

- territorio, ritiene di procedere a porre in affitto l'Azienda mediante procedura competitiva ad evidenza pubblica con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e successiva gara sull'offerta più alta;
- che il programma di liquidazione è stato approvato dal Comitato dei creditori in data 25/09/2017 e che il Giudice Delegato, con provvedimento del 27/09/2017 ha autorizzato l'esecuzione degli atti ad esso conformi,

tutto quanto sopra premesso,

AVVISANO

che, ai sensi dell'art. 104 bis L.F., è disposta per il giorno **8 novembre 2017** la gara per l'affitto dell'Azienda facente capo alla ditta fallita costituita dai beni materiali ed immateriali organizzati per l'esercizio dell'attività di Farmacia, sita nel Comune di Montesilvano (PE) in Corso Umberto I, n. 474/bis, in forza delle autorizzazioni rilasciate dal Comune e dalla Giunta Regionale Abruzzo, Settore Sanità, con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e successiva gara sull'offerta più alta nei termini e modalità e alle condizioni di seguito riportate:

Descrizione :

- a) il compendio Aziendale posto in affitto, meglio descritto e valutato nella relazione di stima del CTU nominato Prof. Dott. Vincenzo Coladonato, risulta così composto:
 - titolarità della sede farmaceutica n. 9 del Comune di Montesilvano (PE) – giusta determina dirigenziale n. 110 del 09/08/2013 ed attualmente concessa in affitto al dott. Daniele Ferroni come da determina dirigenziale Regione Abruzzo del 13/06/2017 n. DPF003/70;
 - contratto di locazione commerciale ad uso farmacia sottoscritto dall'attuale conduttore ed il proprietario dei locali in data 01/06/2017, registrato a Pescara il 12/06/2017, della durata di anni 6; la locazione sarà immediatamente risolta di diritto - con impegno del proprietario a mantenere inalterate le condizioni contrattuali (All. n. 1) nei confronti del nuovo conduttore fatta eccezione per l'integrazione che si allega (All. n. 2) – senza necessità di alcuna comunicazione tra le parti, qualora a seguito di aggiudicazione del presente bando di affitto dell'azienda costituita dalla predetta Farmacia l'aggiudicatario dovesse risultare soggetto diverso dall'attuale conduttore;
 - attrezzature, impianti e macchinari analiticamente descritti nel verbale di inventario (All. n. 3);
 - beni merce (farmaci) come da inventario che sarà redatto in contraddittorio con l'attuale conduttore e valorizzato al prezzo al pubblico espresso sulle fustelle, scorporato dall'Iva;
 - nel compendio aziendale in parola sono attualmente in organico n. 8 (otto) lavoratori dipendenti;
 - sono espressamente esclusi i crediti e i debiti di qualsiasi natura.

Con particolare riferimento ai beni merce (farmaci), previo inventario, l'aggiudicatario si assume la custodia di detti beni e s'impegna a restituire alla Curatela merci per pari valore al termine dell'affitto d'azienda ovvero a pagare alla Curatela il valore delle merci mancanti al momento della restituzione.

- b) Il contratto di affitto di Azienda avrà la durata di mesi due e sarà rinnovabile mese per mese, su esclusiva richiesta della curatela, fino alla vendita della Farmacia, previa comunicazione della Curatela, da inviarsi a mezzo PEC entro la data di scadenza prevista. Gli effetti dell'affitto decorreranno a partire dal giorno

del rilascio da parte dell'autorità sanitaria competente dell'autorizzazione alla prosecuzione dell'attività relativamente alla sede farmaceutica n. 9 del Comune di Montesilvano; in ogni caso il predetto contratto si dovrà considerare automaticamente cessato anche prima della suddetta scadenza, con la Vendita dell'Azienda all'affittuario o a Terzi; in tale ipotesi non sarà dovuto dalla procedura alcun indennizzo. A tal fine l'aggiudicatario è a conoscenza della volontà della curatela di procedere con l'espletamento di procedure competitive volte alla vendita dell'Azienda.

- c) La curatela si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, senza preavviso, e senza la corresponsione di alcun indennizzo. In qualunque caso di cessazione del contratto l'affittuario non aggiudicatario della Vendita dovrà riconsegnare l'Azienda con tutti i beni che la compongono in buono stato di conservazione ed efficienza, salvo il normale deperimento derivante dall'uso e con tutte le eventuali migliorie e/o addizioni non asportabili - senza che nulla sia dovuto a titolo di compenso o indennizzo - nel termine di giorni 10 (dieci) dalla comunicazione dell'avvenuta vendita. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna l'affittuario dovrà corrispondere una penale di €. 600,00 fatto salvo il maggior danno nei confronti del Fallimento. 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.
- d) A garanzia del puntuale pagamento dei canoni d'affitto e delle obbligazioni contrattuali l'affittuario dovrà consegnare al Fallimento entro la stipula dell'atto di affitto, una cauzione di Euro 11.000,00 (undicimila/00) con assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento n. 22.2017 R.F. - Tribunale di Pescara".
- e) A partire dalla data di efficacia del presente contratto, l'aggiudicatario si obbliga *i*) a gestire la Farmacia con diligenza *ii*) a custodire e fare buon uso dei beni costituenti il complesso aziendale ed a non compiere atti intesi a danneggiare o pregiudicare la loro integrità e *iii*) a non modificarne la destinazione economica, trasformare o apportare migliorie ai beni costituenti l'Azienda, senza il preventivo consenso scritto della concedente la quale, in caso contrario, potrà pretendere il ripristino dello stato anteriore o ritenere le nuove opere senza corrispondere alcuna indennità. Si impegna altresì a mantenere la normale efficienza commerciale ed amministrativa dell'Azienda.
- f) Il mancato rispetto degli impegni di cui ai precedenti punti d) ed e) saranno causa di risoluzione contrattuale per giusta causa con onere di risarcimento dei relativi danni alla Procedura.
- g) Il liquidatore della società oggi fallita aveva stipulato con primaria compagnia assicurativa, la "Zurich Insurance PLC" apposita polizza assicurativa per i rischi di furto, incendio, atti vandalici, eventi straordinari e altri danni in genere a garanzia dei beni della società oggi fallita che saranno oggetto del contratto di affitto, nonché per il rischio di danni a terzi (RC generale), con rate trimestrali dell'importo di euro 507,32; pertanto l'affittuario dovrà accettare il riaddebito calcolato in misura proporzionale alla durata effettiva della locazione.
- h) Per tutto ciò che non risulta espressamente disciplinato nel presente Bando si richiama l'allegata Bozza Contrattuale (All. n. 4) che in caso di aggiudicazione costituirà l'unica fonte contrattuale tra le Parti.

CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE

La procedura per l'individuazione dell'aggiudicatario si terrà presso lo studio del Curatore Dott. Stefano Sajeve in Pescara, Via Trento n. 138 il giorno 08/11/2017 alle ore 16.00

Il prezzo base della gara è stabilito in Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00) mensili, oltre imposte di Legge.

L'azienda innanzi descritta verrà concessa in affitto come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'effettiva consegna, senza alcuna garanzia in ordine alla qualità e/o esatta quantità dei beni materiali ed immateriali che la compongono, intendendosi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri – nessuno escluso - per la loro messa a norma in relazione alle attuali normative. 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 la compongono. L'aggiudicatario esonera pertanto da ogni responsabilità il Fallimento per qualsivoglia vizio, rinunciando a qualsivoglia 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'affittuario si obbliga inoltre a conservare eventuali beni di terzi, assumendone l'onere della custodia secondo la diligenza del buon padre di famiglia

Ogni interessato, eccetto il fallito, entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per la procedura di individuazione dell'aggiudicatario, dovrà presentare in busta chiusa, presso lo Studio del Curatore Dott. Stefano Sajeve, Via Trento 138; l'offerta, redatta in bollo, non inferiore al prezzo base come sopra descritto. Tale domanda dovrà contenere, a pena di irricevibilità, espressa adesione alle condizioni di gara predisposte dai Curatori nel presente bando e nel regolamento di liquidazione ovvero (Disciplinare di vendita), di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza.

Sulla busta dovranno essere indicati il numero della procedura concorsuale, la data dell'esperimento, la dizione "Lotto Unico" e il nome di chi materialmente deposita l'offerta che può essere anche persona diversa dall'offerente. Non è possibile presentare offerte per persona da nominare.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato la titolarità, con la precisazione del titolo necessario all'espletamento dell'attività di farmacista. Non sarà, infatti, possibile intestare la titolarità della farmacia a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta dovrà contenere:

- se persona fisica titolare di omonima ditta individuale titolato a poter condurre una farmacia: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e P.IVA, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata ed ordinaria, ed una recente visura

I Curatori potranno respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui ai punti precedenti e risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere durante l'asta tra il Fallimento ed uno o più offerenti o tra gli offerenti stessi avente ad oggetto l'asta e le sue modalità e condizioni.

L'aggiudicatario si impegna a stipulare il contratto di Affitto di Azienda - presso il Notaio indicato dai curatori - a proprie esclusive spese entro 10 giorni dall'aggiudicazione, o comunque entro e non oltre la data in cui l'autorità sanitaria competente rilasci l'autorizzazione alla prosecuzione dell'attività relativamente alla sede farmaceutica n. 9 del Comune di Montesilvano. Il tutto secondo lo schema contrattuale in allegato al presente Bando di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Le operazioni per l'individuazione dell'aggiudicatario dell'affitto d'azienda verranno precedute (almeno 30 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte) dalle seguenti forme di pubblicità:

1. pubblicazione per estratto e per una sola volta, sul periodico "Pescara Affari" e sul quotidiano "Il Centro" del presente avviso;
2. divulgazione a mezzo INTERNET sui siti www.tribunale.pescara.it e www.astegiudiziarie.it, dell'avviso e della relazione di stima.

Il presente Avviso di vendita per l'affitto d'Azienda verrà, altresì, trasmesso a mezzo posta elettronica certificata all'Ordine dei Farmacisti di Pescara nonché alla Federazione Ordini Farmacisti Italiani (FOFI) affinché venga da questi diramato alle Aziende Sanitarie Italiane ed a tutti gli Ordini Provinciali di Farmacisti Italiani.

Maggiori chiarimenti potranno essere richiesti ai Curatori, Dott. Stefano Sajeve, con studio in Pescara - Via Trento 138, telefono 085/691511 e fax 085/7991911 - E-Mail: info@studiosajeve.net, Dott. Claudio De Blasio con studio in Spoltore (PE) S.S. 16 bis, 94, telefono e fax 085/4170336, e.mail: claudio.deblasio@odc.pescara.it

Pescara, li 02.10.2017

I Curatori
Dott. Stefano Sajeve
Dott. Claudio De Blasio

Allegati

1. Contratto di locazione attualmente in essere
2. Integrazione al contratto di locazione
3. Verbale inventario beni
4. Bozza contratto di affitto di azienda

camerale della ditta stessa; all'offerta dovranno essere allegati copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale;

- se società o ente titolato a poter condurre una farmacia: dati identificativi, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata ed ordinaria; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati sia una recente visura camerale (dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso a pena di esclusione.
- assegno circolare N.T. di importo pari ad una mensilità di canone, ovvero euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00), a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto sul primo canone in caso di definitiva aggiudicazione), intestato al "Fallimento n. 22/2017 R.F. – Tribunale di Pescara"; nonché fotocopia dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su un'unica facciata, che deve essere inserito nella busta. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente. La cauzione sarà incamerata a titolo di danno in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di affitto.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- autocertificazione attestante il possesso dei titoli per l'esercizio della professione di Farmacista;
- l'indicazione che si intende assumere tutto il personale dipendente in forza alla farmacia, il cui organico consta di n. 8 (otto) unità;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte nel giorno fissato alla presenza dei Curatori, di due testimoni, degli offerenti e di tutti coloro che vorranno presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale. In caso di pluralità di offerenti verrà indetta tra gli stessi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad Euro 200,00 (duecento/00).

In particolare i Curatori procederanno all'espletamento della gara, mediante l'esame ed il confronto di offerte segrete, che dovranno essere obbligatoriamente di importo pari al prezzo base, oppure in aumento rispetto a quest'ultimo. In presenza di una sola offerta segreta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. Nel caso di più offerte valide, si darà luogo, seduta stante, a gara ed alla aggiudicazione mediante esame di offerte palesi in aumento rispetto al prezzo più elevato. Ogni rilancio validamente formulato sarà indicato nel verbale di procedura. Si procederà comunque all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che per primo avrà depositato la busta. Le offerte di acquisto sono irrevocabili.

Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura verrà depositata in cancelleria ed i curatori provvederanno ad informarne il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori; resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di affitto della farmacia ove ne ricorrano le condizioni.



ESTRATTO DI SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

N. 22/2017 R.F.

Il Tribunale di Pescara, riunito in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA
(Omissis)
P.Q.M.
DICHIARA**

il fallimento di [REDACTED] s. con sede in Montesilvano C.so Umberto I n. 474 c.f. 07342271215 dando atto che il socio illimitatamente responsabile De Falco Elena risulta già fallita

NOMINA

Giudice Delegato la dott.ssa L. Tiziana Marganella e Curatori i dottori commercialisti Stefano Sajevo con studio in Pescara, Viale Marconi n. 139 e Claudio De Blasio con studio in Spoltore alla Strada Statale 16 bis n. 94, professionisti noti al Tribunale e certamente in possesso, anche alla luce delle relazioni ex art. 33 l.f. redatte nell'ambito di procedimenti fallimentari dagli stessi curati, dei requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico qui affidatogli

ORDINA

al legale rappresentante della fallita di depositare entro tre giorni i bilanci e le scritture contabili e fiscali obbligatorie, nonché l'elenco dei creditori, nella cancelleria fallimentare di questo Tribunale.

DISPONE

che il curatore proceda, ai sensi dell'art. 84 l.f., all'immediata apposizione dei sigilli su tutti i beni mobili che si trovino presso la sede principale dell'impresa, nonché su tutti gli altri beni della fallita ovunque essi si trovino e che, non appena possibile, rediga l'inventario a norma dell'art. 87 l.f..

FISSA

il giorno 15 giugno 2017 ore 10,00 per lo svolgimento dell'adunanza per l'esame dello stato passivo, che avrà luogo davanti al predetto Giudice Delegato, nell'apposita stanza posta al terzo piano dell'ala C del Palazzo di Giustizia di Pescara, via Lo Feudo n. 1.

ASSEGNA

ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali su cose in possesso del fallito, termine perentorio fino a **trenta giorni prima** della data dell'adunanza di cui sopra per la trasmissione della domanda di ammissione al passivo dei crediti e di restituzione o di rivendicazione di beni mobili e immobili, ai sensi dell'art. 93 LF nel testo modificato dall'art. 17, comma 1, lett. e) del DL 179/2012 convertito in L. 221/2012, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) del curatore, con l'avvertenza che le domande presentate dopo la scadenza del suddetto termine ed entro un anno dal deposito del decreto di esecutività dello stato passivo verranno trattate come domande tardive a norma dell'art. 101 l.f.

DISPONE

Che la presente sentenza sia notificata, comunicata e pubblicata in conformità a quanto previsto dall'art. 17 l.f. a cura della cancelleria.

Così deciso in Pescara nella camera di consiglio del 27.4.2017

Il Giudice est

Dott. Domenica Capezzerà

Il Presidente
Dott. Anna Fortieri

Firmato Da: CAPEZZERA DOMENICA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d3fac - Firmato Da: ANZIVINO PASQUALE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 103405 - Firmato Da: FORTIERI ANNA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 163606

Deposita telematicamente il 28 aprile 2017.

Pubblicata il 28 aprile 2017.

Estratto conforme.
Pescara, 28/04/2017


Il Funzionario
(Dott. Pasquale Anzivino)