

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2016 P. [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Pres. Dott.ssa Caterina Santinello

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Marcello Pollio

2^A AVVISO DI VENDITA DI AZIENDA FARMACIA

Il sottoscritto **Dott. Marcello Pollio**, con studio in Genova (GE), Via XII Ottobre 28 R, Curatore del Fallimento in epigrafe, nell'ambito delle attività finalizzate al realizzo dell'attivo fallimentare

DISPONE

la vendita dell'azienda avente per oggetto l'esercizio della "[REDACTED]", corrente nel Comune di Alessandria, Fraz. San Giuliano Vecchio, Via Piacenza n. 48, con relative dotazioni patrimoniali e merci (Immobile, avviamento commerciale, beni mobili strumentali all'esercizio dell'attività, giacenze di magazzino), meglio descritta nelle perizie di stima redatte dai periti stimatori nominati dal Tribunale di Alessandria:

- **valutazione del bene immobile** sito in Via Piacenza n. 48, Fraz. San Giuliano Vecchio (AL): stima redatta dal Geom. Paolo Arpe;
- **valutazione azienda:** stima redatta dal Prof. Dott. Raffaele Marcello;
- **valutazione beni mobili:** stima redatta dal Ing. Domenico Clemente.

depositate presso il Tribunale di Alessandria - Cancelleria Fallimentare.

L'alienazione dell'azienda avverrà secondo i termini e le condizioni di seguito indicate:

LOTTO 1 – AZIENDA FARMACIA

Prezzo ribassato Euro 840.000 per il lotto composto dall'intero complesso aziendale "[REDACTED]" con sede in Alessandria, Fraz. San Giuliano Vecchio, Via Piacenza n. 48, a sua volta composto da:

- i) il diritto di esercizio della Farmacia;
- ii) l'azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio, come previsto dall'articolo 12 della Legge 475/1968, il tutto con il relativo avviamento, il diritto alla denominazione, alla ditta ed alla insegna, con il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni, abilitazioni, nulla-osta, permessi ed altri atti di consenso comunque denominati, per la vendita dei prodotti complementari e per

- ogni altra attività attualmente svolta dalla Farmacia;
- iii) il mobilio, le attrezzature, i misuratori fiscali, i computer, i beni mobili e le dotazioni di legge esistenti nella Farmacia, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, meglio descritti nella suddetta perizia;

LOTTO 2 – IMMOBILE VIA PIACENZA n. 48, SAN GIULIANO VECCHIO (AL)

Prezzo ribassato Euro 450.000,00 per il lotto composto dall'immobile sito in Via Piacenza n. 48, Fraz. San Giuliano Vecchio (AL), ove viene esercitata l'attività della Farmacia.

Verrà data preferenza a coloro che manifesteranno l'interesse ad entrambi i lotti.

Nel caso di offerta per il singolo lotto 1 "Azienda farmacia" il fallimento valuterà, previa autorizzazione da parte degli Organi della procedura, la stipula di contratto di locazione ad uso transitorio dell'immobile sito in Via Piacenza n. 48, San Giuliano Vecchio (AL) ove viene esercitata l'attività.

Nel caso di offerta per il solo lotto 1 "Azienda farmacia" l'offerente dovrà indicare la volontà alla stipula di contratto di locazione secondo i termini e le condizioni in uso per similari attività.

- a) Per le giacenze di magazzino l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, l'ulteriore somma che verrà determinata nell'imminenza della stipula del Contratto Definitivo, come di seguito meglio precisato.
- Il valore del magazzino verrà determinato in contraddittorio con l'aggiudicatario mediante inventario analitico delle consistenze esistenti 10 giorni prima della stipula del Contratto Definitivo.
- I beni inventariati, con esclusione dei prodotti scaduti o comunque con data di scadenza inferiore ai tre mesi rispetto alla data di effettuazione delle operazioni di inventario, verranno valorizzati al costo, al netto dell'IVA, ricavato applicando una riduzione percentuale forfettaria del 30,00% (trenta per cento) sul prezzo al pubblico.
- Il pagamento delle giacenze di magazzino avverrà, a scelta dell'acquirente:
- in unica soluzione, mediante assegno circolare intestato "Fallimento ██████████ ██████████", contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo;
 - entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del Contratto Definitivo, previa prestazione di fidejussione bancaria di primario Istituto di Credito a prima richiesta assoluta in favore della procedura, da consegnarsi al Curatore il giorno della stipula del Contratto Definitivo.

b) Il pagamento del corrispettivo per la cessione dell'azienda dovrà essere effettuato come segue:

- 15% (quindici per cento) del prezzo offerto quale deposito cauzionale (la "Garanzia"), oltre ad un acconto sulle spese (l' "Acconto Spese"), determinato nella misura di Euro 50.000 (euro cinquantamila/00), mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a "Fallimento ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXX~~", da allegare all'offerta di acquisto;
- il saldo del prezzo alla stipula del Contratto Definitivo.

Alla stipula del Contratto Definitivo, l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere al pagamento:

- della tassa di registro in ragione del 9% (nove per cento) sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile di Via Piacenza n. 48, Fraz. San Giuliano Vecchio (AL) e del 3% (tre per cento) sul prezzo di aggiudicazione del compendio aziendale (avviamento, beni mobili, diritti, e ogni altra componente mobiliare);
- delle spese e oneri notarili;
- delle spese delle volture, autorizzazioni e similari;
- delle spese ed imposte di registrazione, di bollo e di pubblicazione nel registro delle imprese;
- in generale di tutte le spese ed i costi connessi alla stipula del Contratto Preliminare, del Contratto Definitivo e alla cessione dell'azienda, che sono a carico dell'aggiudicatario, che si obbliga a tenere indenne la Procedura.

Ogni pagamento dovrà avvenire mediante assegno circolare o a mezzo bonifico bancario, secondo le modalità richieste dal Notaio rogante.

c) La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni facenti parte del patrimonio aziendale, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, ragioni ed azioni.

I beni costituenti l'azienda sono sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nelle perizie di stima depositate nel fascicolo del Fallimento presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Alessandria, come sopra precisato, salvo le giacenze di magazzino di cui sopra.

d) La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni.

- e) I beni vengono venduti liberi da gravami di ogni genere, pignoramenti e sequestri (che, ove esistenti, saranno cancellati a cura e spese della Procedura, con decreto del Giudice Delegato), l'azienda sarà libera da ogni debito conseguente alla gestione della società fallita o della Farmacia, pertanto il prezzo è da considerarsi netto senza ulteriori impegni e oneri per precorsi rapporti di qualsiasi genere, in base alle disposizioni della legge fallimentare.
- f) La ~~XXXXXXXXXX~~ è attualmente aperta al pubblico in virtù dell'esercizio provvisorio disposto dal Giudice Delegato nella sentenza dichiarativa di fallimento (l' "Esercizio Provvisorio").
- g) La farmacia attualmente occupa un lavoratore dipendente, assunto a tempo determinato con durata coincidente con l'Esercizio Provvisorio, avente la qualifica di direttore tecnico e che resterà alle dipendenze della Procedura sino alla stipula del Contratto Definitivo.

L'aggiudicatario avrà la facoltà di decidere se stipulare nuovo contratto con il dottore farmacista impiegato quale direttore tecnico della gestione provvisoria, relativamente al quale la Procedura sin d'ora può rilasciare lettera di referenze.

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA E PER L'ACQUISTO

1. Gli interessati dovranno far pervenire entro le ore 12.00 del giorno 18 aprile 2017 presso lo studio del Curatore sopra indicato, in busta chiusa, firmata sui lembi, l'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello base sopra indicato; sulla parte estema della busta dovrà essere apposta la dicitura: "**Offerta per acquisto Farmacia Fallimento n. 6/2016**".

L'offerta d'acquisto potrà prevedere anche un pagamento dilazionato, per un massimo del 50% dell'importo offerto, fino ad un massimo di 12 mesi dalla stipula del Contratto Definitivo; in tal caso sarà obbligatorio fornire, a garanzia del pagamento del saldo prezzo, una fideiussione bancaria di primario Istituto di Credito, a prima richiesta assoluta, che dovrà contenere specifiche clausole che escludano la facoltà del garante di opporre eccezioni spettanti al debitore principale, da includere nella busta per la presentazione dell'offerta. La durata della garanzia dovrà coprire l'intero periodo del pagamento dilazionato, aumentato di sei mesi.

In caso di offerte con modalità di pagamento dilazionato avrà preferenza quella con minori termini di dilazione e minore importo dilazionato. In ogni caso avrà preferenza quella che riduce le tempistiche di incasso del saldo prezzo a favore della Procedura.

L'importo dovuto per le giacenze di magazzino dovrà comunque essere corrisposto come indicato alla precedente lettera b).

2. All'offerta dovranno essere allegati i due assegni circolari di cui alla precedente lettera c).
3. L'offerta può essere presentata dai soggetti di cui all'art. 7 comma 1 della Legge 362/1991 (persone fisiche, società di persone e società cooperative a.r.l.) nonché da qualunque soggetto, persona fisica, società od ente, che si obblighi a nominare, quale acquirente della Farmacia e del connesso diritto di esercizio della stessa, un soggetto, farmacista o società di farmacisti, in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 della Legge 362/1991. La nomina della persona o 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 decimo giorno successivo all'espletamento della gara, mediante comunicazione scritta presentata in originale all'Ufficio della Curatela sopra indicato, 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 e del codice fiscale; la persona o la società nominata sottoscriverà pertanto l'atto notarile di trasferimento dell'azienda.
4. L'offerta dovrà essere corredata:
 - da copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente oltre a visura camerale aggiornata se trattasi di società;
 - dalla dichiarazione dell'offerente del possesso dei requisiti di cui all'art. 7 della Legge 362/1991.
5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, che dovrà altresì precisare se la stessa è fatta in proprio o per persona da nominare.
6. Le buste verranno aperte il giorno **19 aprile 2017** alle ore **15.00** presso lo Studio del Curatore.
7. In caso di presentazione di unica offerta, l'azienda sarà aggiudicata all'offerente, mentre in caso di presentazione di più di un'offerta si procederà immediatamente ad una gara contestuale tra gli offerenti.

In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta, con rilanci minimi di euro 20.000,00.

Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza rilancio, l'azienda verrà aggiudicata al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione ad un offerente che abbia presentato offerta per un solo lotto e/o proposto il pagamento dilazionato, essa è in ogni caso subordinata alla ratifica da parte del Comitato dei Creditori, che dovrà provvedervi con estrema sollecitudine.

8. A seguito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario stipulerà con la Procedura un contratto preliminare di cessione dell'azienda (il "Contratto Preliminare"), con il quale l'aggiudicatario si impegnerà ad acquistare l'azienda Farmacia San Giuliano.
9. L'obbligo della stipula del contratto definitivo di compravendita dell'azienda (il "Contratto Definitivo") è sospensivamente condizionato alla notifica del decreto emesso dall'Autorità Sanitaria competente con il quale verrà riconosciuto il trasferimento della titolarità dell'azienda ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in capo all'aggiudicatario (la "Condizione").
10. Qualora la Condizione non si verifichi entro 20 giorni dalla stipula del Contratto Preliminare, l'aggiudicazione e il Contratto Preliminare si intenderanno definitivamente privi di efficacia: (i) la Procedura tratterà l'Acconto Spese a titolo definitivo; (ii) la Procedura dovrà restituire all'aggiudicatario l'importo pagato a titolo di Garanzia a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dall'aggiudicatario, dedotto l'importo delle spese derivanti o connesse alla compravendita dell'azienda, se superiori all'Acconto Spese; (iii) ciascuna delle parti sarà liberata da ogni residuo obbligo derivante dall'aggiudicazione e dal Contratto Preliminare.
11. Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso alle attività di sua competenza necessarie per l'avveramento della Condizione o, in caso di avveramento della Condizione, non adempia all'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo, la Procedura potrà risolvere di diritto il Contratto Preliminare ex art. 1456 c.c. e trattenere la Garanzia a titolo di penale non riducibile, tenuto conto dell'importanza attribuita dalla Procedura all'adempimento dell'obbligo della stipula del Contratto Definitivo, fermo ovviamente restando il risarcimento del maggior danno subito.
12. Nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione e la stipula del Contratto Definitivo l'azienda sarà condotta dalla Procedura in virtù dell'Esercizio Provvisorio.
13. Il passaggio di proprietà dell'azienda e la consegna della stessa avverrà alla stipula del Contratto Definitivo.

14. Alla stipula del Contratto Definitivo sarà effettuata anche la compravendita delle giacenze di magazzino.
15. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita, con espressa rinuncia, da parte dell'aggiudicatario, di proporre alcuna eccezione prima di aver adempiuto agli obblighi di cui al Contratto Definitivo e all'obbligazione di pagare le spese di cui alla precedente lettera c), con espresso esonero da qualsiasi responsabilità per il Curatore e per il Notaio rogante.
16. Quanto alla pubblicità in funzione della vendita il Curatore provvederà:
 - a) all'inserimento dell'avviso di vendita sul sito internet www.fallimentialessandria.com e www.asteavvisi.it, www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.farmacista33.it
 - b) alla trasmissione telematica mediante PEC al seguente indirizzo posta@pec.fofi.it del presente bando di vendita alla Federazione Ordine Farmacisti Italiani, con richiesta di circolarizzazione ai singoli Ordini Provinciali.
 - c) alla pubblicazione di estratto del presente bando su quotidiani nazionali e/o locali.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alla gara rivolgersi al Curatore della Procedura Fallimentare dott. Marcello Pollio, con studio in Genova (GE), Via XII Ottobre 28R, tel. 010/589081, fax 010/589306, e-mail m.pollio@pollioeassociati.it, pec f6.2016alessandria@pecfallimenti.it

Il presente avviso costituisce un invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. La pubblicazione del presente avviso non comporta per il Curatore alcun obbligo di ammissione alla procedura di vendita e/o di avvio di trattative per la vendita e/o di vendita nei confronti degli offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Curatore a qualsiasi titolo.

Genova, 7 marzo 2017

Il Curatore fallimentare
(Dott. Marcello Pollio)

