

TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. N. 326/2016 ANTICA FARMACIA S. CARLO ALLE MORTELLE SAS
G.D. EX DOTT. CELENTANO
CURATORE: DOTT. MIANO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
AI SENSI DELL'ART. 570 E SEG. C.P.C.

La procedura fallimentare della "Antica Farmacia S. Carlo alle Mortelle sas" (n. 326/2016, Giudice Delegato Dott.ssa Celentano, Curatore Dott. Miano) pendente innanzi al Tribunale di Napoli, intende procedere all'alienazione del ramo di azienda esercente l'attività di farmacia, corrente in Napoli, Via S. Carlo alle Mortelle n. 12, nonché dell'immobile commerciale ove viene svolta la predetta attività.

1. Per l'effetto il sottoscritto Curatore del fallimento in epigrafe

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli articoli 570 e s.s. c.p.c., i seguenti lotti autonomamente aggiudicabili

LOTTO N. 1 - FARMACIA "ANTICA FARMACIA S. CARLO ALLE MORTELLE"

Azienda della fallita corrente in Napoli alla Via S. Carlo alle Mortelle n. 12, nello stato di fatto e diritto in cui si troverà, consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di farmacia, comprendente: i titoli autorizzativi, l'azienda commerciale, i beni mobili e stigliature, cui, ai fini descrittivi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Dott. Teodoro Barbati e a quanto ad essa allegato. Attualmente l'azienda è chiusa, in quanto l'attività è stata interrotta con decorrenza dalla data del fallimento risalente al 16/12/2016.

Prezzo base d'asta: Euro **525.000,00**.

LOTTO N. 2 - IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN VIA S. CARLO ALLE MORTELLE N. 120

Locale commerciale fronte strada adibito all'esercizio di farmacia sito in Napoli alla Via S. Carlo alle Mortelle 12, nonché di un piccolo locale di un vano posto al piano ammezzato del medesimo fabbricato adibito a deposito, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare A: Sez CHI, foglio 17, particella 82, subalterno 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 90 mq, rendita 732,39, piano T;
- Unità immobiliare B: Sez CHI, foglio 17, particella 82, subalterno 17, categoria A/4, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 22 mq, rendita 139,44, piano 1, occupato dal fallito.

Gli immobili in vendita risultano comunque più dettagliatamente descritti nelle relazione ipocatastale redatta dal Notaio Piera de Chirico in data 03/08/2017, nonché nella relazione di stima redatta dall'ing. Davide Portolano in data 22/09/2017.

Prezzo base d'asta: Euro **140.000,00**.

CONDIZIONI DI VENDITA

2. La procedura fallimentare esaminerà, in via prioritaria, le offerte aventi ad oggetto entrambi i lotti. In caso di assenza di offerte congiunte per entrambi i lotti, saranno esaminate le offerte relative ai singoli lotti.
3. In caso di offerte solo per il Lotto 2, l'aggiudicatario di tale lotto dovrà sottoscrivere, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita, contratto di locazione ad uso commerciale con la Curatela fallimentare, che sottoscriverà per persona da nominare,

al canone annuo pari ad Euro 7.000,00, in modo da consentire al futuro aggiudicatario dell'azienda di cui al Lotto 1 la prosecuzione dell'attività di farmacia nel locale sito in via San Carlo alle Mortelle; il contratto di locazione commerciale conterrà condizione sospensiva costituita dall'aggiudicazione del Lotto 1, valida sino al 30/04/2018.

4. In caso invece di offerte solo per il Lotto 1, l'aggiudicatario avrà la facoltà di stipulare con la Curatela contratto di locazione ad uso commerciale con la Curatela fallimentare al canone annuo pari ad Euro 7.000,00.
5. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si troveranno alla data di cessione.
6. Con riferimento al Lotto 1, si precisa che è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta, sorti prima del trasferimento. Non costituiscono oggetto di cessione i crediti aziendali sorti prima del trasferimento.
7. L'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti. Resta inteso che l'acquirente dovrà possedere i requisiti di legge 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. Resta inteso che in ogni caso, la Curatela non assume 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, requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo.
8. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita.
9. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate su disposizione del Giudice Delegato, una volta effettuata la vendita, a cura ed onere dell'acquirente.
10. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti dal Notaio incaricato, sono a carico dell'acquirente.

MODALITÀ DELLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO E SVOLGIMENTO DELLA GARA

11. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa da parte degli interessati; l'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;
12. Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile di acquisto, mediante deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli VII Sezione fallimentare, G.D. Dott.ssa Celentano, entro le ore **11.30 del 27 novembre 2017**. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e depositata in busta chiusa da presentare senza alcuna annotazione, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Cancelliere, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito.

L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come irrevocabile e dovrà contenere:

- I dati anagrafici del soggetto offerente (ditta o ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale e P.Iva, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata). Non sono ammesse offerte per persona da nominare.
- L'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (Tribunale Napoli - Fallimento n. 326/2016) ed i dati del lotto o dei lotti per i quali l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto dell'azienda.
- La dichiarazione di aver preso attenta visione del presente bando, nonché dei relativi allegati e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva della cessione ivi indicate.
- La dichiarazione di aver attentamente verificato i beni in ogni sua componente, sia materiale che giuridica, e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto.
- La dichiarazione che i beni sono conformi, sia complessivamente sia nelle singole componenti, al soddisfacimento delle finalità perseguite dall'offerente con l'acquisto.

A corredo dell'offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:

- La visura camerale aggiornata e/o certificato di iscrizione dell'offerente al registro delle Imprese o al corrispondente Pubblico Registro della Stato estero di appartenenza e, ove non idonei, l'originale della procura o di altro atti che attestino i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'offerta.
- La copia del documento d'identità del predetto sottoscrittore.
- Uno o più assegni circolari emessi da primaria banca italiana ed intestati a: "*Tribunale di Napoli - Fallimento 326/2016*" di importo minimo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

9. Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.
10. In considerazione della peculiarità dell'azienda relativa al Lotto 1, potranno presentare le offerte per tale lotto esclusivamente i soggetti che rilasciano dichiarazione ex artt. 46 e 47 del d.p.r. 28.12.2000 n. 445, con la quale questi, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. n. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, attestino e comprovino a pena di esclusione:
- a) in caso di concorrente persona fisica: - l'iscrizione all'albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione; - la mancata pendenza di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31.05.1965 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19.03.1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente; - la sussistenza, in capo al concorrente, di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475, così come modificati dalla Legge 124/2017 ed in particolare: (i) conseguimento della titolarità di farmacia o dell'idoneità conseguita in un precedente concorso; (ii) svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'autorità sanitaria competente; - di non aver ceduto altre farmacie oppure di trovarsi in una delle fattispecie previste dall'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475 ai fini dell'acquisizione di nuova farmacia; b) in caso di concorrente impresa collettiva: la qualità di legale rappresentante; l'iscrizione della società nel registro imprese con indicazione del

registro, del numero, della data di iscrizione e della sede della società; che a carico della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di liquidazione volontaria o coatta, e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data della vendita ; l'indicazione della data di costituzione della società, la sua forma giuridica e l'oggetto sociale; la composizione societaria con indicazione delle cariche sociali, dei nomi e dei dati anagrafici di tutti i soci; l'iscrizione di ciascuno dei soci all'albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione; la sussistenza, in capo ai soci, di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475, così come modificati dalla Legge 124/2017, con indicazione specifica del requisito posseduto, ed in particolare: (i) conseguimento della titolarità di farmacia o dell'idoneità conseguita in un precedente concorso; (ii) svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'autorità sanitaria competente; - che in caso di aggiudicazione non verrebbe ad essere violato dalla società il limite di cui all'art. 7 comma 4bis della legge 362/91; che, per coloro che partecipano alla società, non sussistono le incompatibilità previste dall'art. 8 comma 1 della legge 362/1991; la mancata pendenza, in capo al legale rappresentante, ai soci ed agli amministratori, di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31.05.1965 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19.03.1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento.

11. L'udienza di delibazione delle offerte si terrà il giorno **28 novembre 2017 alle ore 13:00** presso il Tribunale di Napoli – Sezione Fallimentare, nell'aula di udienza del Giudice Delegato assegnato alla procedura fallimentare n. 326/2016.
12. Il legale rappresentante di ciascun offerente, ovvero un suo procuratore munito di apposita procura/delega, sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti anche ai fini delle eventuale gara di cui *infra*. La mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.
13. Dopo l'apertura delle buste, il Giudice Delegato procederà ad esaminare le offerte. La presentazione di una unica offerta al prezzo base di asta per l'acquisto di entrambi i lotti escluderà automaticamente dalla gara ogni eventuale offerta per l'acquisto di un solo lotto.
14. Nell'ipotesi di pluralità di offerte di acquisto per entrambi i lotti si procederà ad unica gara per entrambi i lotti tra i presenti sulla base dell'offerta che contemplerà il prezzo offerto complessivamente più alto e con rilancio minimo di € 50.000,00. Risulterà vittorioso l'offerente che avrà formulato l'offerta di importo più elevato.
15. Ove le offerte siano presentate ma alla predetta udienza non sia presente nessuno degli offerenti verrà presa in considerazione l'offerta che contemplerà il prezzo più elevato.
16. In caso di assenza di offerte per entrambi i lotti, si esamineranno le offerte presentate per i singoli lotti. Nel caso di pluralità di offerte per i singoli lotti si procederà a gare distinte per i singoli lotti tra i presenti sulla base dell'offerta che contemplerà il prezzo offerto più alto più alto e con rilancio minimo di € 40.000,00 per il Lotto 1 e di € 10.000,00 per il Lotto 2. Risulterà vittorioso l'offerente che avrà formulato l'offerta di importo più elevato per ogni lotto.
17. Il miglior offerente dovrà, entro venti giorni dall'udienza, consegnare alla procedura fallimentare ulteriori assegni circolari ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, a titolo di saldo del prezzo offerto, al netto della cauzione già versata. Le cauzioni consegnate dagli altri offerenti saranno restituite.

18. La stipula dell'atto traslativo dei beni in vendita avverrà davanti al Notaio indicato dal Giudice Delegato, entro 15 giorni dalla data di versamento del saldo, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante pec, almeno dieci giorni prima della data dell'atto.
19. Il trasferimento della proprietà dell'azienda di cui al Lotto 1 sarà subordinato alla condizione sospensiva del riconoscimento, da parte degli Enti pubblici preposti, dell'esistenza in capo all'aggiudicatario di tutti i requisiti necessari all'esercizio della stessa e del conseguente rilascio di ogni autorizzazione al suo esercizio; occorrerà, pertanto, il possesso in capo all'aggiudicatario persona fisica o società di tutti i requisiti prescritti dalla vigente normativa in materia di esercizio e titolarità di Farmacia (Leggi n. 362/91, Legge n. 475/68, Legge 124/2017). La condizione citata sospende il solo effetto traslativo e non gli obblighi di pagamento da parte dell'acquirente, che dovranno comunque essere effettuati, salvo restituzioni, che non riguarderanno tuttavia le spese e le imposte pagate e la cauzione versata, senza interessi, in caso di definitivo mancato verificarsi della condizione citata.
20. L'acquirente, a propria cura e spese, dovrà provvedere a sottoscrivere successivo atto notarile di avveramento o mancato avveramento della suddetta condizione sospensiva al fine dei necessari annotamenti presso gli Uffici Pubblici competenti.
21. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di cessione, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e le somme incassate saranno trattenute integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di risarcimento dei danni. In detta evenienza l'aggiudicatario dichiarato decaduto dal Giudice Delegato, nel caso di minor ricavato dalla nuova vendita competitiva, sarà tenuto al pagamento della differenza così come previsto dall'art.587, II comma c.p.c.
22. La curatela potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della procedura competitiva, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre resta salva la facoltà degli organi della procedura prevista dagli artt. 105 e s.s. L.F. ed in generale da ogni altra norma di legge.

Disposizioni finali

23. Il presente Bando non costituisce un invito a offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 del cod. civ. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998. La pubblicazione del presente Bando così come la ricezione delle Manifestazioni di Interesse e delle Offerte non comporta per la procedura fallimentare alcun obbligo o impegno di vendita.
24. Per ogni informazione relativa al compendio aziendale, gli interessati possono farne richiesta, mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: f326.2016napoli@pecfallimenti.it. Nella missiva dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento della persona fisica richiedente o del legale rappresentante della società istante.
25. La presentazione delle offerte implicherà incondizionata adesione all'intero contenuto del presente bando.

Napoli, 3 ottobre 2017

Il Curatore
Dott. Pasquale Miano