

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE
SEZIONE FALLIMENTARE

***** ***** *****

FALLIMENTO N. 07/2019 r.g.f.

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

CURATORE FALLIMENTARE: avv. Marco Merenda

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **avv. Marco Merenda**, con studio in Messina, Piazza Immacolata di Marmo, 4, Curatore del Fallimento in epigrafe, nell'ambito delle attività finalizzate al realizzo dell'attivo fallimentare, intende procedere all'alienazione della titolarità e del diritto di esercizio della Farmacia 48^a Sede Urbana - denominata San Paolo - e dell'azienda commerciale connessa, sita nel Comune di Messina, gestita nei locali in Via Gerobino Pilli pal. 9 n. 48, Camaro Inferiore. La vendita comprende: i titoli autorizzativi, l'azienda commerciale, l'avviamento ed i beni mobili, nonché le scorte di magazzino con relative dotazioni patrimoniali e merci (il tutto complessivamente di seguito indicato: "azienda farmacia")

AVVISA

che **giorno 10 settembre 2019 (h 18:00 e ss.) avrà luogo la vendita dell'azienda Farmacia.**

La proposizione delle offerte di acquisto in forma irrevocabile dovranno essere presentate **(entro le ore 12:00 del 09 settembre 2019) presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Messina**, secondo i termini e le condizioni di seguito indicate:

- a) Il prezzo base minimo da offrire non potrà essere inferiore all'importo di Euro 1.093.500,00 (euro unmilionovantatremilacinquecento/00), oltre oneri fiscali e di trasferimento; precisamente
 - Euro 1.080.000,00 per l'unico lotto, composto dall'intero complesso aziendale "Farmacia San Paolo" con sede in Messina Via Gerobino Pilli pal. 9 n. 48, Camaro Inferiore, a sua volta composto da:
 - i) il diritto di esercizio della Farmacia;
 - ii) l'azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio, come previsto

dall'articolo 12 della Legge 475/1968, il tutto con il relativo avviamento, il diritto alla denominazione, alla ditta ed alla insegna, con il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni, abilitazioni, nullamosta, permessi ed altri atti di consenso comunque denominati, per la vendita dei prodotti complementari e per ogni altra attività attualmente svolta dalla Farmacia (sul valore di stima si rimanda alla relazione di stima del dott. C. Taormina **all. A**);

iii) **euro 13.500,00** per il mobilio, le attrezzature, i misuratori fiscali, i computer, i beni mobili e le dotazioni di legge esistenti nella Farmacia, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, meglio descritti nella perizia a firma dell'ing. Fabio Geraci (**all. B**);

b) Le giacenze di magazzino verranno calcolate solo in esito all'aggiudicazione nell'imminenza della stipula del Contratto Definitivo, come di seguito meglio precisato. Il valore del magazzino verrà determinato in contraddittorio con l'aggiudicatario mediante inventario analitico delle consistenze esistenti 1 giorno prima della stipula del Contratto Definitivo. I beni inventariati, con esclusione dei prodotti scaduti o comunque con data di scadenza inferiore ai tre mesi rispetto alla data di effettuazione delle operazioni di inventario, verranno valorizzati al costo di acquisto, al netto dell'IVA. Il pagamento delle giacenze di magazzino avverrà:

- in unica soluzione, mediante assegno circolare intestato "*Fallimento della Farmacia San Paolo - rgf 07/2019*", contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo;

c) Il pagamento del corrispettivo per la cessione dell'azienda dovrà essere effettuato come segue:

- 20% (venti per cento) del prezzo offerto quale deposito cauzionale (la "Garanzia"), mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i, intestato/i a "*Fallimento della Farmacia San Paolo*", da allegare all'offerta di acquisto;
- il saldo del prezzo, ivi comprese tutte le spese inerenti e/o conseguenti al trasferimento, alla stipula del Contratto Definitivo che avverrà per atto Notarile con professionista indicato dalla curatela ed entro il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Alla stipula del Contratto Definitivo, l'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento di tutte le spese inerenti e consequenziali alla stipula del Contratto definitivo di cessione dell'azienda; nonché a procedere (successivamente) a quelle relative all'atto di accertamento della condizione che dovrà rogarsi in esito all'avveramento della condizione di cui infra. Per maggior chiarimento si specifica che nessuna spesa potrà essere posta a carico della curatela.

Ogni pagamento dovrà avvenire mediante assegno circolare o a mezzo bonifico bancario, secondo le modalità richieste dal Notaio rogante.

- d) La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni facenti parte del patrimonio aziendale, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, ragioni ed azioni.

I beni costituenti l'azienda sono sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nelle perizie di stima depositate nel fascicolo del Fallimento presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Messina, come sopra precisato, salvo le giacenze di magazzino di cui sopra.

- e) La vendita si deve considerare come forzata e quindi non 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni.
- f) La titolarità ed il diritto di esercizio della farmacia, nonché l'azienda commerciale ad essa connessa, saranno vendute ai sensi dell'art. 105, comma 4, L.F., restando a totale carico della parte cedente tutti i debiti e le passività relativi all'azienda, siccome maturati sino alla data della cessione, anche se eventualmente non ancora liquidati, esatti o richiesti, comprese le eventuali somme iscritte a ruolo per debiti verso l'erario ovvero le eventuali somme per debiti verso dipendenti, rimanendo quindi l'acquirente escluso da ogni responsabilità per debiti anteriori alla cessione.
- g) Non costituiscono oggetto di cessione i crediti aziendali sorti prima del trasferimento

- h) La Farmacia San Paolo è attualmente aperta al pubblico in virtù dell'esercizio provvisorio disposto dal Giudice Delegato. La farmacia attualmente occupa: **h.1)** un lavoratore dipendente, assunto a tempo determinato con durata fino al 12.08.19 (prorogabile), avente la qualifica di direttore di Farmacia; **h.2)** un dipendente full time con la qualifica di Farmacista assunto a tempo determinato con durata fino al 19.09.19 (prorogabile); **h.3)** un dipendente full time con la qualifica di farmacista, già in forza alla ditta *in bonis*; **h.4)** un dipendente part time con funzione di magazziniere già in forza alla ditta *in bonis*.
- i) L'attività aziendale viene esercitata nei locali siti in Messina, Via Gerobino Pilli pal. 9 n. 48, Camaro Inferiore e la curatela è in attesa di stipulare con l'Istituto Autonomo Case Popolari un contratto di locazione transitorio che in ogni caso si risolverà *ipso jure* con la vendita; di guisa che l'aggiudicatario dovrà avere cura di stipulare con la proprietà un nuovo contratto.

In caso di una pluralità di offerte ritenute valide si procederà ad un gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA E PER L'ACQUISTO

Gli interessati dovranno far pervenire entro le ore **12.00** del giorno **09 settembre 2019** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Messina, in busta chiusa, l'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello base sopra indicato; sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta la data della vendita e il nominativo del curatore fallimentare, la cancelleria avrà cura di annotare gli estremi anagrafici del soggetto che presenterà l'offerta. L'offerta d'acquisto non potrà prevedere un pagamento dilazionato dell'importo dovuto e l'importo per le giacenze di magazzino dovrà comunque essere corrisposto come indicato alla precedente lettera b). L'offerta può essere presentata dai soggetti di cui all'art. 7 comma 1 della Legge 362/1991 (persone fisiche, società di persone e società cooperative a r.l.) nonché da qualunque soggetto, persona fisica, società od ente, che si obblighi a nominare, quale acquirente della Farmacia e del connesso diritto di esercizio della stessa, un soggetto, farmacista o società di farmacisti, in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 della Legge 362/1991. La nomina della persona o società che acquisterà l'azienda e diverrà titolare della Farmacia dovrà avvenire, ai sensi dell'art. 1402 c.c., entro le ore 12.00 (dodici) del terzo giorno successivo all'espletamento della gara, mediante comunicazione scritta presentata in originale all'Ufficio della Curatela sopra indicato, recante in originale la sottoscrizione per accettazione anche della persona fisica designata o del legale rappresentante della società nominata, corredata da copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale; la persona o la società nominata sottoscriverà pertanto l'atto notarile di trasferimento dell'azienda

1. L'offerta, in regola con il bollo, dovrà essere corredata:
 - da copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente oltre a visura camerale aggiornata se trattasi di società;
 - dalla dichiarazione dell'offerente del possesso dei requisiti di cui all'art. 7 della Legge 362/1991.
2. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, che dovrà altresì precisare se la stessa è fatta in proprio o per persona da nominare.
3. Le buste verranno aperte il giorno **10 settembre 2019** alle ore **18.00** presso **l'Aula G del Tribunale di Messina.**
4. In caso di presentazione di unica offerta valida, l'azienda sarà aggiudicata all'offerente, mentre in caso di presentazione di più di un'offerta si procederà immediatamente ad una gara contestuale tra gli offerenti.
In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta, con rilanci minimi di euro 30.000,00 (trentamila/00).
Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza rilancio, l'azienda verrà aggiudicata al miglior offerente.
5. Il contratto definitivo di compravendita dell'azienda, da disporsi entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'aggiudicazione, dinnanzi al Notaio che verrà indicato dagli Organi della Procedura sarà ancorato alla condizione sospensiva non retroattiva prevista nella notifica del decreto autorizzativo con il quale la competente Autorità Amministrativa Sanitaria riconoscerà il trasferimento della titolarità dell'azienda Farmacia San Paolo in capo all'aggiudicatario e ciò in conformità alla normativa di cui alla Legge 2 aprile 1968 numero 475 e 8 novembre 1991 numero 362.
6. La condizione citata sospende il solo effetto traslativo e non gli obblighi di pagamento del saldo prezzo di cui il proponente si farà comunque carico e che dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione alla stipula dell'atto pubblico.
7. L'acquirente s'impegna ed obbliga a curare tutte le pratiche presso gli uffici competenti al fine di ottenere il suddetto provvedimento autorizzativo nonché il rilascio di ogni altra autorizzazione e/o concessione richiesta dalla vigente normativa.
8. Qualora la Condizione, per qualsiasi motivo, non dovesse verificarsi, ciò determinerà l'obbligo di restituzione da parte della curatela del saldo prezzo senza interessi; la restituzione però non riguarderà tuttavia le spese e le imposte pagate e la cauzione versata in sede di partecipazione. Le dette somme verranno imputate a titolo di penale. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla procedura in caso di dinieghi autorizzativi.
9. Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso alle attività di sua competenza necessarie per l'avveramento della Condizione o, in caso di avveramento della

Condizione, non adempia all'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo, la Procedura tratterrà a titolo di penale le somme indicate al superiore punto 8), fermo ovviamente restando il risarcimento del maggior danno subito.

10. Per tutte le ipotesi in cui si dovesse verificare il mancato pagamento anche parziale del saldo prezzo; o anche solo degli oneri e delle spese inerenti e/o conseguenti al trasferimento (ivi compresi quelli relativi alla condizioni di avveramento); ovvero il mancato pagamento nel termine perentorio di sessanta giorni dall'aggiudicazione delle scorte di magazzino; si determinerà *ipso jure* la risoluzione della vendita con diritto della curatela di trattenere a titolo di penale la caparra depositata in sede di partecipazione alla vendita e, più in generale, tutte le somme indicate al superiore punto 8), fermo ovviamente restando il risarcimento del maggior danno subito.
11. Nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione e la stipula del Contratto Definitivo l'azienda sarà condotta dalla Procedura in virtù dell'Esercizio Provvisorio.
12. L'immissione in possesso dell'azienda e la effettiva consegna della stessa avverrà con il positivo verificarsi della condizione sospensiva di cui al superiore punto 5; finché ciò non avvenga la curatela rimarrà nell'esercizio e nella gestione della farmacia ed a suo favore saranno i profitti e le spese
13. Dal momento dell'immissione in possesso l'acquirente resterà surrogata in ogni diritto, rapporto, azione, ragione spettante alla parte venditrice in dipendenza della titolarità dell'azienda venduta, nonché dei contratti in corso, inclusi quelli di somministrazione di acqua, energia elettrica, telefono e simili.
14. Alla stipula del Contratto Definitivo sarà effettuata anche la compravendita, con relativo pagamento, delle giacenze di magazzino la cui elencazione verrà fatta in contraddittorio tra le parti un giorno prima della stipula del definitivo e con ditta specializzata indicata dalla curatela ed il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario.
15. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita, con espressa rinuncia, da parte dell'aggiudicatario, di proporre alcuna eccezione prima di aver adempiuto agli obblighi di cui al Contratto, con espresso esonero da qualsiasi responsabilità per il Curatore e per il Notaio rogante.
16. Quanto alla pubblicità in funzione della vendita il Curatore provvederà: alla trasmissione del bando alla pec del Consiglio dell'Ordine dei Farmacisti di Messina delle Province Siciliane con richiesta di circolarizzazione agli iscritti; nonché alla Federazione degli Ordini dei Farmacisti. Il Commissionario Edicom Service s.r.l. procederà ad effettuare la pubblicità, almeno trenta giorni prima la scadenza dei termini per la presentazione delle offerte, sul (i) P.V.T.; (ii) sui siti convenzionati con il Tribunale e con (iii) pubblicazione, per una sola volta, sui quotidiani "Sole 24 ore, Milano Finanza" e con (iv) un Postal target

che verrà sempre effettuato dal predetto Commissionario.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione rivolgersi al Curatore della Procedura Fallimentare avv. Marco Merenda, con studio in Messina, Piazza Immacolata di Marmo, n. 4, tel. 3498073210, pec f7.2019messina@pecfallimenti.it

La pubblicazione del presente avviso non comporta per il Curatore alcun obbligo di ammissione alla procedura di vendita e/o di avvio di trattative per la vendita e/o di vendita nei confronti degli offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Curatore a qualsiasi titolo.

Messina, 22 luglio 2019

Il curatore fallimentare
avv. Marco Merenda n.q.