

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n327/2016 FARMACIA FUTURA DEL DOTT. ALESSIO. & C. S.A.S. nonché del Dott.

██████████ fallito in proprio

BANDO DI GARA PER L'AFFITTO DI FARMACIA EX ART. 104-BIS L.F.

SI RENDE NOTO

che nel Fallimento n.327-2016 il Giudice Delegato, Dott. Nicola Graziano ha disposto che il **28 Marzo 2017**, alle ore 12, innanzi a lui, 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 organizzati per l'esercizio dell'attività di Farmacia, sede farmaceutica n. 1° del Comune di Santa Maria la Carità (giusta decreto dirigenziale Regione Campania n.6 del 11/01/2016), ubicata al via Petrarro 42.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Per partecipare alla gara è necessario depositare in Cancelleria Fallimentare, entro e non oltre le ore 11:00 del giorno precedente alla gara, offerta in busta chiusa redatta su carta da bollo da Euro 16,00, all'esterno della quale deve comparire la dicitura "Tribunale di Napoli, Fallimento n.327/2016".

PREZZO BASE

Il prezzo base della gara è stabilito in Euro 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) mensili netti al Fallimento. Si specifica che il fitto non comprende la locazione dell'immobile utilizzato per l'esercizio della Farmacia (nel quale sono presenti beni del fallimento), sito in Santa Maria la Carità alla via Petrarro 42, di proprietà di un terzo. Tale rapporto, pertanto, rimane ad esclusiva cura ed onere dell'affittuario, esonerando il Fallimento da ogni responsabilità.

DURATA DELL'AFFITTO

Il contratto di affitto di Azienda, in conformità con il provvedimento autorizzativo già emesso dal G.D. in data 09/02/2017, avrà la durata di mesi 10 (dieci) con decorrenza dal giorno di stipula dell'atto notarile di affitto.

In ogni caso, il predetto contratto si dovrà considerare automaticamente cessato alla scadenza, con la Vendita dell'Azienda. In tale ipotesi, nulla sarà dovuto dalla Procedura, neppure le indennità di seguito previste. A tal fine l'aggiudicatario è a conoscenza della volontà della Curatela di procedere con l'espletamento di procedure competitive ex artt. 104 bis e 107 L.F. volte alla vendita dell'Azienda.

DEPOSITO PER CAUZIONE

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 10.000,00 (diecimila/00) da versarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento n. 327/16 FARMACIA Futura del dott. Alessio Bardini sas".

CONTENUTO CONTRATTUALE

L'Azienda posta in affitto consiste nella "Farmacia FUTURA del Dott. ALESSIO BARDINI & C. sas", titolare (titolo ed azienda) della sede farmaceutica n. 1° del Comune di Santa Maria la Carità (giusta decreto dirigenziale Regione Campania n.6 del 11/01/2016) ubicata a via Petrarco 42., che risulta composta dai beni costituenti i mobili e le attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività aziendale, individuate nei verbali d'inventario della Farmacia.

Si specifica che il fitto non comprende la locazione dell'immobile utilizzato per l'esercizio della Farmacia, sito in Santa Maria la Carità Via Patrarco 42, di proprietà di un terzo. Tale rapporto, pertanto, rimane ad esclusiva cura ed onere dell'affittuario, il quale esonera espressamente il Fallimento da ogni e qualsiasi responsabilità direttamente e/o indirettamente connessa. Ad ogni modo, l'affittuario si obbliga a produrre al Curatore copia dell'accordo sottoscritto con il proprietario dei locali, la cui

durata dovrà essere compatibile con quella dell'affitto della Farmacia. Tale accordo dovrà essere prodotto entro l'immissione dello stesso affittuario nel possesso materiale dell'azienda.

Sono, altresì, espressamente esclusi i crediti e i debiti di qualsiasi natura.

Per quanto concerne le rimanenze di magazzino (medicinali ed altri beni), l'aggiudicatario s'impegna ad acquistarle nel numero ed al prezzo di acquisto risultante dall'inventario, alla data odierna corrisponde ad un prezzo approssimato di circa € 200.000,00, in ogni caso, si dovrà tenere conto delle possibili variazioni di valore collegate al decorso del tempo ed all'esercizio provvisorio in essere, con accollo delle spese relative allo smaltimento e/o distruzione dei medicinali scaduti ovvero quelli che riterrà non siano più conformi alla vendita ancorché non ancora scaduti.

RECESSO ANTICIPATO DELLA CURATELA

La Curatela si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, senza preavviso, dietro versamento all'affittuario di un indennizzo da corrispondere ex art.111/1° n.1 L.F. 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, a semplice richiesta della Curatela, l'Azienda con tutti i beni che la compongono (ad eccezione di quelli acquistati) 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 Euro 500,00/giorno, fatto salvo il maggior danno nei confronti del Fallimento.

La riconsegna dell'Azienda al Fallimento non darà diritto, in nessun caso, 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.

DOVERI DELL'AFFITTUARIO

Oltre agli altri doveri indicati nel presente accordo, l'affittuario si impegna a gestire con professionalità l'Azienda, con ogni prescrizione di Legge, a metterla e mantenerla in condizioni idonee all'uso ed efficienza, nel rispetto delle normative comunali, regionali, nazionali e comunitarie, custodendo e conservando quanto è oggetto dell'affitto, anche con riferimento all'apertura dei locali e dello svolgimento del servizio, e nel pieno rispetto di ogni normativa territoriale sanitaria.

L'affittuario dovrà mantenere la sede della Farmacia nel Comune di Santa Maria la Carità via Petrarco 42.

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 accetta altresì di manlevare il Fallimento in caso di rivalsa della Compagnia assicurativa.

Copia della Polizza dovrà essere consegnata al Fallimento entro la data di immissione nel possesso materiale dell'Azienda.

L'Affittuario dovrà procedere, a propria cura ed onere, al fitto dei locali nonché alla voltura e/o stipula dei contratti per le varie utenze dei servizi indispensabili all'esercizio della Farmacia e comunque dovrà provvedere a quanto necessario per i relativi allacciamenti/approvvigionamenti.

L'Affittuario dovrà indicare il proprio indirizzo PEC cui dichiara di voler ricevere ogni comunicazione relativa al presente rapporto, garantendone la validità almeno per l'intera durata del rapporto.

Il mancato rispetto degli impegni di cui ai precedenti punti saranno causa di risoluzione contrattuale per giusta causa con onere di risarcimento dei relativi danni alla Procedura.

DIVIETO DI CESSIONE E SUBAFFITTO

E' stabilito il divieto di cessione, a qualsiasi titolo, del contratto nonché il divieto di subaffitto, senza il consenso esplicito e scritto degli organi della Procedura. Ciò, allo scopo di evitare la sostituzione

dell'affittuario con altro soggetto non scelto dalla Procedura.

DIRITTO D'ISPEZIONE

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.

DIRITTO DI PRELAZIONE

L'affittuario non avrà diritto di prelazione per l'acquisto dell'Azienda.

CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE

La procedura per l'aggiudicazione si terrà innanzi il Giudice Delegato, Dott. Nicola Graziano, il giorno 28/03/2017 alle ore 12:00. Il prezzo base della gara è così stabilito: Euro 5.000,00 (cinquemila/00) mensili netti al Fallimento. 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 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.

Per partecipare alla gara è necessario depositare in Cancelleria Fallimentare, entro e non oltre le ore 11:00 del giorno precedente alla gara, offerta in busta chiusa redatta su carta da bollo da Euro 16,00, all'esterno della quale deve comparire la dicitura "Tribunale di Napoli, Fallimento n.327/2016", di valore non inferiore al prezzo base indicato, allegando una cauzione pari ad due mensilità del prezzo offerto (che verrà immediatamente restituita qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 327/2016 Farmacia Futura Del Dott. Alessio Bardini & C. sas" di valore non inferiore al prezzo base, copia Carta di Identità in corso di validità e Codice Fiscale dell'offerente o, nel caso di società, del Legale Rappresentante unitamente a Certificato aggiornato della CCIAA attestante i poteri.

L'offerta dovrà altresì contenere autocertificazione attestante:

- il possesso dei titoli per l'esercizio della professione di Farmacista;
- il possesso dei requisiti per l'idoneità alla titolarità della farmacia ex art. 12 L.475/1968 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di non incorrere in una delle situazioni di incompatibilità ex art. 8 L.362/1991 e successive modifiche ed integrazioni;
- Disponibilità a sottoscrivere nuovi contratti con il personale attualmente in forza previa negoziazione con le singole risorse attualmente già impiegate, senza subentro nei debiti verso il personale della fallita, riconoscendo la paga base del primo livello del CCNL di categoria, con disponibilità ad inquadrare una risorsa di gradimento del GD e della Curatela per meglio garantire la verifica dell'andamento delle attività.
- In caso di accettazione della proposta di affitto temporaneo, offerta ferma di acquisto in via

definitiva del magazzino dei farmaci e parafarmaci (medicinali ed altri beni), risultanti da inventario alla data di inizio della locazione, l'aggiudicatario s'impegna ad acquistarle nel numero ed al prezzo di acquisto risultante dall'inventario, con accollo delle spese relative allo smaltimento e/o distruzione dei medicinali scaduti ovvero quelli che riterrà non siano più conformi alla vendita ancorché non ancora scaduti.

- l'indicazione dell'orario di apertura della Farmacia;
- la dichiarazione di mantenimento delle sedi operative a livello territoriale e dell'assoluto rispetto di ogni norma, relativa al settore delle Farmacie e non, stabilita dagli Enti territorialmente competenti.

In ordine alle offerte il tribunale si riserva, chiedendo parere al presidente dell'ordine dei farmacisti della provincia di Napoli, sia sulla valutazione in ordine ai requisiti attestati sia in riferimento alla professionalità dell'offerente in chiave tecnica .

Inoltre si fa presente che il parere del presidente non è vincolante per il tribunale

Non è possibile presentare offerte per persona da nominare.

Alle ore 12:00 del giorno fissato per la gara si procederà all'apertura delle buste.

In ipotesi di più offerte si procederà a gara tra tutti gli offerenti a partire dall'offerta più alta, con rialzi minimi di Euro 250,00.

L'aggiudicatario si impegna a stipulare il contratto di Affitto di Azienda a proprie esclusive spese entro 7 giorni dall'aggiudicazione.

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 intestate a: "Fallimento n. 327/2016 Farmacia Futura Del Dott. Alessio Bardini. & C. sas".

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.

L'aggiudicatario prima di utilizzare i beni oggetto dell'Azienda è tenuto a verificarne l'idoneità ed ogni condizione di prosecuzione dell'attività, anche presso gli Enti preposti allo scopo, ed a provvedere ad ogni eventuale adeguamento richiesto dalla competente autorità e/o dalle disposizioni normative vigenti anche ai sensi del Dlgs 626/1994.

Il mancato rispetto degli impegni di cui ai precedenti punti saranno causa di risoluzione contrattuale per giusta causa con onere di risarcimento dei relativi danni alla Procedura.

PUBBLICITA'

Il Bando verrà pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it; sul Il mattino; Inviato all'ordine dei farmacisti della provincia di Napoli; Inviato a Fedefarma Napoli.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare la curatela all'indirizzo PEC:
sabato.montella.farmacia@pec.it

Napoli, 09.02.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il GD
Dott. Nicola Graziano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it