

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA
UFFICIO FALLIMENTI – AFFITTO di FARMACIA

Si rende noto

che nel Fallimento n°2/14, il G.D. dottor Davide PALADINO ha disposto che il **28 febbraio 2014 alle ore 11:00** presso lo studio del curatore Mauro BINELLO VIGLIANI in Torino, corso Matteotti n°0 (ZERO), verrà posta in affitto - con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e successiva gara informale sull'offerta più alta - l'Azienda facente capo alla società fallita, costituita dai beni materiali ed immateriali organizzati per l'esercizio dell'attività di Farmacia e del relativo Dispensario in Comune di Prè Saint Didier.

PRESENTAZIONE OFFERTE: offerta in bollo da € 16,00 in busta chiusa all'esterno della quale deve comparire la dicitura "**Tribunale di Aosta - Fallimento n.2/2014**" non inferiore al prezzo base, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27 febbraio 2014** presso lo Studio del Curatore, allegando l'assegno a cauzione.

PREZZO BASE: €2.000,00 mensili oltre imposte di Legge;

DEPOSITO PER CAUZIONE: €2.000,00 a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento FARMACIA del VERRAND".

La procedura di aggiudicazione prevede da parte dell'offerente il possesso dei titoli per l'esercizio della professione di Farmacista e dei requisiti per l'idoneità alla titolarità della farmacia, nonché un meccanismo premiante che mira all'assunzione del maggior numero possibile di dipendenti.

Trattandosi di Procedura propedeutica alla futura vendita, prevede inoltre il diritto di prelazione sull'acquisto della Farmacia.

L'aggiudicatario dovrà altresì garantire un orario minimo di apertura ed il mantenimento delle sedi operative a livello territoriale.

Si invitano pertanto gli interessati a consultare la documentazione completa presente sul sito www.asteimmobili.it.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare la curatela all'indirizzo email binellovigliani.borgo@studiobvb.it.

Torino, 12 febbraio 2014.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AOSTA
FALLIMENTO FARMACIA DEL VERRAND SAS DELLA DOTTORESSA
TUBERE CATERINA & C. – n°2/2014
GIUDICE DELEGATO: dottor Davide PALADINO
CURATORE: Mauro BINELLO VIGLIANI
OGGETTO: BANDO DI GARA PER L’AFFITTO D’AZIENDA EX
ARTT.104bis L.F.

* * *

Il sottoscritto curatore,

VISTA

la stima del Canone locativo dell’Azienda - redatta dal Geometra Silvio BALBO - avente ad oggetto la gestione di una farmacia e relativo dispensario in Prè Saint Didier (AO),

VISTO

che ad oggi non è stato ancora redatto ed approvato il Programma di liquidazione e che non è altresì ancora stato nominato il Comitato dei Creditori,

VISTA

l’istanza di affitto d’azienda con diritto di prelazione sull’acquisto ed il relativo provvedimento dell’Ill.Mo Signor Giudice Delegato,

VISTO

L’art. 104 bis L.F.;

CONSIDERATO QUANTO SEGUE:

- A)** il perito della Procedura, Geom.Silvio BALBO, ha determinato il canone mensile base locativo dell’Azienda in €.2.000,00;

B) al fine di garantire alla massa dei creditori di conseguire il miglior prezzo, di mantenere inalterati il valore e la funzionalità della Farmacia nonché in particolar modo di preservarne il radicamento sul territorio, si 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 informale sull'offerta più alta.

DISPONE

procedersi all'affitto dell'Azienda facente capo alla società fallita costituita dai beni materiali ed immateriali organizzati per l'esercizio dell'attività di Farmacia e del relativo Dispensario in Comune di Prè Saint Didier, in forza delle autorizzazioni rilasciate dal Comune e dalla USL competenti, con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e successiva gara informale sull'offerta più alta nei termini e modalità infra indicati.

CONTENUTO CONTRATTUALE:

- a) **l'Azienda posta in affitto risulta così composta:**
- beni costituenti i mobili e le attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività aziendale;
 - contratto di locazione dei locali ad uso Farmacia siti in Prè Saint Didier Frazione Verrand avenue Dent du Geant n.50 rinnovato sino al 30 novembre 2020 con un canone locativo annuale aggiornato di €.34.177,00 e Spese Condominiali (riscaldamento incluso) riferite all'ultima gestione di €.7.940,00;
 - contratto di locazione dei locali ad uso Ambulatorio Medico siti in Prè Saint Didier Frazione Verrand avenue Dent du Geant n.54 rinnovato sino al 30 novembre 2020 con un canone locativo annuale aggiornato di €.6.031,00 e Spese Condominiali (riscaldamento incluso) riferite

all'ultima gestione di €2.890,00. Tali locali sono attualmente concessi in uso gratuito ai medici ivi operanti;

- contratto di locazione dei locali ad uso Dispensario Farmaceutico siti in Prè Saint Didier avenue du Mont Blanc n.46 scadente il 14/3/2015 con un canone locativo annuale aggiornato di €704,16 oltre Spese Condominiali riferite all'ultima gestione di €500,00 circa.

Sono espressamente esclusi i crediti e i debiti di qualsiasi natura ed i contratti di lavoro subordinato e di collaborazione, ad oggi tutti cessati.

Per quanto concerne le Rimanenze di Magazzino esistenti alla data del fallimento l'aggiudicatario si impegna ad acquistarle al Prezzo che verrà determinato dal Perito della Procedura come previsto alla successiva lettera u). A mero titolo indicativo si indica in €77.768,80 il valore contabile delle medesime alla data del fallimento.

- b) Il contratto di affitto di Azienda avrà la **durata di mesi 4 (quattro)** con decorrenza dal giorno di stipula dell'atto notarile di affitto, e potrà essere rinnovato mensilmente su esclusiva richiesta del curatore. 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 l'indennizzo di cui al successivo punto c). 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 dietro versamento all'affittuario di un indennizzo da corrispondere in prededuzione pari al 50% delle residue mensilità di canone. 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 15 (quindici) dalla comunicazione dell'avvenuta Vendita. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna l'affittuario dovrà corrispondere una penale di € 200,00 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 € 6.000,00** (seimila/00) con assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento FARMACIA del VERRAND".
- e) L'affittuario si **impegna a gestire con professionalità l'azienda** e a mantenerla 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 l'apertura dei locali** della farmacia e del Dispensario nella seguente misura minima:
- FARMACIA: 40 (quaranta) ore settimanali;

- DISPENSARIO: 20 (venti) ore settimanali.
- f) L'affittuario si **impegna altresì a mantenere la sede** della Farmacia nel Comune di Prè Saint Didier Frazione Verrand e la sede del Dispensario presso i locali indicati e messi a disposizione dal Comune di Prè Saint Didier.
- g) L'affittuario dovrà stipulare apposita Polizza Assicurativa per i rischi di Furto, Incendio, Atti Vandalici, Eventi straordinari e altri Danni in genere a garanzia dei beni del Fallimento che saranno oggetto del contratto di affitto nonché per il rischio di danni a Terzi, con durata coincidente con quella dell'affitto. L'affittuario dovrà altresì manlevare il Fallimento in caso di rivalsa della Compagnia assicurativa. Copia della Polizza dovrà essere consegnata al Fallimento non appena disponibile.
- h) Il mancato rispetto degli impegni di cui ai precedenti punti e), f) e g) saranno **causa di risoluzione contrattuale** per giusta causa con onere di risarcimento dei relativi danni alla Procedura.
- i) L'affittuario dovrà consentire al Fallimento di procedere in qualsiasi momento ad **ispezioni** al fine di verificare il rispetto degli obblighi contrattuali o per altre ragioni connesse allo svolgimento della Procedura concorsuale ivi comprese le visite da parte di terzi interessati all'acquisto dell'azienda.
- j) L'affittuario avrà **diritto di prelazione** per l'acquisto dell'azienda giusta autorizzazione del Giudice Delegato, ai sensi dell'art.104 bis comma 5 L.F.. Tale diritto potrà essere esercitato esclusivamente con la partecipazione dell'affittuario alla procedura competitiva di vendita dell'azienda, considerandosi la mancata partecipazione quale rinuncia alla prelazione stessa.

- k) **Per tutto ciò che non è espressamente disciplinato nel presente Bando si richiama la Bozza Contrattuale ad esso allegata che in caso di aggiudicazione costituirà l'unica fonte contrattuale tra le Parti.**

CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE:

- l) La procedura per l'individuazione dell'aggiudicatario si terrà presso lo Studio del Curatore in Torino, corso Matteotti n°0 (ZERO) il giorno **28 febbraio 2014 alle ore 11:00.**
- m) Il prezzo base della gara è così stabilito:
- **€.2.000,00 mensili oltre imposte di Legge.**
- n) L'Azienda sarà posta in affitto con gara informale, 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 lo 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.

- o) Per partecipare alla gara è necessario presentare allo Studio del Curatore in Torino, corso Matteotti n°0 (ZERO) **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27 febbraio 2014** offerta in busta chiusa redatta su carta da bollo da €16,00, all'esterno della quale deve comparire la dicitura "**Tribunale di Aosta - Fallimento n.2/2014**", **non inferiore al prezzo base sopra indicato**, allegando una cauzione pari ad una mensilità di canone e cioè ad €2.000,00 (che verrà immediatamente restituita qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario) a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento FARMACIA del VERRAND", copia Carta di Identità e Codice Fiscale dell'Offerente o - nel caso di società - del Legale Rappresentante unitamente al Certificato della CCIAA attestante i poteri.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- autocertificazione attestante il possesso dei titoli per l'esercizio della professione di Farmacista;
- autocertificazione attestante il possesso dei requisiti per l'idoneità alla titolarità della farmacia;

- l'indicazione del numero di dipendenti (anche nessuno) che si intende assumere;
 - l'indicazione dell'orario di apertura della farmacia e del Dispensario;
 - la dichiarazione di mantenimento delle sedi operative a livello territoriale.
- p) L'offerta dovrà essere redatta sulla base dello schema in coda al presente Bando.
- q) **Alle ore 11:00 del 28 febbraio 2014** si procederà all'apertura delle buste. In ipotesi di più offerte ad ognuna verrà attribuito un Punteggio sulla base del seguente meccanismo:
- ad ogni quota di €.500,00 offerta viene assegnato 1 (UNO) Punto;
 - ad ogni dipendente che ci si impegna ad assumere viene assegnato 1 (UNO) Punto,

La somma dei 2 Punteggi assegnerà il Punteggio finale.

Verrà quindi immediatamente aperta gara tra tutti gli offerenti a partire dal Punteggio più alto con rialzi minimi - che potranno riguardare l'importo offerto o il numero dei dipendenti da assumere fatta ovviamente salva la possibilità di rilancio per entrambi i parametri - stabiliti come segue:

- **€.500,00 (cinquecento/00) per l'importo offerto;**
- **1 (uno) per il numero dei dipendenti.**

A seguire un esempio per spiegare il funzionamento del procedimento.

Si considerino 2 offerte:

- ***la 1^ che preveda il pagamento di €.2.000,00 e l'assunzione di 3 dipendenti;***

**- la 2^a che preveda il pagamento di €.2.500,00 e
l'assunzione di 1 dipendente.**

L'attribuzione del punteggio avverrà nel seguente modo:

<i>n° Offerta</i>	<i>Punteggio per Euro offerti</i>	<i>Punteggio per Dipendenti</i>	<i>Punteggio Totale Attribuito</i>
<i>1</i>	<i>4</i>	<i>3</i>	<i>7</i>
<i>2</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>6</i>

**Con riferimento all'esempio di cui sopra la gara si aprirà sulla base
dell'offerta n°1 ed i primi rialzi potranno essere:**

- €2.500,00 + 3 dipendenti

oppure

- €2.000,00 + 4 dipendenti

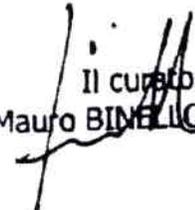
o ancora

- €2.500,00 + 4 dipendenti

Il legale rappresentante dell'ente offerente dovrà essere presente all'apertura delle buste; nel caso in cui intenda delegare un terzo, la procura deve essere notarile. Non è possibile presentare offerte per persona da nominare.

- r) Il Curatore potrà 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.
- s) Il curatore informerà il G.D. degli esiti della procedura, depositando in Cancelleria la relativa documentazione.

- t) L'aggiudicatario si impegna a stipulare il contratto di Affitto di Azienda - presso il Notaio indicato dal curatore – a proprie esclusive spese entro 15 giorni dall'aggiudicazione, secondo lo schema contrattuale in coda al presente Bando di cui costituisce parte integrante e sostanziale.
- u) Il pagamento del prezzo di vendita delle Rimanenze Finali di Magazzino dovrà essere integralmente versato entro la stipula del contratto di compravendita mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento FARMACIA del VERRAND".** L'inadempimento dell'acquirente dell'obbligo di pagamento del prezzo nel termine assegnato dal presente Bando comporterà la decadenza dell'assegnazione con diritto del Fallimento di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione, di procedere immediatamente ad un nuovo bando e di far valere ogni eventuale maggior danno nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente.
- v) L'aggiudicatario prima di utilizzare i beni oggetto dell'Azienda è tenuto a verificarne l'idoneità ed a provvedere agli eventuali adeguamenti richiesti dalla competente autorità e/o dalle disposizioni normative vigenti anche ai sensi del Dlgs 626/1994.
- w) L'estratto del bando sarà pubblicato sul quotidiano "LA STAMPA" e l'intero Bando sul sito www.asteimmobili.it.


Il curatore
Mauro BINELLO VIGLIANI

MARCA €.16,00

SCHEMA OFFERTA:

**OGGETTO: OFFERTA IRREVOCABILE PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA
RELATIVA AL FALLIMENTO FARMACIA DEL VERRAND sas – n°2/14**

Il sottoscritto _____ nato a _____
il _____ residente in _____
via _____ C.F.: _____, in qualità
di Legale Rappresentante della
ditta _____
CF/P.IVA/N°Registro Imprese _____ Telefono: _____

OFFRE

per l'affitto dell'Azienda relativa al Fallimento in oggetto, l'importo mensile di
€ _____ oltre imposte di Legge, impegnandosi ad
assumere n° _____ dipendenti per la gestione della stessa, riservandosi il
diritto di prelazione sull'acquisto della Farmacia.

DICHIARA

- di essere a conoscenza della volontà della curatela di vendere l'Azienda;
- di essere a conoscenza che il contratto di affitto cesserà automaticamente anche prima della scadenza pattuita in caso di vendita dell'Azienda, senza che ciò comporti indennizzo alcuno in favore dell'affittuario;
- di essere a conoscenza che la mancata partecipazione dell'affittuario alla procedura competitiva di vendita costituirà rinuncia al suo diritto di prelazione;
- di essere in possesso dei titoli per l'esercizio della professione di Farmacista come da allegato Modulo A;