

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Concordato preventivo n. 48/14**  
**Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Liquidatore giudiziale Chiara Padelletti**  
**Commissario giudiziale Dott. Lapo Sassorossi**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DI AZIENDA FARMACIA**

Il giorno 21 marzo 2017 alle ore 12,00 dinanzi al notaio Dott. Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, Via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dell'azienda esercente attività di Farmacia sotto il nome di "Farmacia Rossi", sede n.1 della pianta organica di Pontassieve, ubicata in Pontassieve (FI), Via Garibaldi 7, secondo le modalità di seguito esposte:

**1. OGGETTO**

La presente procedura ha ad oggetto la vendita dell'azienda commerciale "Farmacia Rossi", sede n.1 della pianta organica di Pontassieve regolarmente titolata per l'esercizio del pubblico servizio di Farmacia, oltre al commercio al dettaglio di prodotti per l'infanzia, igiene personale, erboristeria. L'azienda farmacia comprende, oltre il diritto di esercizio della farmacia, l'azienda commerciale connessa a tale diritto, come previsto dall'art. 12 della L. 475/68, il tutto con il relativo avviamento, il diritto alla denominazione, alla ditta, all'insegna, con il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni, abilitazioni, nulla osta e permessi ed ogni atto di consenso, comunque denominato, per la vendita dei prodotti complementari e per ogni altra attività svolta dalla farmacia, quale ne sia la fonte: legale, contrattuale od amministrativa, pubblica o privata, temporanea od indeterminata.

I dipendenti dell'azienda sono 9 unità.

I debiti e i crediti, maturati fino al prodursi degli effetti economici del trasferimento d'azienda, rimangono rispettivamente a carico e a favore della procedura concorsuale; resta salva la responsabilità solidale del soggetto aggiudicatario ai sensi dell'art.2112 c.c..

Alla cessione dell'azienda di che trattasi, ed in particolare alla successione dei contratti, si applica la disciplina di cui all'art. 2558 C.C..

**2. ATTREZZATURE COMMERCIALI**

L'azienda viene venduta comprensiva degli arredi e attrezzature, usati e nello stato di fatto in cui si trovano, contenuti nell'esercizio commerciale di Via Garibaldi 7 in Pontassieve; nonché dell'impianto di gestione automatizzata del magazzino con distributore dei medicinali; parte delle attrezzature e l'impianto suddetto sono di proprietà della società che detiene i locali e, per patti concordatari, vengono venduti assieme all'azienda con separata indicazione del prezzo in Euro 255.000 (duecentocinquantacinquemila/00), oltre iva di legge, compreso nella base d'asta.

### 3. LOCALI IN CUI SI ESERCITA L'ATTIVITA'

I locali in cui l'azienda esercita la propria attività sono di proprietà di terzi. La proprietà si è impegnata a rivedere il contratto di locazione a seguito della aggiudicazione dell'azienda, stipulando un nuovo contratto di locazione della durata di sei anni rinnovabile per ulteriori sei anni, per il canone mensile di euro 5.000 (cinquemila).

Altro fondo attiguo, di diversa proprietà, è locato con contratto commerciale per ulteriore canone.

### 4. MAGAZZINO

Il magazzino, che formerà parte integrante della vendita dell'azienda, sarà valutato - separatamente - al costo, alla data degli effetti del trasferimento della proprietà con apposito inventario redatto da società specializzata.

### 5. IMPORTO A BASE D'ASTA

Prezzo base	€	1.855.000
Aumento minimo	€	25.000
Deposito cauzionale	€	185.500

Il prezzo base comprende il corrispettivo per il **trasferimento dell'azienda** concordataria **pari a Euro 1.600.000** (un milione e seicentomila), nonché dei **macchinari e attrezzature** di proprietà di terzi come sopra specificato, **pari a Euro 255.000** (duecentocinquantacinquemila).

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia estimativa, agli atti del Concordato, redatta dal Dott. Alberto Pizzetti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dell'azienda e per la sua situazione di fatto e di diritto.

### 6. CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che l'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti.

Resta inteso che l'acquirente dovrà possedere tutti i requisiti di legge e dovrà altresì porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento della titolarità da parte della competente Autorità Sanitaria e al subentro, ai sensi della vigente normativa sul commercio, nell'autorizzazione amministrativa di prodotti cc. parafarmaceutici complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia.

Resta inteso che la procedura non assume alcuna garanzia o responsabilità per la sussistenza in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza e a rischio di quest'ultimo.

La vendita dell'azienda avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

Sono esclusi dalla cessione di azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data di stipula del contratto definitivo di cessione.

I beni mobili, attrezzature e macchinari, saranno ceduti liberi da pesi o vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di sanità e igiene, e in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a

carico dell'acquirente dell'azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi onere o garanzia al riguardo.

## **7. MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))

- MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, Via Masaccio 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica, farmacista idoneo;
2. ragione sociale, sede, codice fiscale, sede, il codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica costituita in forma di società di persone, i cui soci siano farmacisti idonei;
3. è ammessa l'offerta per persona da nominare da parte di soggetto in possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti 1 e 2, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta, in possesso dei requisiti di cui ai punti 1 e 2 che precedono; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta, purché anch'esso in possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività di farmacia, come suddetto;
4. sommaria descrizione del bene per il quale l'offerta è presentata;
5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
6. gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato preventivo n.48/14";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica, in possesso dei requisiti di cui ai punti 1 e 2 che precedono;
- di una copia del documento di identità dei soci rappresentanti dell'offerente-persona giuridica-società di persone, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

## **8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, Via Masaccio 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

## **9. TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare

Ai sensi dell'art. 107 co. 4<sup>o</sup> L.F., il liquidatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

## **10. CONDIZIONE SOSPENSIVA ED EFFETTI GIURIDICI ED ECONOMICI**

Il contratto con l'aggiudicatario sarà sottoposto, come per legge, alla condizione sospensiva del riconoscimento della titolarità della farmacia alla società acquirente, condizione che s'intenderà avverata con la notifica del decreto del Sindaco di Pontassieve di autorizzazione all'esercizio di farmacia alla stessa società acquirente; del che sarà dato

atto con apposito atto notarile di avveramento di condizione da stipularsi nei 15 giorni successivi alla suddetta notifica previa redazione dell'inventario delle merci.

Gli effetti giuridici ed economici del trasferimento di azienda decorreranno dall'atto di avveramento della condizione con contestuale immissione in possesso.

## 11. REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro, salvo il trasferimento delle attrezzature e dei macchinari di proprietà di terzi, che sarà soggetto ad IVA ordinaria.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Dott.ssa Padelletti Chiara tel.055 3860028 – e-mail [chiarapadelletti@commercialisti.fi.it](mailto:chiarapadelletti@commercialisti.fi.it).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, lì 28 ottobre 2016

Il liquidatore dei beni  
(Dott.ssa Chiara Padelletti)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it