

PEC

Tipo E-mail

PEC

Da

-- < f759.2018roma@pecfallimenti.it >

A

< posta@pec.fofi.it >

Oggetto

Asta f[REDACTED] di Roma

Giovedì 21-02-2019 15:57:00

Spett.le Federazioni

invio bando d'asta per la cessione della f[REDACTED] di Roma con preghiera di portarla a conoscenza dei vostri associati.  
Distinti saluti.

Il Curatore

Dott.ssa Franca Cieli

Via Alessandro Farnese n.19 - 00192 Roma

Tel. 06.3231182 / Fax 06.3232822

Email: francacieli@gmail.com

Allegati:

SBRIGOLI DISCIPLINARE DI VENDITA FARMACIA.pdf

Dati Tecnici:

smime.p7s testo\_email.html message.eml sostitutiva.xml Daticert.xml

*gph*  
*34*  
*20190220 10:58/AC*  
*22.02.2019*

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO n. 759/2018: DITTA ~~NEBIDUACERONELLO SERRIELLI~~**

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Caterina Odello

CUATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Franca Cieli

**AVVISO DI VENDITA DI AZIENDA FARMACIA**

La sottoscritta Dott.ssa Franca Cieli, Curatore del Fallimento in epigrafe, nell'ambito delle attività finalizzate al realizzo dell'attivo fallimentare pone in vendita con procedura competitiva sulla base del seguente disciplinare di gara

**OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO**

Viene posto in vendita, in **UN UNICO LOTTO**, il complesso aziendale in funzionamento composto da:

- A. Diritto di esercizio della farmacia "Farmacia  corrente nel Comune di Roma, Piazzale delle Medaglie D'Oro n.73/7,4 rea 736956 P.I.V.A. : 09202940582, munita dell'Autorizzazione del Comune di Roma del 2.7.1991 prot. n. 24993 Tab. Merc. ;
- B. Azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio, come espressamente previsto dall'art.12 L. 475/68 , con relativo avviamento e con ogni altra autorizzazione o concessione prevista dalla legge per l'esercizio della farmacia, comprensiva di dotazione di legge esistenti nella farmacia, attrezzature, misuratore fiscale, apparecchiature informatiche, nonché mobilio ed arredi;

C. Prodotti destinati alla vendita costituenti le giacenze di magazzino, nei seguenti termini: tutto il magazzino alla data dell'inventario che le parti effettueranno, prima della stipula dell'atto di trasferimento del complesso aziendale, nel contraddittorio delle parti; questo al prezzo di acquisto, identificato tramite lettore di codice a barre, epurata l'IVA; le spese dell'inventario saranno comunque a carico dell'acquirente.

La consistenza di quanto venduto è unicamente quella individuata nella perizia di stima redatta dal perito stimatore nominato Dott.ssa Oriana Battistoni depositata presso la cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma nonché dell'inventario dei beni mobili della farmacia, da considerarsi parte integrante del presente regolamento e alla quale si fa espresso rinvio.

Si precisa che la vendita avviene in blocco unico.

Si precisa che l'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica voltura delle autorizzazioni amministrative che restano in capo all'acquirente e che dovrà porre in essere tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento della titolarità e autorizzazione amministrative da parte della competente Autorità Sanitaria, nonché al subentro, ai sensi della vigente disciplina del commercio, nell'autorizzazione amministrativa per la vendita dei prodotti c.d. parafarmaceutici complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia.

L'acquirente subentrerà nei contratti di lavoro in corso e precisamente:

1- Al contratto di lavoro a tempo indeterminato relativamente alla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, con la qualifica di commessa ma che svolge anche il ruolo di magazziniera;

2- al contratto di lavoro a tempo determinato in corso di rinnovo (scadenza 22.3.2019) per una durata di nove della dott.ssa ~~XXXXXXXXXX~~, farmacista;

3- nel contratto di locazione commerciale e nei contratti relativi alle utenze. All'acquirente non verranno trasferiti i rapporti attivi e passivi relativi alla azienda ceduta, compresi debiti fiscali e d'ogni altra natura maturati alla data della stipula dell'atto di trasferimento: ai sensi dell'art. 105 è infatti espressamente esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima del trasferimento ad eccezione del T.F.R. maturato per le dipendenti come quantificato dallo stimatore.

L'alienazione dell'azienda avverrà secondo i termini e le condizioni di seguito indicate.

#### **PREZZO DEL TRASFERIMENTO**

Il prezzo base di vendita è pari ad Euro 910.110,70 (euro novecentodiecimilaeurocentodieci) arrotondato a **Euro 910.110,00** e per partecipare alla competizione di vendita dovrà essere versata una cauzione pari al 15% del prezzo offerto con assegno circolare così intestato " *Fall.to n. 759/2018* ~~XXXXXXXXXX~~" quale deposito cauzionale.

Da tale prezzo sono escluse le giacenze dei prodotti di cui alla lettera **C** del presente disciplinare su cui si precisa quanto segue: il valore delle giacenze, almeno 5 giorni prima della stipula dell'atto di trasferimento del complesso aziendale, verrà determinato mediante inventario fisico ed analitico redatto da società specializzata, in contraddittorio delle parti ed alla presenza del curatore, e verranno valorizzati al costo, al netto dell'IVA (saranno esclusi dall'obbligo di acquisto i farmaci e i prodotti con scadenza inferiore a tre mesi rispetto alla data d'inventario). Le spese dell'inventario sono a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo di vendita, tale da intendersi quello di aggiudicazione definitiva, dovrà essere versato, al più tardi, al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita del lotto, da effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria presso lo studio notarile che l'aggiudicatario vorrà indicare al curatore.

Il pagamento del prezzo, detratta la cauzione versata che verrà trattenuta quale acconto, dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto che verrà comunicato dal curatore.

Il pagamento delle rimanenze dovrà avvenire con le medesime modalità, contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo e dopo l'avveramento della condizione sospensiva si effettuerà il conguaglio.

#### **ONERI ESCLUSI DAL PREZZO**

Le imposte e le spese per il trasferimento anche notarili, relative alla formalizzazione del trasferimento del compendio dei beni in vendita sono escluse dal prezzo di vendita e sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene in un unico lotto costituito da tutto quanto è compreso nel descritto complesso aziendale ed oggetto di stima, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui detto attivo si trova, come visto e piaciuto, e non potrà dar luogo ad alcuna richiesta di risarcimento, indennità o riduzione di prezzo nei confronti del fallimento.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti l'evizione nonché la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o ai contenuti di atti e regolamenti emanati dalle Autorità preposte alla loro osservanza saranno pertanto ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione, come sotto disciplinata, non avrà valore di trasferimento della proprietà, che avverrà solo ed esclusivamente al momento del rogito notarile.

\*\*\*\*\*

La Farmacia ~~TE~~ è attualmente aperta al pubblico in virtù dell'esercizio provvisorio disposto dal Giudice Delegato dott.ssa Caterina Odello con provvedimento del 9 novembre 2018 per un periodo di sei mesi.

### **MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE**

La deliberazione sull'offerta e la sua eventuale gara tra gli offerenti, con conseguente aggiudicazione provvisoria, sarà effettuata dinanzi al curatore presso lo studio in Via Crescenzo n.16 in Roma il **giorno 26 marzo 2019 alle ore 10,00**, alla presenza del curatore e dei componenti il comitato dei creditori. Il curatore provvederà a deliberare sull'offerta e ad espletare eventuale gara tra gli offerenti, come di seguito specificato.

Ogni e qualsiasi ipotesi di contrasto e/o dubbio interpretativo che dovesse eventualmente emergere in sede di gara, anche in ordine al presente bando e/o ai richiesti documenti, sarà risolto seduta stante dal curatore.

### **MODALITA' DELLA GARA**

L'apertura delle buste avrà luogo il giorno e l'ora sopra indicato. Il curatore procederà: a) alla verifica dei soggetti presenti, personalmente ovvero a mezzo procuratore speciale; 2) all'apertura delle buste contenenti le offerte, secondo il rispettivo ordine di consegna; 3) alla verifica di ricevibilità, ammissibilità, e validità delle offerte; 4) a dare comunicazione ai soggetti presenti delle offerte

validamente presentate e degli importi ivi indicati quale corrispettivo per l'acquisto; 5) a comunicare l'importo della offerta valida più alta tra quelle validamente presentate, che costituirà il prezzo base di gara; 6) a dichiarare l'apertura della gara.

Le offerte sono irrevocabili e vincolanti, pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

Saranno ammessi a partecipare alla vendita unicamente coloro che avranno presentato offerta ammissibile, valida ed efficace ai sensi del presente bando, come meglio sotto specificato.

#### **Aggiudicazione**

**A)** Nel caso di unica offerta valida: l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti dell'offerente;

**B)** Nel caso di più offerte: il curatore darà avvio ad una gara tra i presenti offerenti, con rilancio non inferiore ad €5.000,00 rispetto al maggior prezzo offerto. Decorso 60 secondi da ciascun precedente rilancio, risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio. Tutti i rilanci previsti nel presente bando devono essere palesi.

**B1)** In mancanza di rilanci l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente.

**B2)** In mancanza di rilanci, ma in presenza di due o più offerte del medesimo valore, si procederà ad aggiudicare il compendio mediante sorteggio da parte del curatore.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine di cui al punto precedente, la cauzione verrà definitivamente trattenuta dal fallimento e l'offerente decadrà dall'aggiudicazione ai sensi dell'art.587 1° e 2° c.p.c.

#### **DISCIPLINA PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

##### **Modalità e contenuto dell'offerta d'acquisto.**

L'offerta d'acquisto potrà essere presentata anche per persona fisica o giuridica da nominare entro la stipula dell'atto pubblico, e a pena di irricevibilità, dovrà essere sottoscritta con firma autografa dall'offerente e dovrà contenere:

- a) L'indicazione dei dati identificativi dell'acquirente, con la precisazione che:
  - se l'offerente è una **persona fisica**: vanno indicati il cognome, nome il luogo e la data di nascita, il codice fiscale ed eventualmente partita i.v.a., il domicilio, la pec, lo stato civile, recapito telefonico ed un indirizzo e mail anche pec allegando all'offerta la copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, originale della procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, iscrizione all'Albo dei farmacisti di appartenenza, con indicazione dell'ordine, dichiarazione che attesta la mancata pendenza di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art.67

D.Lgs 159/2011; dichiarazione che attesti la sussistenza, in capo al concorrente di uno dei requisiti di cui all'art.12 della Legge n.475 del 2.4.1968, dichiarazione di non aver ceduto nei dieci anni precedenti, altre farmacie oppure di trovarsi in una delle fattispecie previste dall'art.12 della Legge n. 475 ai fini dell'acquisizione di nuova farmacia; dichiarazione di aver preso visione e accettato incondizionatamente tutte le clausole del presente avviso di vendita e di aver preso conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi oggetto di cessione.

- se l'offerente è una **società di capitali e/o persone**: vanno indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la pec, la partita IVA e le generalità del legale rappresentante, allegano copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante sottoscrittore dell'offerta, una visura camerale aggiornata, dichiarazione che a carico della società non sussistono procedure concorsuali o di liquidazione volontaria; la mancata pendenza, in capo al legale rappresentante, ai soci e agli amministratori di procedimenti penali.

- se l'offerente è una **ditta individuale**: vanno indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la pec, la partita IVA, e le generalità del titolare con allegata una visura camerale aggiornata.

L'offerente sia persona fisica che società che ditta individuale dovrà comunque dichiarare nell'offerta di aver preso visione di tutti gli allegati del presente bando

e di accettarne espressamente il contenuto e relativo regolamento con rinuncia a sollevare eccezioni e di accettare le condizioni offerte in relazione a quelle di cui al presente bando; la dichiarazione di essere consapevoli che le licenze e le autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività, dovranno formare oggetto di specifico trasferimento presso la competente Autorità Sanitaria.

L'offerta può essere presentata da persone fisiche ovvero da imprese collettive purché in possesso dei requisiti indicati all'art. 7 comma 1 della Legge 362/1991 così come modificato dalla Legge 4.8.2017 n.124 (persone fisiche, società di persone, società di capitali 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 comma 3 e 4 della Legge 362/1991 così come modificato dalla Legge 4.8.2017 n.124. 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 del decimo 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.

#### **Recapito dell'offerta di acquisto e contenuto - cauzione**

L'offerta di acquisto a pena di irricevibilità, dovrà essere contenuta in apposita busta chiusa, sigillata, sulla quale dovrà essere scritto unicamente la seguente dicitura " *Offerta acquisto Fall.to n.759/2108 Farmacia ██████████* .

La busta contenente l'offerta dovrà pervenire o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata personalmente presso lo studio del curatore in Roma via Crescenzio n.16, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e quindi il **25 marzo 2019** .

Il recapito dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente ove, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il termine perentorio di scadenza.

Le offerte pervenute in ritardo saranno considerate irricevibili: di esse verrà dato atto a verbale e dovranno essere ritirate presso lo studio del curatore.

#### **Condizioni di ammissibilità dell'offerta**

Le offerte saranno ammissibili e valide solo se contemporaneamente:

- i. Saranno pervenute entro il termine perentorio sopra indicato;
- ii. Saranno accompagnate da assegno/i circolare/i intestato a "Fall.to n.759/2018 Ditta ██████████" dell'importo non inferiore al 15% del prezzo offerto;

- iii. Non saranno sottoposte a condizioni né a termine;
- iv. Saranno accompagnate da dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, attestante il possesso da parte dell'offerente dei requisiti indicati all'art. 7 comma 1 della Legge 362/1991 così come modificato dalla Legge 4.8.2017 n.124 (persone fisiche, società di persone, società di capitali e società cooperative art.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 comma 3 e 4 della Legge 362/1991 così come modificato dalla Legge 4.8.2017 n.124.

Nel caso di offerte per soggetto da nominare, i requisiti di legge per l'acquisizione della titolarità della farmacia dovranno essere comprovati, sempre a mezzo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, in sede di stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

#### **Conservazione e restituzione della cauzione**

La cauzione ai non aggiudicatari verrà restituita, salvo i casi di perdita della medesima come previsto nel bando, dopo la gara.

#### **OFFERTA MIGLIORATIVA E SOSPENSIONE DELLA VENDITA**

Si rende noto che, ai sensi dell'art.107, 3 e 4 comma L.F. , la vendita verrà sospesa prima della data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento ove

pervenga al curatore, entro il termine essenziale e perentorio di giorni 10 (dieci) dalla data di aggiudicazione, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da una cauzione pari almeno al 15% (quindici per cento) dell'offerta migliorativa con assegno circolare intestato a " Fall.to n.759/2018 Ditta ██████████ ██████████

L'offerta dovrà essere formulata e pervenire secondo le stesse modalità indicate per le offerte principali presso lo studio del curatore, entro le ore 13,00 del decimo giorno successivo all'aggiudicazione, escludendosi dal conteggio il giorno di aggiudicazione.

Nel caso in cui pervenga l'offerta migliorativa, sarà indetta un'ulteriore gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità di cui alla gara principale. La mancata partecipazione a tale seconda gara comporterà l'incameramento della cauzione in danno del soggetto assente.

Se ad essere assente sarà colui che ha presentato l'offerta migliorativa, l'aggiudicazione avverrà nei confronti del precedente aggiudicatario.

#### **ACQUISTO DELLA PROPRIETA'**

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

L'aggiudicatario provvisorio acquisterà il diritto di proprietà sui beni oggetto della presente vendita al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita da effettuarsi in favore dell'aggiudicatario avanti al notaio

individuato dall'aggiudicatario stesso entro il termine di decadenza sopra indicato.

L'efficacia dell'atto pubblico di cessione sarà sospensivamente condizionata all'avvenuto riconoscimento della validità del trasferimento e quindi della titolarità della Farmacia, che la parte cessionario è onerata di chiedere tempestivamente all'Autorità Sanitaria competente, ad avvenuto espletamento della eventuale ispezione che l'Autorità Sanitaria medesima potrebbe disporre. All'uopo tutti gli effetti attivi e passivi della gestione dell'azienda ceduta decorreranno dall'avveramento della predetta condizione e precisamente all'emissione della Determina da parte dell'Autorità Sanitaria competente. Successivamente l'aggiudicatario si impegnerà a richiedere il Nuovo Codice Regionale e le nuove credenziali entro 3/5 giorni e quindi da quel momento avverrà l'effettiva consegna dell'azienda.

Entro 5 giorni prima della data del rogito le parti, in contraddittorio ed alla presenza del curatore, procederanno all'inventario del magazzino secondo i medesimi criteri valutativi sopra indicati e verrà corrisposto il relativo conguaglio.

Qualora il trasferimento dell'autorizzazione non avesse luogo per fatti inerenti il soggetto richiedente l'autorizzazione medesima, la vendita si intenderà risolta con incameramento della cauzione da parte della procedura fallimentare ex art. 587 c.p.c. e salvo il diritto al maggior danno.

In tale caso la procedura aggiudicherà il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione provvisoria e la stipula del Contratto Definitivo l'azienda sarà condotta dalla Procedura in virtù dell'Esercizio Provvisorio.

#### **ALLEGATI E RISERVATEZZA**

Gli allegati sono da intendersi parte integrante e sostanziale del presente bando e sono quelli di seguito individuati: 1) Relazione di stima e relativi allegati; 2) Verbale di inventario dei beni .

#### **PUBBLICITA'**

Si comunica che il presente Regolamento di vendita verrà pubblicato per un periodo di giorni 30 precedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

- a) sul sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- b) sul portale delle vendite pubbliche;
- c) un estratto del presente bando sul quotidiano "Il Messaggero" per una sola volta
- d) verrà trasmesso mediante PEC all'Ordine dei Farmacisti di Roma, ([www.ordinefarmacistiroma.it](http://www.ordinefarmacistiroma.it)) con richiesta di circolarizzazione e alla Federazione degli Ordini dei Farmaci ( [www.fofi.it](http://www.fofi.it) );

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alla gara rivolgersi al Curatore della Procedure Fallimentare dott.ssa Franca Cieli  
tel.06.420.13.185 e-mail [francacieli@gmail.com](mailto:francacieli@gmail.com); pec  
[f759.2018roma@pecfallimenti.it](mailto:f759.2018roma@pecfallimenti.it)

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente avviso costituisce un invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

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 veridicità nei confronti degli offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del curatore a qualsiasi titolo.

Roma, 12 febbraio 2019

IL Curatore

f.to dott.ssa Franca Cieli