

Tribunale di Trani
Fallimento: RG n. 21/2020
Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rana
Curatore: Avv. Domenico Monterisi

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA PER AFFITTO FARMACIA

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni mobili della stessa,

premesse che

- è necessario procedere ad una gara per l'affitto di farmacia e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto l'affitto medesimo dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

AVVISA

che il giorno 18/11/2020 alle ore 12:00 procederà alla gara competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente lotto unico ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste mobiliari telematiche competitive del Tribunale di Trani" (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO UNICO

Affitto temporaneo della durata improrogabile di mesi sei della "Farmacia di cui al Fallimento n. 21/2020 R.G. Fall. Trib. Trani", alle condizioni di cui al presente bando.

L'azienda è costituita dal complesso dei diritti, di beni (materiali ed immateriali) finalizzati all'esercizio dell'attività di farmacia, titoli autorizzativi, diritto alla denominazione, alla ditta, all'insegna, nulla osta, permessi ed ogni altro consenso, per la vendita di prodotti complementari e per ogni altra attività svolta dalla farmacia. L'azienda è attualmente ubicata in Barletta nei locali di proprietà di terzo che ha manifestato la disponibilità a consentire il subentro temporaneo nel contratto di locazione dell'aggiudicatario/affittuario all'attuale canone mensile di € 1.500,00 mensili, oltre accessori di legge.

Fanno parte dell'azienda tutti i beni mobili e gli arredi presenti nel locale come da elenco che si allega al presente bando sotto la lettera A.

Per quanto concerne le rimanenze di magazzino esistenti alla data del fallimento, le stesse si quantificano approssimativamente alla data odierna, al prezzo di acquisto, in € 24.500,00, come da elenco allegato sotto la lettera B.

La farmacia ha due dipendenti. L'affittuario dovrà comunicare entro la data di stipula del contratto di affitto se intende proseguire (in tutto o in parte) i rapporti di lavoro che, in caso negativo, saranno risolti dalla Curatela.

La disponibilità a proseguire i rapporti di lavoro, ove comunicata nell'offerta di partecipazione, sarà valutata e attribuirà priorità nell'aggiudicazione in caso di presentazione di più offerte e di mancato svolgimento di gara sull'offerta più alta.

Condizioni per l'affitto

- 1. Durata:** L'affitto avrà durata di **6** mesi con esclusione di qualsivoglia rinnovo tacito. Potranno essere valutate eventuali proroghe in relazione alle esigenze della procedura, da formalizzare con successiva scrittura.

La decorrenza del contratto di affitto avrà inizio a far data dalla consegna dell'azienda preceduta dalla sottoscrizione di atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 2556 C.C..

Al termine dei sei mesi, l'affittuario resterà obbligato al rilascio dell'azienda salvo eventuali proroghe che potranno essere concesse in relazione alle esigenze della procedura.

- 2. Canone di affitto:** € 9.000,00 (novemila//00), oltre iva e imposte se e in quanto dovute, per l'intera durata del rapporto (€ 1.500,00 x 6 mensilità).

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento//00).

- 3. Oneri e obblighi dell'affittuario:** Il contratto a stipularsi, prevedrà, tra l'altro, a carico dell'affittuario i seguenti oneri:

- I. accettazione di tutti i beni costituenti l'azienda nello stato di fatto in cui si trovano;
- II. rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo, anche a titolo di avviamento, in caso di recesso o risoluzione del contratto;
pagamento anticipato dell'intero corrispettivo che risulterà all'esito dell'eventuale gara a mezzo bonifico bancario;
- III. costituzione di un deposito cauzionale di € 5.000,00 (cinquemila//00), in favore della procedura a garanzia della puntuale riconsegna dell'azienda al termine del contratto, da versarsi alla stipula del contratto di affitto a mezzo assegno circolare. Detto deposito verrà restituito ove non si riscontrino inadempimenti o danni in relazione a quanto affidato. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'azienda verrà applicata una penale di € 300,00 (trecento//00) al giorno che sarà addebitata sul medesimo deposito cauzionale;
- IV. esclusione di ogni diritto dell'affittuario ad eventuali indennità per i miglioramenti apportati all'azienda che comunque ed in ogni caso, dovranno ottenere specifica autorizzazione preventiva della curatela fallimentare; restano a carico dell'affittuario le manutenzioni ordinarie sui beni mobili ed immobili oggetto del contratto di affitto e quanto necessario al corretto ed efficiente funzionamento dei beni concessi in affitto;
- V. stipula di polizza assicurativa con compagnia di primaria importanza ed operante sul territorio nazionale a copertura dei seguenti rischi: furto, incendio, atti vandalici, eventi straordinari, ed altri danni in genere a garanzia dei beni del fallimento che saranno oggetto del contratto di affitto, per un massimale non inferiore a € 100.000,00 (centomila//00), nonché rischio di danni a terzi con durata coincidente a quella dell'affitto per un massimale non inferiore a 1.000.000,00 (unmilione//00) di euro; l'affittuario dovrà, altresì, manlevare il fallimento in caso di rivalsa della compagnia assicurativa;
- VI. impegno dell'affittuario a gestire la Farmacia in condizioni di massima efficienza, nel rispetto della normativa regionale, nazionale e comunitaria, custodendo e conservando quanto è oggetto dell'affitto. In particolare dovrà garantire giornalmente l'apertura della farmacia e rispettare i turni di apertura festivi e notturni, come stabiliti dalle competenti autorità;

- VII. la riconsegna dell'Azienda al Fallimento non darà diritto ad alcun riconoscimento a titolo di avviamento a favore dell'affittuario.
- VIII. crediti ed i debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto medesimo, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'affittuario.
- IX. costituisce condizione imprescindibile per l'aggiudicazione della procedura competitiva e la sottoscrizione del contratto di affitto, l'impegno, che si manifesta per il sol fatto di aver presentato l'offerta di partecipazione alla procedura, dell'aggiudicatario di acquistare le rimanenze di cui all'allegato B) al prezzo di costo, se aventi una data di scadenza superiore a mesi sei dalla data di stipula del contratto di affitto, e al prezzo di costo ribassato del 50%, se aventi data di scadenza pari o inferiore a mesi sei dalla data di stipula medesima. A tal fine, prima della sottoscrizione del contratto di affitto, sarà redatto verbale di inventario in contraddittorio con il sottoscritto Curatore e con l'eventuale assistenza di impresa specializzata, il cui costo graverà in parti uguali sulla Curatela Fallimentare e sull'aggiudicatario, nel quale saranno elencate specificamente le rimanenze e le relative date di scadenza. Il pagamento delle rimanenze, una volta determinate il prezzo secondo le modalità che precedono, dovrà essere eseguito contestualmente alla sottoscrizione del contratto di affitto.

4. Garanzie a favore dell'affittuario:

- I. esclusione da qualsiasi forma di subentro o di solidarietà passiva nei debiti dell'azienda, ivi compresi quelli verso di dipendenti;
- II. esclusione da qualsiasi forma di subentro automatico nei contratti in essere, ad eccezione delle licenze funzionali all'esercizio dell'attività e del contratto di locazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. **entro le ore 12:00 del giorno 17/11/2020 (antecedente a quello dell'inizio della gara).**

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il ruolo, il lotto a cui l'offerta si riferisce, l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non è consentita la presentazione di offerte da parte di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Si precisa che in caso di offerta per persona da nominare, la stessa potrà essere formulata solamente da procuratore legale il quale, in caso di aggiudicazione:

- 1.** perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'aggiudicazione (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) dovrà sciogliere la riserva depositando nello studio del curatore l'originale della procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al Curatore unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina;

2. Il curatore redigerà apposito verbale di questa operazione e lo depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente una somma pari all'intero canone di affitto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N.21/2020 lotto unico, offerta di affitto farmacia, versamento affitto offerto", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello dell'inizio della gara.

Qualora il giorno fissato per l'inizio della gara telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 18/11/2020 al 21/11/2020 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Sul sito www.astetelematiche.it saranno liberamente visualizzabili lo stato della gara telematica e le offerte irrevocabili d'acquisto.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- dell'offerta più alta;
- a parità di offerte: della disponibilità a proseguire i rapporti di lavoro in essere;
- di quella che prevede tempi più brevi di pagamento e
- in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima

La vendita è soggetta ai diritti d'asta, pari all'7% + iva da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione versata, oltre all'iva e agli oneri dovuti per legge all'atto del rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare i diritti d'asta, pari al 7% del prezzo di aggiudicazione oltre iva, entro 2 giorni lavorativi dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario.

Il versamento dei diritti d'asta dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635 specificando nella causale del bonifico **RG N. 21/2020 lotto unico, compenso**.

In caso di mancato pagamento del residuo prezzo come sopra definito, la procedura tratterà la somma anticipatamente versata a titolo di risarcimento per la mancata vendita fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

L'aggiudicatario esonera espressamente da ogni responsabilità il Fallimento per qualsivoglia vizio, rinunciando a qualunque garanzia per vizi e/o per mancanza di qualità, intendendosi il Fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 C.C.; in particolare si assume il rischio che i beni aziendali possano formare oggetto di domanda di rivendicazione o restituzione e rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del canone e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione del contratto di affitto, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati - in tutto o in parte - da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi.

L'aggiudicazione provvisoria si intende condizionata all'effettivo adempimento di tutte le condizioni sopra riportate, compreso il versamento della cauzione e l'acquisto delle rimanenze e, pertanto, entro il 30/11/2020 il Curatore e l'aggiudicatario procederanno alla stipula del contratto di affitto presso il Notaio indicato dal Curatore.

Tutte le spese e tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla vendita, imposte, tasse ed eventuali sanzioni amministrative che dovessero insorgere, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Contenuto del contratto

Il contratto di affitto d'azienda prevedrà, tra l'altro a solo titolo esemplificativo:

- a. il diritto del Curatore di accedere all'azienda, anche a mezzo di personale da questi autorizzato, al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei beni mobili ed immobili, nonché far visionare l'azienda medesima a potenziali acquirenti, previo adeguato preavviso;
- b. il diritto del Curatore, anche mediante coadiutori all'uopo incaricati, di effettuare periodiche verifiche sulla documentazione contabile ed amministrativa dell'affittuario tesa ad accertare l'aderenza della relativa gestione alla proficua prosecuzione dell'attività imprenditoriale;
- c. il divieto da parte dell'affittuario di compiere atti o attività tendenti a rendere difficoltosa o antieconomica l'esercizio della Farmacia;
- d. l'obbligo da parte dell'affittuario di rilasciare immediatamente l'azienda al termine del contratto di affitto, pena l'applicazione della penale suddetta;
- e. l'obbligo da parte dell'affittuario di riconsegnare l'azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il deperimento derivante dall'uso ordinario e normale;
- f. il divieto assoluto da parte dell'affittuario di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto del contratto di affitto.

Precisazioni

- a. l'affitto dell'azienda sarà disposto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che la compongono, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b. il presente avviso e l'intera procedura di affitto sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essa attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Trani.

Diritto di prelazione

Ai sensi dell'art. 104 bis, 5° comma L.F. all'affittuario sarà riconosciuto il diritto di prelazione da esercitarsi in sede di vendita definitiva dell'azienda, come da successivo bando ad emettersi.

In particolare, all'esito delle operazioni funzionali alla determinazione del prezzo di vendita, l'affittuario – al quale è fatto sin da ora obbligo di partecipare alla vendita, posto che la mancata presentazione dell'offerta determina la decadenza dall'esercizio della prelazione – potrà esercitare il medesimo diritto per il corrispettivo massimo raggiunto all'esito della eventuale asta; pertanto, nel caso in cui non si faccia luogo, per qualsiasi ragione, alla gara, l'affittuario prevarrà sugli altri proponenti, a parità di corrispettivo.

Quindi, la dichiarazione di avvalersi o meno del diritto di prelazione dovrà essere formalizzata mediante dichiarazione resa nella domanda di partecipazione alla procedura di vendita definitiva.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, per estratto, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato su "La Gazzetta del Mezzogiorno".
- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche unitamente al suo estratto, agli allegati come innanzi indicati ed alla relazione peritale. Inoltre, a cura del Curatore, lo stesso e verrà comunicato all'Ordine dei Farmacisti di Bari e Provincia Barletta-Andria-Trani, alla FOFI, al Sindaco di Barletta, alla ASL BAT, al Prefetto di Barletta-Andria-Trani e ad ogni altra Autorità che ne autorizzi la massima diffusione

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

Livorno, 27/10/2020

Aste Giudiziarie Inlinea Spa