienza si terrà dinanzi al G.D. la vendita senza incanto del complesso azienda farmaceutica ~~fallimento S.P. S.p.A. e successore~~ ~~Farmacia Valori~~ ~~in viale dei Singolacci~~ corrente in Cellamare alla Piazza Risorgimento n. 58, attualmente in esercizio provvisorio ex art. 104 L.F. (giusto decreto di autorizzazione del G.D. del 03.07.2019) comprendente:

- a) il diritto all'esercizio della farmacia;
- b) l'azienda commerciale connessa a tale diritto, con l'avviamento, il diritto alla denominazione, alla ditta ed all'insegna, con il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze abilitazioni, nulla osta-permessi, ed altri atti di consenso comunque denominati per la vendita di prodotti complementari e per ogni altra attività attualmente svolta dalla farmacia;
- c) beni mobili strumentali quali, a titolo esemplificativo, mobili, arredi, attrezzature, misuratori fiscali, computer etc.;
- d) giacenze e scorte di magazzino costituenti il magazzino alla data del trasferimento della titolarità della farmacia (a titolo esemplificativo: farmaci, parafarmaci, alimenti, prodotti di automedicazione) il cui corrispettivo sarà indicato con le modalità più avanti indicate;

PREZZO BASE: € 310.000,00 (trecentodiecimila/00);

OFFERTE IN AUMENTO: € 9.000,00 (novemila/00);

L'azienda è attualmente ubicata in Cellamare alla Piazza Risorgimento n. 58 nei locali acquisiti al fallimento che saranno posti in vendita separatamente con disponibilità da parte della curatela fallimentare a stipulare un contratto di comodato precario oneroso immobiliare (o locazione transitoria) dietro pagamento di un canone mensile da determinarsi tra le parti e con contratto che avrà come durata naturale sino alla vendita in sede fallimentare del predetto immobile sito in Cellamare alla Piazza Risorgimento n. 58. Attualmente l'azienda farmaceutica è in esercizio provvisorio con n. 2 dipendenti, di cui uno con qualifica di direttore di farmacia, i cui contratti a tempo determinato andranno a scadere il 31.01.2020.

Ai fini della partecipazione alla gara si invitano gli offerenti a prendere visione della perizia di stima a firma del Dott. Ruggiero Pierno, dell'atto di costituzione del Trust e dell'ordinanza del Tribunale di Bari del 15-17.12.2018, che devono essere consultati dall'offerente, ed ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni posti in vendita.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni.

1. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA – PREZZO

L'azienda è posta in vendita in un unico lotto al valore di stima pari a:

PREZZO BASE: € 310.000,00 (trecentodiecimila/00);

OFFERTE IN AUMENTO: € 9.000,00 (novemila/00);

Il prezzo delle giacenze di magazzino verrà determinato, in contraddittorio con l'aggiudicatario almeno 5 (cinque) giorni prima della stipula del contratto definitivo, con riferimento ai prodotti farmaceutici e parafarmaceutici, al costo netto dell'IVA, ottenuto applicando una riduzione percentuale forfettaria del 30% (trenta per cento) sul prezzo di vendita al pubblico, ad eccezione dei prodotti scaduti, ovvero con scadenza inferiore a trenta giorni dalla data dell'inventario, per i quali non verrà richiesto alcun corrispettivo. Con riferimento agli articoli vari di farmacia il prezzo (profumi, cosmetici etc.) verrà determinato applicando una riduzione percentuale forfettaria del 50% (cinquanta per cento) al netto dell'IVA. L'aggiudicatario/acquirente sarà tenuto a smaltire a propria cura e spese, nel rispetto della normativa vigente in materia, i prodotti non vendibili ancora allocati presso i locali della farmacia, nonché tutti i prodotti inventariati scaduti e/o obsoleti, provvedendo altresì alle necessarie opere di bonifica e pulizia, con esclusione di ogni qualsivoglia corrispettivo in ragione dei costi sostenuti per il predetto smaltimento.

L'aggiudicatario dovrà possedere i requisiti di legge e dovrà porre in essere a proprie esclusive cura e spese tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento della titolarità da parte della competente Autorità Sanitaria ed al subentro, ai sensi della vigente normativa, nella autorizzazione amministrativa per la vendita dei prodotti farmaceutici e parafarmaceutici.

Il trasferimento dell'autorizzazione (o di eventuali altre licenze) necessaria all'esercizio della farmacia dovrà formare oggetto di specifico riconoscimento da parte della competente Autorità Sanitaria. L'aggiudicazione del compendio aziendale non comporterà l'automatica voltura delle autorizzazioni amministrative in capo all'acquirente, il quale dovrà farsi carico, a proprio esclusivo rischio e con le relative spese ulteriori, di tutti gli adempimenti necessari al fine di ottenere il trasferimento delle autorizzazioni amministrative da parte della Autorità Sanitaria competente e di ogni altra eventuale autorità, provvedendo, altresì, ad effettuare a proprie esclusive cure e spese, tutte le comunicazioni, iscrizioni, annotamenti presso le competenti autorità amministrative e non.

Il fallimento venditore/cedente non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'ipotesi di inesistenza ed invalidità delle autorizzazioni innanzi indicate, ovvero in ordine al buon esito dei procedimenti di trasferimento delle autorizzazioni e/o in ordine al possesso, in capo all'aggiudicatario/acquirente, dei requisiti necessari all'esercizio dell'attività di farmacista e/o di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività (vendita di prodotti alimentari od altre); dei detti requisiti l'aggiudicatario/acquirente garantisce il pieno possesso con la partecipazione alla vendita, assumendosi, quindi, ogni relativo rischio.

Ne consegue che l'eventuale mancato riconoscimento da parte delle competenti Autorità amministrative/sanitarie del trasferimento della titolarità del diritto di esercizio dell'attività di farmacia, e della relativa autorizzazione, a favore dell'aggiudicatario/acquirente, non potrà determinare alcun effetto pregiudizievole sulla vendita e sul versamento del relativo corrispettivo e, quindi, non comporterà alcun

obbligo restitutorio e/o risarcitorio in capo al fallimento venditore/cedente, il quale tratterà l'importo pagato a titolo di penale fermo ovviamente restando il diritto al risarcimento del maggior danno subito; pertanto, l'evento condizionante a cui il trasferimento è subordinato *ope legis*, non riguarderà l'obbligazione di pagamento del prezzo di cessione, che dovrà essere corrisposto per intero nei termini e con le modalità di cui si dirà in seguito, né riguarderà gli esborsi gravanti sul cessionario a titolo di spese, compensi notarili, imposte e tasse.

L'azienda viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna e la vendita non è soggetta alla normativa sulla garanzia dei vizi o mancanza di qualità, né potrà per alcun motivo essere revocata. Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, pretese di terzi, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcuna pretesa risarcitoria, né indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali necessità di adeguamento dei beni alle normative vigenti anche in tema di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale e, più in generale, in materia di igiene e sanità, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente il quale ne sopporterà interamente ogni costo, con esonero del fallimento da qualsiasi garanzia od onere.

Rimangono espressamente esclusi dalla compravendita i debiti dell'azienda sorti antecedentemente al trasferimento e durante l'esercizio provvisorio, così come esclusi, sono tutti i crediti anch'essi sorti in epoca pregressa al trasferimento medesimo e/o sorti durante l'esercizio provvisorio.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 62/2017 R.F." ovvero mediante bonifico sul rapporto bancario della procedura, secondo le indicazioni che saranno fornite dal curatore.

In ogni caso il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato prima o contestualmente alla stipula del contratto definitivo che avverrà per rogito notarile. La stipula del contratto di cessione di azienda avverrà davanti al notaio individuato dal G.D. entro e non oltre trenta giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione. Le spese del rogito e le imposte relative all'atto di trasferimento dell'azienda e/o in generale tutte le spese ed i costi connessi alla stipula del contratto definitivo ed alla cessione di azienda, sono interamente posti a carico dell'aggiudicatario che si obbliga a tenere indenne la procedura.

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

La partecipazione alla procedura competitiva è consentita ai soli soggetti in possesso dei requisiti di legge, che presentino offerta secondo le modalità di seguito fissate:

a) In caso di concorrente persona fisica:

L'offerta deve essere corredata da copia di un valido documento d'identità, degli estremi identificativi, del codice fiscale, della domiciliazione dell'offerente nonché della dichiarazione *ex artt. 46 e 47 D.P.R. 28.12.2000, n. 445*, con la quale l'offerente, consapevole delle sanzioni penali previste dall'*art. 76 D.P.R. 28.12.2000, n. 445*, attesti a pena di esclusione:

- L'iscrizione all'Albo Professionale dei Farmacisti (indicando l'ordine provinciale di appartenenza ed il numero di iscrizione);
- Di trovarsi nelle condizioni indicate e nel possesso dei requisiti previsti dall'*art. 12, L. n. 475/68* e successive modifiche;
- L'insussistenza di procedimenti penali pendenti, di cause ostative ai sensi dell'*art. 67 D. Lgs. 159/2011 (codice antimafia)* o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento;

- Di aver preso visione della perizia di stima, dell'atto di costituzione del trust e dell'ordinanza del Tribunale di Bari del 17.12.2018 ed accettato incondizionatamente quanto contenuto nell'avviso di vendita;
- Di aver preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda, nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione.

b) In caso di concorrente impresa collettiva:

l'offerta sottoscritta dal legale rappresentante, deve essere corredata da copia di un valido documento del sottoscrittore e da copia della visura camerale, degli estremi identificativi, del codice fiscale, della domiciliazione dell'offerente nonché della dichiarazione ex artt. 46 e 47 D.P.R. 28.12.2000, n. 445, con la quale l'offerente, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 28.12.2000, n. 445, attesti a pena di esclusione:

- La sua qualità di legale rappresentante e che lo stesso è abilitato ad impegnarsi per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione alla procedura competitiva;
- L'iscrizione della società nel registro delle imprese, con l'indicazione del numero, data di iscrizione e sede della società;
- L'insussistenza in capo ai soci ed al legale rappresentante, di procedimenti penali pendenti, di cause ostative ai sensi dell'art. 67 D. Lgs. 159/2011 (codice antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento ed attestare in aggiunta a pena di esclusione;
- La sussistenza del possesso dei titoli per l'esercizio della professione di farmacista del professionista a cui è assegnata la gestione della farmacia, ai sensi delle disposizioni di legge, nonché l'assenza di procedimenti penali pendenti in capo al suddetto professionista (farmacista);
- Di aver preso visione della perizia di stima, dell'atto di costituzione del trust e dell'ordinanza del Tribunale di Bari del 17.12.2018 ed accettato incondizionatamente quanto contenuto nell'avviso di vendita;
- Di aver preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda, nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione.

3. CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere oltre alla documentazione innanzi indicata:

Domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00), che dovrà essere depositata in cancelleria in busta chiusa intestata all'Ufficio vendite della cancelleria fallimentare del Tribunale di Bari, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita; all'esterno della busta il cancelliere provvederà alle annotazioni di cui all'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c.;

Il cognome, nome, luogo e data di nascita stato civile / ragione sociale e sede legale (se trattasi di società), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico ed eventuale PEC del soggetto cui andrà intestato il compendio aziendale, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara, nonché una fotocopia del documento di identità;

1. I dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto per il quale l'offerta è proposta;
2. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;



3. L'espressa dichiarazione di ben conoscere l'azienda da acquistare, di aver attentamente visionato tutte le condizioni del presente bando e di non aver nulla da osservare.
4. Il termine di versamento del saldo prezzo, comunque, non superiore a 30 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 30 giorni dalla aggiudicazione.

L'offerta può essere presentata anche da avvocati per persona da nominare purchè l'offerente si obblighi a nominare, quale acquirente della farmacia e del connesso diritto di esercizio della stessa, un soggetto, persona fisica o soggetto collettivo, in possesso dei requisiti sopra indicati. La nomina della persona o della società che acquisterà l'azienda e diverrà titolare della farmacia dovrà avvenire, ai sensi dell'art. 1402 c.c., entro le ore 12:00 (dodici) del terzo giorno lavorativo successivo all'espletamento della gara, mediante dichiarazione scritta presentata in originale presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bari, recante in originale la sottoscrizione per accettazione anche della persona fisica designata o del legale rappresentante della società nominata, corredata da copia del documento di identità in corso di validità, dal codice fiscale e dalla dichiarazione che comprovi il possesso dei requisiti suddetti. La persona o la società nominata diverrà aggiudicataria.

Non è consentito il pagamento rateale del saldo prezzo.

Con l'offerta dovrà essere effettuato un deposito, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa), di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, intestato a: "Curatela Fallimentare n. 62/2017 R.F.".

L'offerta presentata è irrevocabile. Il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione dell'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della eventuale gara non venga offerto un prezzo maggiore. Nel caso di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come sopra indicato nei termini che saranno indicati in udienza dal G.D.. In caso di presentazione di due o più offerte uguali e di mancata presenza alla gara verrà individuato come acquirente colui il quale abbia presentato l'offerta in data ed ora anteriore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo, comprensivo, come sopra specificato, di quanto dovuto per le scorte e giacenze di magazzino, a mezzo di assegni circolari, intestati a: "Curatela Fallimentare n. 62/2017 R.F." nel termine indicato di 30 giorni dalla aggiudicazione;

In ogni caso il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato prima o contestualmente alla stipula del contratto definitivo che avverrà per rogito Notarile.

L'aggiudicatario dovrà, altresì, provvedere, all'atto del versamento del saldo prezzo, a depositare un ulteriore somma di importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, per le spese inerenti al trasferimento della proprietà ed agli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita - salvo conguaglio - a mezzo di assegni circolari intestati a: "Curatela Fallimentare n. 62/2017 R.F.".

In caso di mancato versamento del saldo ovvero delle spese occorrenti per il trasferimento della proprietà, nel termine stabilito, sarà disposta la decadenza dall'aggiudicazione e sarà incamerato a titolo di multa quanto già versato a titolo di cauzione.

In caso di esito negativo dell'esperimento di vendita per mancanza di offerte, si procederà ad un nuovo tentativo di vendita, con le medesime modalità, previa riduzione del prezzo base di un quarto (25%) il giorno 21 gennaio 2020 alle ore 11,00 (undici) presso il Tribunale di Bari, sito in Piazza Enrico De Nicola, aula di udienza dinanzi al G.D. con offerte minime in aumento di € 6.000,00 (seimila/00).

4. STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA



Il passaggio di proprietà dell'azienda e la consegna della stessa avverrà dopo la stipula dell'atto pubblico. La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, previo pagamento del saldo prezzo e delle spese.

L'atto di vendita sarà redatto per atto pubblico dinanzi ad un notaio che all'uopo sarà designato dal G.D.. Se entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto - che verrà comunicata dal Curatore a mezzo Pec o raccomandata a.r. - l'offerente non dovesse presentarsi, ovvero non si dovesse addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla curatela, alla stipula dell'atto, le somme comunque versate dall'aggiudicatario alla curatela verranno definitivamente incassate a titolo di penale.

Tutte le spese, imposte e tasse e gli oneri inerenti o conseguenti alla cessione di azienda, delle spese di registrazione, di pubblicazione nel registro imprese, di purgazione dei gravami, imposte di bollo, onorari e diritti notarili, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, e di ogni altra formalità necessaria al trasferimento e la corretta intestazione dell'azienda sono a carico dell'aggiudicatario.

I compensi del notaio incaricato della stipula sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Le licenze e le autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività, in conformità alla normativa di settore, dovranno formare oggetto di specifico trasferimento - a cura e spese dell'acquirente - presso la competente Azienda Sanitaria e comunque presso ogni altra autorità all'uopo preposta. L'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica voltura delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei procedimenti.

5. PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI.

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei modi seguenti.

- a) Almeno 30 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche, sul portale nazionale www.asteanunci.it, www.astemobili.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it;
- b) Il presente avviso di gara verrà comunicato all'Ordine dei Farmacisti di Bari e Provincia, alla FOFI, al Comune di Cellamare, alla Asl, al Prefetto.
- c) almeno 15 giorni prima della data fissata per la presentazione delle Offerte sarà pubblicato per una volta e per estratto sul quotidiano "La Repubblica".

Stante la normativa in materia si ritiene di adottare forme di pubblicità semplificata e ridotta.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, potrà procedere con la visita della Farmacia ed ottenere ogni informazione in merito. Ogni altro documento citato nel presente bando per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi altra informazione facente parte dell'azienda, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, sarà a disposizione degli interessati e visionabile presso il Curatore avv. Enrico D'Innella, tel.0805231605, email: enridin@libero.it.

Bari, 07 novembre 2019

Il Giudice Delegato
Dott. Francesco Favone

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

LOI 8.11.2019

(Dott.ssainerva)

Teresa Tarullo Inerva