



TRIBUNALE DI SASSARI
(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO N° 34/2019

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

CURATRICE: Dott. Cristiana Casula

AVVISO DI VENDITA DEL RAMO D'AZIENDA

La sottoscritta **Dott. Cristiana Casula**, Curatore del fallimento n° 34/2019,

- visto il programma di liquidazione approvato e autorizzato dal Giudice Delegato il 5 febbraio 2021;
- vista la relazione di stima della Dott.ssa Viviana Ferri, depositata agli atti della procedura;
- visti gli articoli 105 e 107 della legge fallimentare;

AVVISA

- che il giorno **12 marzo 2021, alle ore 15,00** e seguenti, presso lo studio secondario del Notaio, Dott. Federico Pavan, in Cagliari, Via Sidney Sonnino n°84 – telefono 070/666498 - si procederà alla **VENDITA DEL RAMO D'AZIENDA** di seguito meglio descritto e alle seguenti condizioni:

Farmacia sita in Sassari, Piazza Castello, angolo Via Brigata Sassari n. 2 attualmente in esercizio provvisorio ai sensi dell'art. 104, comma 2, della legge fallimentare, esercitata in forza della determina n. 801 del 27 agosto 2019 della Regione Autonoma della Sardegna – Direzione Generale della Sanita, identificata dall'ASL di Sassari con il codice farmacia n°13243

La cessione comprende:

- il trasferimento della titolarità del diritto di esercizio della farmacia, del relativo avviamento, con ogni altra autorizzazione e concessione prevista per l'esercizio di farmacia;
- i mobili, le attrezzature, il misuratore fiscale e tutti i beni mobili, elencati nel verbale d'inventario redatto ai sensi dell'art. 87 della legge fallimentare, oltre ai cespiti acquisiti

nell'esercizio provvisorio, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e meglio descritti ed identificati nell'ALLEGATO N. 1 del presente avviso;

- le rimanenze dei prodotti in vendita giacenti alla data della consegna all'acquirente del ramo d'azienda;
- i rapporti di lavoro dipendente in corso alla data del trasferimento del ramo d'azienda che si trasferiranno all'acquirente ai sensi dell'art. 2112 del codice civile, mentre faranno capo alla procedura fallimentare i debiti verso dipendenti per le competenze ordinarie e per il trattamento di fine rapporto, maturati fino alla data del trasferimento del ramo d'azienda;

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dalla Dott.ssa Viviana Ferri, a disposizione degli interessati, sul sito del Tribunale di Sassari, sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito del portale delle vendite pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ed anche, previa richiesta al Curatore, all'indirizzo di posta elettronica del fallimento, f34.2019sassari@pecfallimenti.it.

Sono esclusi dalla vendita i contratti di cui all'art. 2558 codice civile, i crediti ed i debiti relativi all'azienda ceduta, compresi i debiti fiscali e verso i dipendenti maturati alla data della consegna all'acquirente del ramo d'azienda, che resteranno a favore o a carico della procedura fallimentare.

- che la vendita del ramo d'azienda, sopra descritto, avrà luogo nanti il Notaio, Dott. Federico Pavan, alle seguenti condizioni:
 - **PREZZO BASE:** euro 500.000,00;
 - **AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA:** euro 10.000,00;
 - **PREZZO MINIMO DI AMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA:** euro 375.000,00;
- che potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25%, come sopra riportato;
- che il prezzo base del lotto non comprende i corrispettivi per la cessione delle giacenze di magazzino, come esistenti alla data di consegna delle farmacie, che l'aggiudicatario è obbligato a

corrispondere all'amministrazione fallimentare, riconoscendo quale prezzo di cessione delle rimanenze, i prezzi di vendita di detti prodotti ridotti della percentuale forfettaria del 30% (trenta per cento);

- che alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto il debitore.
- che il ramo d'azienda sopraindicato è meglio descritto ed individuato nella relazione di stima della Dott.ssa Viviana Ferri, depositata agli atti della procedura, che potrà essere consultata dall'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Sassari e sui siti Internet: www.astegiudiziarie.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, che si richiama quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa ampio riferimento;
- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante deposito o spedizione dell'offerta cartacea presso lo Studio "Sechi Pavan Luciotti Notai Associati", in Cagliari Via Sonnino n. 84 – 09125, in busta chiusa, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e cioè entro il 11 marzo 2021**. Nel caso di deposito dell'offerta questo potrà avvenire presso il predetto Studio notarile di Cagliari, Via Sonnino n. 84, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 del mattino o dalle ore 16.30 alle ore 18.30 della sera.
- che l'offerta cartacea dovrà pervenire in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, l'indirizzo dello studio notarile presso il quale dovrà essere recapitata l'offerta e la data della vendita con la dicitura "*Asta del (data)*". Nessun'altra indicazione – né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;
- che l'offerta, da redigere in lingua italiana, dovrà contenere:
 - l'apposizione di una marca da bollo da Euro 16,00;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà trasferito il ramo d'azienda (non sarà possibile trasferire il ramo d'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo che l'offerta sia presentata da un Avvocato per persona da nominare), il quale dovrà anche presentarsi davanti al

Notaio il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società il certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri, nonché le generalità del "titolare effettivo" della società in oggetto (persona fisica che direttamente o indirettamente in ultima istanza, possieda o controlli la suddetta società, attraverso il possesso o il controllo diretto o indiretto di una percentuale sufficiente delle partecipazioni al capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore o detengano una percentuale di capitale corrispondente al 25 per cento più uno di partecipazione al capitale sociale o che esercitino in altro modo il controllo sulla direzione di un'entità giuridica);

- l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente che sarà utilizzato per l'invio di tutte le comunicazioni successive alla vendita;
- i dati identificativi del ramo d'azienda e l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di ammissibilità indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque **non superiore a 30 giorni dalla data di aggiudicazione**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare e fare integralmente proprio il contenuto dell'avviso di vendita, con il quale sarà ribadito che tutti gli oneri e costi derivanti dal trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Fallimento n° 34/2019*", per un importo pari al 10% del prezzo base e cioè **pari ad euro 50.000,00 a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
- che, inoltre, dovrà essere allegata all'offerta una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ex art. 46 d.p.r. 28.12.2000 n. 445, sottoscritta dall'offerente, attestante il possesso da parte**

dell'offerente, dei requisiti di legge per l'acquisizione della titolarità della farmacia (a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'iscrizione all'ordine dei farmacisti, l'assenza delle incompatibilità previste dall'articolo 8 della legge 362/1991, ecc..).

- che l'offerta presentata sarà irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nanti il Notaio, Dott. Federico Pavan, in Cagliari, Via Sonnino, 84, il giorno **12 marzo 2021 alle ore 15,00** ed a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione. Nel caso in cui l'offerente non si presenti ma dovesse risultare aggiudicatario del bene, il Notaio redigerà apposito verbale di aggiudicazione di cui notificherà una copia autentica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente nell'offerta.
- che, nel caso di offerte per soggetto da nominare, entro e non oltre tre (3) giorni dalla data dell'asta, l'Avvocato che risulti aggiudicatario dovrà far pervenire al Notaio, Dott. Federico Pavan:
 - la dichiarazione di nomina, per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - la procura a lui conferita per atto pubblico o scrittura autenticata in data antecedente a quell'asta;
 - la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ex art. 46 d.p.r. 28.12.2000 n. 445, sottoscritta dalla persona nominata, attestante il possesso, da parte del nominato aggiudicatario, dei requisiti di legge per l'acquisizione della titolarità della farmacia;
 il tutto a pena di decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della caparra;
- che le cauzioni verranno restituite, senza alcun aggravio per interessi di sorta, mediante la restituzione del medesimo assegno circolare ai soggetti non aggiudicatari, nella data fissata per l'esame delle offerte;
- che la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, sin da ora convenuta come irriducibile, nei casi contemplati nell'avviso di vendita o ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo;
- **che le offerte saranno dichiarate inefficaci:**
 - se pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;

- se inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- se non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo base, **pari ad euro 50.000,00**, con le modalità sopra stabilite;
- se non accompagnate dalla dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il possesso dei requisiti per acquisire la titolarità della farmacia (con la sola eccezione per le offerte presentate da Avvocato per persona da nominare per le quali tale dichiarazione deve farsi pervenire entro tre giorni dalla data dell'asta);
- che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo minimo ammissibile del lotto posto in vendita come meglio sopra precisato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- che qualora siano presentate più offerte per il lotto unico, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dal maggiore del prezzo proposto, **con rilanci minimi, per euro 10.000,00** come meglio sopra precisato per il lotto posto in vendita e l'aggiudicazione sarà a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- che se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta, ovvero a parità di prezzo all'offerente che ha indicato un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore ed a parità di condizioni a chi ha presentato l'offerta per primo;
- che, qualora l'offerta sia stata presentata da un Avvocato per persona da nominare, la dichiarazione di nomina dovrà essere ricevuta con verbale notarile al quale andrà allegata la procura rilasciata all'Avvocato dalla persona nominata. La dichiarazione di nomina dovrà essere verbalizzata entro e non oltre tre giorni dalla data della vendita, fissata per il giorno 12 marzo 2021 a pena di decadenza dell'aggiudicazione;

STABILISCE

- che, ai sensi dell'articolo 107, comma 4 della legge fallimentare, la vendita sarà sospesa prima della data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, ove pervenga al Curatore, una offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da

cauzione pari al 20% dell'offerta migliorativa. In tal caso sarà indetta una ulteriore gara fra l'aggiudicatario e il nuovo offerente. La mancata partecipazione alla gara del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario che dovrà rispettare il termine di pagamento del prezzo e degli oneri, comunque non superiore a 30 giorni dalla data di aggiudicazione avvenuta prima della presentazione dell'offerta migliorativa. In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata alla Procedura;

- che l'atto pubblico di trasferimento del ramo d'azienda sarà stipulato, entro e non oltre 30 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, dal Notaio, Dott. Federico Pavan, che avrà curato il verbale di aggiudicazione e tutte le spese del trasferimento e i correlativi onorari notarili, saranno a carico dell'acquirente;
- che la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico, così come, nel caso di vendita per soggetto da nominare, la mancata presentazione nei tre giorni successivi all'aggiudicazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il possesso da parte dell'acquirente nominato, dei requisiti per l'assunzione della titolarità della farmacia, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del "*successivo maggiore offerente*" e l'incameramento della cauzione da parte della procedura fallimentare. Il "*successivo maggior offerente*" dovrà costituire la cauzione richiesta dalla curatela con la comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione a suo nome, entro e non oltre 5 giorni dalla predetta comunicazione, precisando che sarà fissata una nuova data per la stipula dell'atto pubblico e per la consegna del ramo d'azienda, entro e non oltre 30 giorni decorrenti dalla data prevista per la stipula della precedente aggiudicazione;
- che il pagamento del prezzo dei prodotti destinati alla vendita costituenti le rimanenze finali, determinato come sopra, dovrà intervenire alla data della stipula dell'atto pubblico di cessione del ramo d'azienda, al quale sarà allegato la copia dell'inventario redatto dal Curatore;

- che, considerato che il ramo d'azienda è esercitato nei locali non oggetto di trasferimento unitariamente al ramo d'azienda, l'acquirente si impegna a subentrare nei contratti di locazione sottoscritti in data 1 dicembre 2017 con scadenza il 30 novembre 2023 e in data 1 aprile 1987 con scadenza il 1 aprile 2023, meglio identificati nella perizia di stima della Dott. Viviana Ferri;

STABILISCE ALTRESI'

- che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo e degli oneri fiscali e di tutte le altre spese relative alla vendita, comprese quelle notarili, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare;
- che il saldo del prezzo di aggiudicazione del lotto, nonché il prezzo di cessione delle giacenze dei prodotti esistenti alla data della stipula dell'atto pubblico, determinato come sopra indicato, dovrà essere corrisposto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "*Fall. n°34/2019*", entro il giorno della stipula dell'atto pubblico di cessione del ramo d'azienda; nel caso di bonifico bancario l'aggiudicatario, per comprovare l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, è obbligato ad inviare al Notaio la ricevuta dell'intervenuto bonifico, con l'indicazione del codice CRO e di una valuta per il fallimento beneficiario di data non successiva a quella posta quale termine per il saldo prezzo;
- che se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà, in ogni caso, essere effettuato entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico, comprese le spese notarili per l'atto di cessione del ramo d'azienda. L'importo sarà comunicato dal Curatore, dopo l'aggiudicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- che saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto notarile di cessione del ramo aziendale e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di

trasferimento, da versarsi nello stesso termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Sechi Pavan Lucioti Notai Associati;

- che in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione.
- che l'atto di vendita dell'azienda sarà predisposto dal Notaio, Dott. Federico Pavan, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo e del versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese". Dalla data dell'atto di compravendita si produrranno gli effetti giuridici della cessione e da tale data quindi saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed i rischi relativi al ramo d'azienda trasferito. Del pari l'immissione nel possesso del bene avverrà solo ed esclusivamente per effetto dell'atto di vendita;

STABILISCE ALTRESI'

- a) che la perizia di stima, l'avviso di vendita ed i correlativi allegati dovranno essere consultati dall'offerente presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Sassari e sui siti internet: <https://www.astegiudiziarie.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- c) che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- d) che la vendita forzata non è 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti, 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 nella valutazione dei beni;

DISPONE

- che la vendita sarà pubblicizzata come segue:
 - pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
 - pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, **sul portale delle vendite pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/>** della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
 - pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano “*L'Unione Sarda*” e su “*La Nuova Sardegna*”, di un breve annuncio con il rinvio ai siti www.astegiudiziarie.it. e al portale delle vendite pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per maggiori informazioni, rivolgersi al Curatore, Dott.ssa Cristiana Casula, Via Domenico Millelire, 22 – Cagliari- telefono 070/672030 – 070/653150 – 393/0752578 – e – mail: cristianacasula@tiscali.it – f34.2019sassari@pecfallimenti.it..

Sassari, 5 febbraio 2021

IL CURATORE

(Dott. Cristiana Casula)

