

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
VOLONTARIA GIURISDIZIONE
UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE
RGVG n. 407/2016
"FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~"

AVVISO RECANTE
L'INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI
PER L'ACQUISTO DELLA AZIENDA COMUNEMENTE
DENOMINATA
"FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~"

Il sottoscritto **Avv. CRISTIANO ANNIBALI** (c.f. NNBCST69T05A462H), con studio in Ascoli Piceno in Corso Vittorio Emanuele n. 37, giusta provvedimento di nomina del 8.2.2017 e successivo giuramento del 22.2.2017, Amministratore di Sostegno della predetta procedura

- ravvisata la necessità di procedere con un tentativo di vendita al fine di dare immediata ed urgente esecuzione al decreto reso dal Tribunale Collegiale di Ascoli Piceno (cron. n. 10352/2019 del 12.9.2019) recante autorizzazione all'Amministratore di Sostegno della predetta procedura a cedere ed alienare l'AZIENDA FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~ alle condizioni di cui al provvedimento del Giudice Tutelare del 10.6.2019, mediante procedura competitiva da tenersi davanti al medesimo Giudice Tutelare;

- vista l'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare Dott. Raffaele Agostini volta ad autorizzare l'Amministratore di Sostegno a pubblicare l'invito alla presentazione di offerte di acquisto della azienda, comprensiva delle attrezzature esistenti;

- esaminate le relazioni di stima di tutte le componenti dell'azienda in oggetto già rimesse dal Dott. Paolo Nigrotti e dal geom. Danilo Turla e condivise le relative valutazioni;

- precisato altresì che l'azienda in oggetto è costituita dal complesso dei beni, materiali ed immateriali, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, organizzati per l'esercizio di farmacia sito in Ascoli Piceno, Corso Mazzini n. 120, munito delle seguenti autorizzazioni/licenze: n. 488/190/VI rilasciata dal Comune di Ascoli Piceno in data 23.1.1974;

- precisato inoltre che devono intendersi ricompresi nel perimetro aziendale:

- i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda che non abbiano carattere personale (per quanto riguarda il personale dipendente in forza presso la farmacia, i due contratti in essere sono entrambi a tempo indeterminato, entrambi con qualifica di impiegato, con mansioni rispettivamente di Direttore di Farmacia e di farmacista, inquadramento e livello IS, uno full time 40 ore e l'altro part-time 36 ore);
- i mobili, le attrezzature, gli arredi e tutti i beni che la compongono analiticamente descritti nell'elaborato peritale redatto dal geom. Danilo Turla;
- l'avviamento aziendale.

- precisato altresì che devono intendersi invece espressamente esclusi dalla vendita i crediti ed i debiti aziendali così come le scorte e le giacenze di magazzino (su questi ultimi vedi infra).

RITENUTO che

- l'atto di acquisto dell'azienda dovrà prevedere: la consegna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio aziendale (per la verifica si rimanda ancora alle perizie di stima redatte e depositate presso la Cancelleria della Volontaria Giurisdizione), senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza riguardo tutti i beni materiali ed immateriali propri costituenti il compendio aziendale, anche con riferimento alle autorizzazioni amministrative e urbanistiche, eventualmente esistenti; la esclusione di beni di proprietà di terzi o da questi eventualmente rivendicati; l'impegno a subentrare nella licenza esistente e in tutte le autorizzazioni amministrative così come autorizzate;

- la vendita avverrà con le modalità dell'asta informale competitiva, in applicazione analogica della

disposizione di cui all'art. 107, comma 1, L.F., per quanto compatibile;

- la partecipazione alla gara è consentita ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni in materia, in particolare ai sensi dell'art. 7, comma 1, Legge n. 362/1991 così come modificato dalla Legge 124 del 4 agosto 2017

Tutto ciò premesso, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente bando,

AVVISA

gli interessati a far pervenire offerte libere ed irrevocabili di acquisto, con valore di proposta contrattuale, per l'acquisto della azienda denominata "**FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~**, *corrente in Ascoli Piceno in Corso Mazzini n. 120*, così come sopra descritta e/o nella perizia di stima depositata.

Il prezzo base di offerta è di € 850.000,00 (ottocentocinquantamila) oltre IVA e imposta di registro ove dovuti. Il suddetto importo si intende quindi al netto degli oneri di legge, se dovuti, e degli onorari notarili e delle spese dovuti in sede di atto di trasferimento della proprietà oltre che delle somme più avanti indicate.

Si precisa che tale importo ricomprende anche il valore dei mobili, delle attrezzature, degli arredi e di tutti i beni che compongono l'azienda siccome determinato ed attribuito dal CTU, geom. Danilo Turla. Per l'effetto, detti beni saranno trasferiti nella proprietà del soggetto aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna della Farmacia.

L'aggiudicatario, oltre all'importo offerto in rialzo in sede di gara, sarà tenuto obbligatoriamente a corrispondere alla Cedente, a prezzo predeterminato non soggetto a rialzo, da versarsi contestualmente alla stipula del contratto di cessione della titolarità della farmacia oggetto di vendita, anche il valore delle giacenze di magazzino costituite da farmaci (etico, parafarmaci, SOP, OTC) con la sola esclusione di quelli scaduti, oltre a cosmesi e fitoterapici, presenti in una data quanto più prossima alla stipulazione del contratto di trasferimento della titolarità della Farmacia. La valorizzazione verrà effettuata secondo il criterio del costo di acquisto, al netto dell'IVA; al valore così determinato sarà applicata l'I.V.A. in misura di legge.

L'offerta dovrà essere corredata di un assegno circolare, intestato a "**FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~**", a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo a base d'asta.

Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite, senza corresponsione di interessi, entro 20 giorni dalla determinazione di aggiudicazione definitiva.

AVVISA altresì

gli interessati che, unitamente alla sopraindicata offerta di acquisto della Farmacia, gli stessi dovranno sottoscrivere ed assumere anche connesso obbligo irrevocabile per la stipula di contratto di locazione commerciale dell'unità immobiliare sita in Ascoli Piceno, in Corso Mazzini n. 120, censita al NCEU di detto Comune al foglio 169, p.lla 501, sub 19, categoria C/1, classe 14, superficie catastale 197 mq, ove attualmente è condotta la azienda denominata "**FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~**".

Tale locazione, avente durata esennale come per legge e decorrenza dalla stipula del contratto notarile di acquisto dell'azienda, oltre ai patti canonici tipici della fattispecie negoziale (es. rivalutazione Istat, clausola risolutiva espressa in caso di mancato o tardivo pagamento dei canoni, divieto di sublocazione, obbligo di manutenzione e divieto di miglioramenti o addizioni non autorizzate), contemplerà tra l'altro quale clausola negoziale dispositiva accettata dalla attuale proprietà ex art. 27, comma 7°, Legge 392/1978, la libera facoltà di recesso per il conduttore, previo preavviso da comunicarsi al locatore con lettera raccomandata a/r, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, nell'eventualità che l'aggiudicatario intenda procedere ad una delocalizzazione della farmacia all'interno e nel rispetto della pianta organica siccome deliberata dal Consiglio Comunale di Ascoli Piceno nella seduta 25/06/1998 n. 72/19774 e dei più recenti suoi aggiornamenti.

Il canone mensile di tale obbligatoria locazione è fissato in € 1.000,00 (mille/00) oltre IVA e imposta di registro ove dovuti.

CONDIZIONI

A) nel caso pervengano più offerte si osserveranno le disposizioni che seguono:

a1) l'aggiudicazione provvisoria della azienda "Farmacia Serra" avverrà attraverso la procedura di asta informale competitiva, che sarà svolta e tenuta presso l'ufficio del Giudice Tutelare Dott. Raffaele Agostini del Tribunale di Ascoli Piceno **nel giorno 18 (diciotto) NOVEMBRE 2019 successivamente alle ore 12:00**, alla presenza di tutti gli offerenti;

a2) il plico, contenente l'offerta redatta in lingua italiana dovrà pervenire presso la Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Ascoli Piceno (Stanza 91), in busta chiusa e sigillata, **improrogabilmente entro le ore 12.00** del giorno stesso a quello fissato per ogni asta, pena esclusione dalla procedura di vendita. Dovrà recare la dicitura "**Vendita mediante procedura competitiva della "FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~" corrente in Ascoli Piceno**". L'interessato ha l'onere/facoltà di farsi rilasciare una ricevuta attestante la data e l'ora della presentazione dell'offerta;

a3) l'offerente avrà cura di inserire nella busta:

I. i riferimenti dell'avviso con descrizione del nome e cognome dell'offerente se persona fisica, (per sé o per persona fisica o giuridica da nominare non necessariamente proveniente da procuratore legale) o la ragione sociale se persona giuridica, con le generalità del rappresentante legale, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e la partita IVA, il domicilio, l'indirizzo di posta elettronica certificata ed ordinaria, i recapiti telefonici e fax (se disponibili), oltre a copia di un valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale notarile o certificato del registro delle imprese), oltre ad una visura camerale della società non anteriore di mesi 6;

II. la sottoscrizione dell'offerente, con firma per esteso e leggibile, in caso di persona fisica dal singolo farmacista e in caso di società dal legale rappresentante o suo procuratore;

III. una dichiarazione in forma libera debitamente sottoscritta, con la quale l'offerente attesta: di corrispondere all'Amministrazione di Sostegno delle predetta procedura alla stipula dell'atto di cessione i corrispettivi di vendita offerti; di impegnarsi, in caso di aggiudicazione provvisoria, a sottoscrivere, entro 30 giorni dalla stessa, il contratto di cessione della titolarità della farmacia, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà con rogito di un notaio di fiducia dell'aggiudicatario; di aver preso atto e di accettare incondizionatamente tutte le clausole previste nel presente bando ed, in particolare, quelle che prevedono i termini e modalità per il versamento del prezzo di aggiudicazione e dei corrispettivi; di aver preso atto che il trasferimento della titolarità della farmacia è soggetto ad autorizzazione della competente Autorità Sanitaria, ai sensi dell'art. 12 della Legge 578/1968 e s.m.i., pertanto, in caso di mancato riconoscimento, nessuna richiesta di risarcimento potrà essere avanzata nei confronti della predetta Amministrazione di Sostegno; di aver preso visione e conoscenza della vigente pianta organica di riferimento e dei locali della farmacia siccome ubicati; di impegnarsi a mantenere la farmacia all'interno della perimetrazione della relativa pianta organica vigente; di obbligarsi a sottoscrivere con la Amministrazione di Sostegno il contratto di locazione commerciale dell'unità immobiliare sita in Ascoli Piceno, in Corso Mazzini n. 120, censita al NCEU di detto Comune al foglio 169, p.lla 501, sub 19, categoria C/1, classe 14, superficie catastale 197 mq, ove attualmente è condotta la azienda denominata "**FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~**".

IV: l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore di € 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00) oltre IVA e imposta di registro ove dovuti, in cifre e lettere.

L'offerta non dovrà recare abrasioni o correzioni di sorta, non dovrà essere condizionata né essere espressa in modo indeterminato.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'importo offerto espresso in lettere e quello espresso in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il soggetto cedente;

V. assegno circolare non trascrivibile intestato a "**FARMACIA ~~XXXXXXXXXX~~**" di importo pari al 10% del prezzo base di asta a titolo di deposito cauzionale (infruttifero di interessi);

Saranno quindi prive di efficacia le offerte che non dovessero rispecchiare le condizioni di cui sopra (punto A3 I-V) o non dovessero prevedere gli impegni sopracitati; le offerte inferiori al prezzo base; le offerte non accompagnate dell'assegno sopra indicato nonché quelle pervenute oltre il

suddetto termine

B) I beni costituenti l'azienda oggetto di vendita potranno essere direttamente visibili e visionabili previo appuntamento telefonico con l'Amministratore di Sostegno Avv. Cristiano Annibali. Gli interessati potranno inoltre richiedere ogni informazione tecnica al dott. Paolo Nigrotti nonché al perito estimatore geom. Danilo Turla;

C) Al momento dell'inizio della gara, laddove fossero presentate più offerte di identico importo, sarà considerata allo stato prevalente l'offerta prima depositata, salvi i successivi rilanci che dovranno avvenire, nel rispetto e con l'indicazione dell'importo minimo di seguito indicato, entro il termine massimo di 1 minuto scadente e decorrente dall'eventuale rilancio precedente.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 10.000,00 (diecimila/00).

La gara sarà aggiudicata provvisoriamente, terminata l'eventuale gara al rialzo, al partecipante che avrà offerto il prezzo più elevato;

D) Per il caso di mancata presentazione di offerte di acquisto per la fissata udienza del 18 **NOVEMBRE 2019** è fin d'ora stabilita, nel medesimo luogo, la data del **16 DICEMBRE 2019** alle ore **12:00** procedendosi in tal caso con le modalità ed alle condizioni precisate ad eccezione del prezzo minimo che assommerà ad € **800.000,00** (ottocentomila/00).

E) Il soggetto a favore del quale verrà disposto farsi luogo all'acquisto dovrà concludere il relativo atto di acquisto nella forma dell'atto pubblico nel successivo termine di trenta giorni. All'atto della stipula l'assegnatario dovrà versare il saldo del prezzo dedotta la cauzione.

Qualora si voglia richiedere una proroga per la stipula dell'atto di cessione della azienda, fermo restando che tale eventualità sarà rimessa alla valutazione degli organi della procedura, la vendita dovrà avvenire comunque non oltre i 50 giorni decorrenti dalla aggiudicazione provvisoria; in tal caso l'aggiudicatario provvisorio dovrà presentare fideiussione bancaria a prima richiesta di durata pari al periodo di proroga richiesto, senza possibilità di recesso da parte dell'istituto garante e senza il beneficio della preventiva escussione, rilasciata da istituto di credito di primaria importanza, per un importo pari al residuo importo stabilito, a garanzia dell'impegno assunto.

In caso di mancato integrale versamento del saldo prezzo in sede di stipula del contratto, e/o in caso di rifiuto dell'aggiudicatario alla stipula del contratto medesimo, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento del deposito cauzionale da parte della Amministrazione di Sostegno della predetta procedura e con riserva di richiesta dei danni in misura pari alla differenza tra il successivo prezzo di acquisto e il prezzo offerto.

Le imposte, le spese e tutti gli altri oneri derivanti dall'acquisto della azienda saranno a carico dell'acquirente.

Il trasferimento della titolarità della farmacia all'aggiudicatario rimarrà in ogni caso subordinato alla condizione legale sospensiva del riconoscimento dello stesso da parte dell'Azienda Sanitaria competente.

In caso di mancato rilascio di autorizzazione da parte dell'Azienda Sanitaria nessuna richiesta di risarcimento potrà essere avanzata nei confronti della predetta Amministrazione di Sostegno.

F) La pubblicità del presente bando sarà effettuata, a cura dell'Amministratore di Sostegno, in ossequio agli artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. mediante:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP), ai sensi dell'art. 490, 1 comma e 631 bis c.p.c., dell'avviso di vendita con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi vigenti tra la stessa e l'intestato Tribunale;

b) pubblicazione dello stesso avviso, per almeno trenta giorni prima della data fissata per la prima vendita con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi vigenti tra la stessa e l'intestato Tribunale sui siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publiconline.it; www.astemobili.it; www.immobiliare.it;

c) pubblicazione dello stesso avviso, per almeno trenta giorni prima della data fissata per la prima vendita con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., su Social Networks Facebook ed Instagram;

d) pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino – Aste giudiziarie;

e) pubblicazione per estratto sul periodico cartaceo Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale in abbinamento al servizio mailing-list;

f) comunicazione ed invio dell'avviso agli indirizzi di posta - anche certificata - dell'Ordine dei Farmacisti, rispettivamente della Provincia di Ascoli Piceno, della Provincia di Teramo, della Regione Marche ed in quello Nazionale;

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti **f a) - h) - c) - e)** sono svolti a cura della società Astalegale.net S.p.a. secondo la convenzione in essere con il Tribunale di Ascoli Piceno.

L'avviso per estratto da pubblicare sulla stampa dovrà essere redatto secondo le forme della pubblicità commerciale e dovrà, pertanto, contenere le informazioni strettamente necessarie per la vendita.

L'Amministratore di Sostegno ha inoltre facoltà di dare ulteriore diffusione al presente bando nelle forme che si riterranno opportune e di trasmetterne copia a chiunque abbia già prima d'ora fatto pervenire manifestazioni di interesse all'acquisto.

Ciascun interessato, previo appuntamento con l'Amministratore di Sostegno, potrà procedere alla visita del compendio aziendale oggetto di acquisto e, previo appuntamento con il dott. Paolo Nigrotti, ottenere ogni ulteriore informazione in merito. Ogni altro documento citato nel presente bando per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi altra informazione facente parte dei beni oggetto di acquisto, è a disposizione degli interessati e visionabile presso la cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Ascoli Piceno o presso l'Amministratore di Sostegno:

Avv. CRISTIANO ANNIBALI con studio in C.so Vittorio Emanuele n.37 e recapito in C.so Mazzini n.229 – Mobile 347/6963418 - Tel e Fax 0736/253913 - 63100 ASCOLI PICENO - E-mail: avv.annibali@alice.it PEC: avv.annibali@pec.giuffre.it

Ascoli Piceno, 14 Ottobre 2019