



AVV. DANIELA TERESA SANTAMATO  
VIA B. CAROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. (080.9752579, FAX 080.5235539  
[studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it)

[REDACTED]  
TRIBUNALE DI BARI R.F. 2/17  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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 e comprese nell'affitto, le stesse si quantificano in € 1500,00 come da verbale di pignoramento allegato.

Non vi sono dipendenti.

## **2) condizioni per l'affitto**

### *a) 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 idonea 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 si obbligherà al rilascio dell'azienda salvo eventuali proroghe che saranno concesse in relazione alle esigenze della procedura.

### *b) canone di affitto*

L'offerta minima ammissibile è di **€ 9.000,00** (NOVEMILA/00) oltre IVA ed imposte come per legge, per l'intera durata del rapporto (€ 1.500\*6 mensilità).

Il corrispettivo per eventuali proroghe concesse dalla procedura, sarà determinato alla stregua del suddetto importo mensile proporzionato ai giorni di proroga.

Il canone è stato quantificato in via prudenziale dal dott. Cristiano Trione – come da allegato (Sub A) del 15.2.2017 - sulla base dell'esame delle scritture contabili e fiscali consegnate dalla fallita.

### *c) Oneri ed obblighi dell'affittuario.*

**AVV. DANIELA TERESA SANTAMATO**  
VIA B. CAIROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. 080.9752579, FAX 080.5235539  
[studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it)

~~\_\_\_\_\_~~  
TRIBUNALE DI BARI R.P. 2/17  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Il contratto a stipularsi, prevedrà, tra l'altro, a carico dell'affittuario i seguenti oneri:

- accettazione di tutti i beni costituenti l'azienda nello stato di fatto in cui si trovano;
- 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 assegno circolare non trasferibile da versare nei termini di cui al presente bando;
- costituzione di un deposito cauzionale di € 10.000,00 in favore della procedura a garanzia della puntuale riconsegna dell'azienda al termine del contratto. 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 al giorno che sarà addebitata sul medesimo deposito cauzionale;
- esclusione di ogni diritto dell'affittuaria 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'affittuaria 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;
- 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 nonché rischio di danni a terzi con durata coincidente a quella dell'affitto, l'affittuario dovrà altresì manlevare il fallimento in caso di rivalsa della compagnia assicurativa.

L'affittuario si impegna a gestire con condizioni di massima efficienza nel rispetto della normativa regionale, nazionale e comunitaria, custodendo e conservando quanto è

**AVV. DANIELA TERESA SANTAMATO**  
VIA B. CAIROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. 080.9752579; FAX 080.5235539  
[studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it)

██  
TRIBUNALE DI BARI R.F. 2/17  
██  
██

oggetto dell'affitto. In particolare dovrà garantire giornalmente l'apertura della farmacia.

La riconsegna dell'Azienda al Fallimento non darà diritto ad alcun riconoscimento a titolo di avviamento a favore dell'affittuario.

I 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.

L'affittuario si dovrà impegnare, altresì, ad acquistare le rimanenze di magazzino come elencate nell'allegato **sub B**, per il corrispettivo di € 1500 oltre accessori di legge e salva verifica di effettiva consistenza, da versare contestualmente alla sottoscrizione del contratto di affitto.

d) garanzie a favore dell'affittuario

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

### **3) offerte e modalità di partecipazione**

Ognuno tranne il fallito è ammesso a presentare offerta personalmente o a mezzo procuratore speciale. Sulla busta, a pena di inammissibilità dell'offerta, non potrà essere apposta alcuna indicazione relativa all'offerente. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al Curatore presso il suo studio sito in Bari alla via Benedetto Cairoli 105 entro le ore 12,00 del giorno precedente la data indicata in bando.

**AVV. DANIELA-TERESA SANTAMATO**  
VIA B. CAROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. 080.9752579, FAX 080.5235539  
[studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it)

██  
TRIBUNALE DI BARI R.E. 2/17  
██  
██

All'esterno della busta saranno annotati, a cura del personale dello studio incaricato, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Curatore e la data della vendita.

#### **4) contenuto dell'offerta**

L'offerta deve essere presentata in bollo (€ 16,00) e deve contenere pena inammissibilità:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la partecipazione alla gara, nonché copia del documento d'identità e codice fiscale, per le società visura camerale aggiornata,
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, oltre accessori di legge,
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo, della merce, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese non superiore a 25 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 25 gg dall'aggiudicazione,
- la sottoscrizione dell'offerente,
- autocertificazione attestante il possesso di titoli per l'esercizio della professione di farmacista e autocertificazione attestante il possesso di requisiti per l'idoneità alla titolarità della farmacia,
- assunzione di obbligo alla apertura della farmacia secondo le vigenti disposizioni di legge e dichiarazione di mantenimento della sede operativa a livello territoriale,
- impegno all'acquisto delle rimanenze di magazzino come elencate nell'allegato sub B, per il corrispettivo di € 1500 oltre accessori di legge e salva verifica di effettiva consistenza,
- l'indicazione dell'indirizzo PEC cui effettuare le comunicazioni,

Avv. DANIELA TERESA SANTAMATO  
VIA B. CAIROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. 080.9752579, FAX 080.5235539  
[studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it)

██  
TRIBUNALE DI BARI R.F. 2/17  
██  
██

- assegno circolare non trasferibile, emesso da una banca italiana, intestato a "Trib. Bari Fallimento 2/2017", di importo non inferiore all'offerta minima ammissibile,
- dichiarazione di ben conoscere l'azienda da affittare, di aver attentamente visionato tutte le condizioni del presente bando e di non aver nulla da osservare.

L'offerta presentata è irrevocabile. La persona indicata nella offerta è tenuta a presentarsi alla gara sopra indicata; in mancanza, potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica, sussistendone i requisiti l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente.

L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia con la presentazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti del Fallimento qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, funzionalità e/o consistenza e/o sussistenza dell'azienda e dei beni che lo compongono. L'aggiudicatario esonera, pertanto, 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.

**Il 5 aprile 2017 ore 16.30 le buste verranno aperte e in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta e l'aggiudicazione avverrà**

AVV. DANIELA TERESA SANTAMATO  
VIA B. CAROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. 080.9752579, FAX 080.5235539  
[studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it)

██  
TRIBUNALE DI BARI R.F. 2/17  
██  
██

**in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto trascorso un minuto dall'ultimo rilancio.**

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara il curatore aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

L'aggiudicazione provvisoria si intende condizionata:

all'effettivo adempimento di tutte le condizioni sopra riportate e pertanto entro il 30 aprile 2017 il Curatore e l'aggiudicatario procederanno alla stipula del contratto di affitto presso il Notaio indicato dal curatore, con spese e imposte connesse alla stipulazione dell'atto notarile a carico dell'aggiudicatario.

**5) contenuto del contratto**

il contratto di affitto d'azienda prevedrà, tra l'altro e 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 tese 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,

AVV. DANIELA TERESA SANTAMATO  
VIA B. CAROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. 080.9752579, FAX 080.5235539  
studiocaramiasantamato@email.it

[REDACTED]  
TRIBUNALE DI BARI R.F. 2/17  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- 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'affittuaria di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto del contratto di affitto,

**6) varie**

- 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 Bari;

**7) il 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 come autorizzato dal G.D con provvedimento dell'1.3.2017.**

**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 qualsivoglia ragione alla gara, l'affittuario prevarrà sugli altri proponenti, a parità di corrispettivo. Quindi, la dichiarazione**



AVV. DANIELA TERESA SANTAMATO  
VIA B. CAIROLI 105 - 70122 BARI  
TEL. 080.9752579, FAX 080.5235539  
[studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it)

██  
TRIBUNALE DI BARI R.F. 2/17  
██  
██

**di avvalersi o meno del diritto di prelazione dovrà essere formalizzata mediante dichiarazione resa a verbale redatto in sede di vendita definitiva.**

**8) pubblicità ed accesso alle informazioni**

Il presente avviso sarà inserito nel sito internet [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) almeno 15 gg giorni prima della data fissata per la presentazione delle "Offerte" e verrà comunicato all'Ordine dei Farmacisti di Bari e Provincia, alla FOFI, al Sindaco di Gioia del Colle, alla Asl, al Prefetto e ad ogni altra Autorità che ne autorizzi la massima diffusione: inoltre, almeno 15 giorni prima della data fissata per la presentazione delle Offerte sarà pubblicato per una volta e per estratto sui quotidiani "La Gazzetta del Mezzogiorno" e sul Quotidiano locale di Gioia del Colle e sarà visionabile presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Bari.

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 da affidare, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, sarà a disposizione degli interessati e visionabile presso il Curatore avv. Daniela Teresa Santamato via Benetto Cairoli 105, tel. 0809752579 mobile 3388954420 email [studiocaramiasantamato@email.it](mailto:studiocaramiasantamato@email.it), pec [cfcavella@procedurepec.it](mailto:cfcavella@procedurepec.it).

Bari 3 marzo 2017

*Il Curatore*

*avv. Daniela Teresa Santamato*