

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fall. n. 52/2016 Farmacia ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~

ILL.MO SIG. G.D. DOTT. FABIO DI LORENZO

---

**BANDO DI GARA PER LA VENDITA EX ART. 105 L.F. DELLA 3° SEDE FARMACEUTICA**

**DEL COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA, CORSO UMBERTO I N. 46/52**

---

**SI RENDE NOTO**

che nel Fallimento n. 52/2016, il Giudice Delegato, Dott. Fabio DI LORENZO, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato ai sensi di legge, ha disposto che il **29/06/2017**, alle **ore 12:00**, innanzi a lui, verrà posta in **vendita** - 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 organizzati per l'esercizio dell'attività di Farmacia, sede farmaceutica n. 3 del Comune di Torre Annunziata (giusta decreto dirigenziale Regione Campania n. 342 del 23/12/2015), ubicata al Corso Umberto I n. 46/52.

**OGGETTO DELLA VENDITA**

L'Azienda farmacia posta in vendita consiste nella 3° Sede Farmaceutica del Comune di Torre Annunziata ubicata al Corso Umberto I n. 46/52, già autorizzata giusta decreto dirigenziale Regione Campania n. 342 del 23/12/2015 altresì rinnovata alla gestione provvisoria della curatela con DD n.109 del 10/02/2017.

L'azienda comprende:

- i beni costituenti i mobili e le attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività

aziendale, individuate nei verbali d'inventario della Farmacia, nello stato di fatto e di diritto in cui versano attualmente. Eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, così come pure quelli riguardanti la tutela ecologica ed ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti, saranno a carico dell'acquirente dell'azienda che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

L'azienda non comprende:

- il contratto di affitto dell'immobile utilizzato per l'esercizio della Farmacia, sito in Torre Annunziata ubicata al Corso Umberto I n. 46/52, di proprietà del Fallimento n. 298/2016 [REDACTED], dichiarato il 09/11/2016 con Sentenza del Tribunale di Napoli, GD Dott. [REDACTED], Curatore Avv. [REDACTED], PEC f298.2016napoli@pecfallimenti.it.

Per mero scrupolo d'indirizzo e d'informazione ancorché generica e non esaustiva, si riporta che il Curatore di tale ultima Procedura ha chiesto al Fallimento [REDACTED] il riconoscimento di un'indennità di occupazione dell'immobile in questione, determinata in euro 1.730,00 ovvero di stipulare un contratto di locazione temporaneo ex art. 560 c.p.c.

E' comunque fatto l'obbligo a carico di ogni concorrente a preventivamente verificare a propria cura e responsabilità, già prima della data fissata per l'asta pubblica, la disponibilità del Curatore del Fallimento [REDACTED] Rt. [REDACTED], GD Dott. [REDACTED], Curatore Avv. [REDACTED], PEC f298.2016napoli@pecfallimenti.it, alla sottoscrizione di un contratto di locazione temporaneo ex art. 560 c.p.c., il cui rapporto ed onere dovranno essere tenuti distinti

e separati dagli obblighi relativi alla vendita della sede farmaceutica, esonerando espressamente il Fallimento ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ da ogni e qualsiasi responsabilità direttamente e/o indirettamente connessa con la disponibilità degli immobili.

L'aggiudicatario della farmacia, al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento dell'azienda, che dovrà avvenire entro e non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà necessariamente disporre del titolo di godimento dell'immobile in cui opera la sede farmaceutica.

L'inottemperanza a tale disposizione, da prevedere espressamente nel bando perché debba affinché venga accettata senza riserve dal concorrente già in domanda per la partecipazione all'asta, costituirà per il Fallimento il diritto a trattenere tutte le somme versate dall'aggiudicatario, rinunciando esso concorrente ad ogni azione risarcitoria / di restituzione / di rivendicazione, ovvero di responsabilità.

Per quanto invece riguarda le rimanenze di magazzino (medicinali ed altri beni), l'aggiudicatario definitivo dovrà acquistarle nel numero ed al prezzo di costo risultante dalla ricognizione da effettuarsi a sua cura ed onere, alla presenza della Curatela, al momento della immissione nel possesso materiale e con accollo di ogni spesa, diretta e/o indiretta, e con accollo delle eventuali spese relative allo smaltimento e/o distruzione dei medicinali scaduti. In particolare, dovrà assumere in carico le sostanze stupefacenti, psicotrope e veleni con relativa verifica e subentro nel relativo registro.

Il valore di tali rimanenze NON rientra nel valore a base d'asta e dovrà essere pagato al fallimento in aggiunta al prezzo di aggiudicazione

Si precisa che:

- l'aggiudicazione definitiva del compendio aziendale non comporta l'automatico

ottenimento e/o voltura delle autorizzazioni amministrative e delle altre utenze dei servizi indispensabili all'esercizio della Farmacia, restando in capo allo stesso acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti che rimarranno comunque a completa cura ed onere dell'aggiudicatario, esonerando il Fallimento Principe di Savoia da ogni responsabilità;

- l'acquirente dovrà possedere i requisiti di legge previsti per l'esercizio dell'attività di farmacia e dovrà altresì porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento della titolarità da parte della competente Autorità Sanitaria, oltre al subentro, ai sensi della vigente disciplina sul commercio, nelle autorizzazioni amministrative previste in materia per la vendita di prodotti cc.dd. parafarmaceutici complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia. La Curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza e validità di dette autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività (ad es.: vendita di prodotti alimentari, ecc.), requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo;
- la vendita dell'azienda avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna, essendo essa attualmente operativa poiché in esercizio provvisorio. Per tale motivo, l'aggiudicatario è obbligato a subentrare nei contratti in corso all'atto dell'aggiudicazione definitiva ed immissione nel possesso materiale dell'azienda aggiudicata. Di seguito si elencano in maniera riassuntiva ma non esaustiva le tipologie dei contratti in essere:

<i>descrizione</i>	<i>periodicità</i>	<i>onere</i>
assicurazione fabbricato	trimestrale	€ 1.059,00 (annuale € 4.236)
Dipendenti: numero, qualifiche e contratti	Mensile 9 2 farmacisti tempo pieno 3 farmacisti part time 50% 1 magazziniere tempo pieno 1 addetta cosmesi tempo pieno 1 addetta amministrazione part time 50% 1 addetta pulizie part time 50%	circa € 16.000 per n.14 mensilità più TFR (la parte di TFR a carico del fallimento sarà corrisposto ai dipendenti successivamente l'atto di trasferimento)
vigilanza	mensile	€ 40,98 euro oltre iva
Software gestionale Infofarm.net	trimestrale	€ 1.000,00 euro oltre iva
Linkem	mensile	286,00 euro

- la vendita non è 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, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi, ad esempio, quelli riferibili alle autorizzazioni amministrative, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare - non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **PREZZO BASE**

Il prezzo base della gara è stabilito in **euro 2.320.525,00** (duemilionitrecentoventimilacinquecentoventicinque/00) **al netto per il fallimento** e, quindi, oltre oneri di legge e qualsiasi altro onere necessario al trasferimento.

Il suddetto valore, che comprende quello dei beni inventariati per euro 54.525, è da considerarsi al netto del valore delle rimanenze di magazzino (medicinali ed altri beni) che l'aggiudicatario definitivo dovrà acquistare al costo di acquisto e nel numero risultante dalla ricognizione da effettuarsi al momento della immissione nel possesso materiale della farmacia. Il pagamento del valore delle rimanenze al Fallimento dovrà avvenire a mezzo assegno circolare entro 7 giorni dall'atto notarile con contemporaneo inventario delle rimanenze stesse. Il mancato pagamento del valore delle rimanenze al Fallimento costituirà inadempimento dell'acquirente, valido titolo per la risoluzione e diritto per il Fallimento di trattenere le somme già versate.

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

Per partecipare alla gara è necessario depositare in Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, entro e non oltre le ore 11:00 dello stesso giorno della gara, offerta redatta su carta da bollo da Euro 16,00, posta in busta chiusa, all'esterno della quale deve comparire la dicitura "Tribunale di Torre Annunziata, Fallimento n. 52/2016 - ASTA DEL 29/06/2017".

Non è possibile presentare offerte per persona da nominare.

L'offerta di acquisto dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito PEC e sottoscrizione del soggetto offerente a cui andrà intestata la Farmacia e, ove l'offerente sia una società, originale del certificato aggiornato -non

oltre sette giorni da rilascio - di iscrizione al Registro delle Imprese con poteri conferiti al legale rappresentante;

- l'indicazione analitica della possidenza e sussistenza dei requisiti di legge necessari per l'acquisto di una farmacia corredata delle necessarie attestazioni anche sotto forma, ove consentito, di autocertificazione;
- copia del documento di riconoscimento valido e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base;
- la dichiarazione espressa di aver preso attenta visione del presente bando e di accettarne integralmente le condizioni della procedura competitiva;
- d'impegnarsi ad accollarsi tutte le spese e quant'altro si dovesse rendere necessario in funzione dell'aggiudicazione o anche dopo di essa (trascrizioni, cancellazioni, rilascio duplicati di documenti, revisioni, collaudi ed ogni altra formalità), ivi comprese quelle notarili eventualmente necessarie.

Inoltre, l'istante dovrà depositare, all'interno del plico, a pena di irricevibilità della domanda, una somma pari al 10% del prezzo base, a titolo di cauzione, mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 52/2016 [REDACTED] [REDACTED] S.p.A."

L'offerta presentata è irrevocabile.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire non oltre **10 gg.** dalla data di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 52/2016 [REDACTED] [REDACTED] S.p.A."

La cauzione già versata verrà trattenuta a titolo di acconto su spese, oneri di trasferimento.

La cauzione costituirà penale e, a tale titolo, sarà trattenuta dalla procedura nel caso di

mancato versamento del saldo nei tempi prescritti e/o di mancato rispetto degli impegni assunti dall'offerente.

L'offerente è tenuto a presentarsi innanzi il Giudice Delegato il giorno stabilito per l'apertura delle buste.

Nel caso di presentazione di più offerte economiche valide, la gara sarà effettuata tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti (nuovo prezzo base).

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al nuovo prezzo base di gara, con rilanci non inferiori ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

In assenza di offerte in aumento nei tre minuti successivi all'apertura della gara o dall'ultima offerta valida, il complesso aziendale sarà aggiudicato in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita ove pervenga, entro 10 gg. dall'aggiudicazione, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### **CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE**

L'Azienda sarà posta in vendita, come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'effettiva consegna, essendo essa attualmente operativa poiché in esercizio provvisorio. Per tale motivo, l'aggiudicatario è obbligato a subentrare nei contratti in corso all'atto dell'aggiudicazione definitiva ed immissione nel possesso materiale dell'azienda aggiudicata, come già sopra richiamati ed elencati. La vendita avverrà 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, anche con specifico riferimento alla disponibilità dei locali della sede farmaceutica e delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività.

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 prezzo di aggiudicazione e/o al risarcimento del danno e/o all'annullamento dell'aggiudicazione, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di quantità e/o 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.

#### PUBBLICITA'

Il Bando verrà pubblicato sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, per estratto, sull'edizione domenicale de IL MATTINO.

Per ogni ulteriore informazione e per visionare la sede aziendale è possibile contattare la curatela all'indirizzo PEC: [tanf522016@procedurepec.it](mailto:tanf522016@procedurepec.it).

Torre Annunziata, li