TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI GARA PUBBLICA MEDIANTE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PER L'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA FINALIZZATO ALLA SUCCESSIVA CESSIONE OBBLIGATORIA E CONTESTUALE ALIENAZIONE DELLE MERCI DI MAGAZZINO

(ai sensi degli artt. 212 e 216 C.C.I.I. e del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32)

Il Dott. Nicola Salvi, nella sua qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 75/2026 della ROMAR S.R.L. (Tribunale di Napoli Nord, sentenza n. 98/2026), autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato Dott. Antonio Cirma, del 20 ottobre 2026

AVVISA

che il giorno **18 novembre 2026 alle ore 12:00** avrà inizio la procedura competitiva ad evidenza pubblica in modalità **telematica asincrona** sul portale del gestore autorizzato *astetelematiche.it*, avente ad oggetto l'affitto semestrale del ramo d'azienda appresso descritto, finalizzato al successivo acquisto obbligatorio ed alla contestuale liquidazione in blocco del magazzino merci.

ART. 1 - OGGETTO DELLA VENDITA (IL COMPENDIO AZIENDALE E MERCI)

Il lotto unico ed inscindibile è costituito da:

1. **Ramo d'azienda commerciale** di natura mobiliare, di proprietà della ROMAR S.R.L., organizzato per l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari e non (minimercato/supermercato), sito in Marano di Napoli (NA) alla **Via Marano San Rocco n. 402**. Il compendio comprende le attrezzature, gli impianti e gli arredi d'esercizio (tra cui affettatrici OMS/Atlas, bilance Bizerba/Elig, banchi frigo e congelatori, vetrine espositive) analiticamente descritti nell'inventario di procedura e valutati nella C.T.U. del Prof. Dott. Francesco Cossu. Sono esclusi i debiti e i crediti anteriori.

2. **Magazzino Merci:** Rimanenze complessive dei prodotti alimentari e non alimentari giacenti presso i locali dell'unità commerciale, al netto delle vendite anticipate già eseguite. Le merci sono analiticamente descritte nell'inventario allegato al presente avviso (Allegato 6 – Inventario valori), riepilogato per scaffale nell'Allegato 6-bis, e constano di n. 1.846 referenze per complessivi n. 18.616 pezzi, con un valore stimato complessivo di € 37.796,34. Tali valori hanno carattere meramente indicativo: il prezzo base d'asta e l'offerta minima per le merci sono esclusivamente quelli indicati al successivo art. 2. Parte delle merci risulta scaduta o prossima alla scadenza: il magazzino è alienato in blocco, nello stato di fatto in cui si trova al momento della consegna, senza alcuna garanzia della Curatela in ordine a quantità, qualità, data di scadenza e commerciabilità dei prodotti; restano a carico dell'aggiudicatario la selezione e lo smaltimento, a norma di legge, delle merci non commerciabili, senza diritto ad alcuna riduzione del prezzo.

ART. 2 - VALORI BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

La gara viene aperta assumendo come offerta irrevocabile di riferimento quella pervenuta alla curatela da parte della società **PAPP FOOD S.R.L.**, rimodulata in conformità con i valori asseverati nella C.T.U. del Prof. Cossu e con le superiori disposizioni della procedura:

- **Canone base d'asta per il fitto del ramo d'azienda: € 1.500,00 mensili** (oltre IVA).
- **Prezzo base d'asta del magazzino merci in blocco: € 34.000,00**.
- **Offerta minima ammissibile per le merci (pari al 75% del prezzo base): € 25.500,00**.
- **Offerta minima in aumento in sede di gara:** Fissata in **€ 200,00** sul canone mensile di fitto ed **€ 500,00** sul prezzo complessivo delle merci.

Il prezzo base d'asta del magazzino merci (€ 34.000,00) è stato determinato applicando una riduzione di circa il 10% al valore stimato complessivo risultante dall'inventario (€ 37.796,34 – Allegati 6 e 6-bis). La riduzione è motivata dalla circostanza che una parte dei prodotti in giacenza risulta già scaduta e un'ulteriore parte è prossima alla scadenza, con conseguente minore commerciabilità delle merci e oneri di selezione e smaltimento posti a carico dell'aggiudicatario.

Nessun canone di affitto corrisposto durante il semestre potrà essere computato o detratto a parziale compensazione del prezzo definitivo delle merci o delle successive scadenze della procedura.

La proposta originaria della PAPP FOOD S.R.L. del 04/06/2026, rinnovata con PEC del 07/10/2026, è pubblicata unitamente al presente avviso a soli fini informativi. In caso di difformità tra le condizioni della proposta e quelle del presente avviso, prevalgono in ogni caso queste ultime; in particolare, non trovano applicazione le previsioni della proposta relative al termine di acquisto, all'imputazione dei canoni di affitto al prezzo e alla valorizzazione della merce al valore di inventario.

ART. 3 - TERMINI DI PAGAMENTO E VINCOLO DI STIPULA NOTARILE

L'aggiudicazione impone il rispetto delle seguenti scadenze finanziarie perentorie:

- **Canoni di Fitto dell'Azienda:** Il canone mensile aggiudicato dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario **mese per mese in quote costanti a decorrere dall'aggiudicazione**.
- **Prezzo del Blocco Merci:** Il saldo definitivo d'acquisto delle merci (pari al prezzo base o al valore di offerta minima/rialzo raggiunto) dovrà essere interamente versato in un'unica soluzione entro il **termine perentorio di 90 (novanta) giorni** decorrenti dalla data di formale comunicazione di aggiudicazione definitiva della gara.
- **Rogito Notarile:** A massima tutela della massa dei creditori, **l'atto notarile di fitto di ramo d'azienda verrà stipulato esclusivamente all'esito dell'aggiudicazione ed a pagamento completato** di tutto quanto dovuto a titolo di saldo merci e prime spettanze correnti. L'immissione in possesso e la consegna delle chiavi dei locali restano rigidamente subordinate all'integrale adempimento finanziario entro i citati 90 giorni.

ART. 4 - ONERI ACCESSORI E NOTARILI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- **Oneri di gestione:** Restano a carico esclusivo dell'aggiudicatario la voltura e il pagamento diretto del canone di locazione delle mura alla proprietà dell'immobile (pari a € 1.500,00/mese), nonché il totale accollo di utenze, spese di gestione ordinaria, tassa rifiuti (TARI), contratti idrici e manutenzioni.
- **Spese di Rogito:** È posto a **totale ed esclusivo carico della società aggiudicataria ogni onere e spesa notarile** dipendente e conseguente alla stipulazione dell'atto di affitto e del successivo atto definitivo di trasferimento (imposte di registro, bolli, onorari del Notaio). Nessun costo graverà sulla curatela.

ART. 5 - CRUCIALI AVVERTENZE URBANISTICHE (CAVEAT EMPTOR)

Si rende noto che il Comune di Marano di Napoli – Ufficio Tecnico (SUAP), con nota ufficiale in atti, ha accertato che la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del 11.12.2018 **si fonda su un errato presupposto di fatto ed è priva di legittimità consolidata, poiché la domanda di condono edilizio dell'immobile (Legge 47/85 del 25.03.1986, prot. 4076) non è mai stata definita con esito positivo**.

Il subingresso commerciale è condizionato dal Comune alla completa definizione della sanatoria del condono del 1986, all'aggiornamento catastale ed al deposito di una nuova SCA redatta da tecnico abilitato (tramite sportello SUEDI), COME MEGLIO DESCRITTO DALLA NOTA DEL COMUNE DI MARANO CHE SI ALLEGA AL FASCICOLO DELLA PUBBLICAZIONE.

Il compendio viene pertanto alienato nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova**. L'aggiudicatario assume a **proprio esclusivo rischio, cura e spese l'onere delle regolarizzazioni urbanistiche, esonerando totalmente la Curatela da qualunque responsabilità e rinunciando espressamente a sollevare eccezioni per vizi della cosa o *aliud pro alio*.**

ART. 6 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DIRITTO DI PRELAZIONE

- **Inizio gara asincrona:** Ore 12:00 del **18 novembre 2026**.
- **Fine gara asincrona:** Ore 12:00 del **19 novembre 2026**.
- **Deposito offerte:** Le offerte dovranno essere depositate in via telematica, con le modalità di seguito indicate, entro le ore 12:00 del **17 novembre 2026**, accompagnate da una **cauzione pari al 10%** dell'importo complessivo offerto, pari alla somma del prezzo offerto per il magazzino merci e di una mensilità del canone di affitto del ramo d'azienda offerto, da prestarsi tramite bonifico sul conto della procedura intestato a: LIQ.NE GIUDIZIALE 75/2026 ROMAR SRL – IBAN IT71N0100503400000000017905.
- **Le offerte di acquisto dovranno essere redatte mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile dalla scheda del lotto pubblicata sul portale del gestore www.astetelematiche.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche, e depositate entro le ore 12:00 del giorno 17/11/2026 (giorno antecedente a quello di inizio della gara), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

- **L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
- **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**
- **In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**
- **Il bonifico, con causale "Liq. Giud. n. 75/2026 Romar S.r.l., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**
- **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali

oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

- L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.
- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'importo complessivo offerto più alto (prezzo offerto per le merci più una mensilità del canone di affitto offerto) (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- **La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dalle ore 12:00 del 18/11/2026 alle ore 12:00 del 19/11/2026.**
- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi CINQUE minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di TRENTA minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di DUE prolungamenti e**

quindi, per un totale di UN'ORA.

- **Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- - maggior importo complessivo offerto (prezzo offerto per le merci più una mensilità del canone di affitto offerto);
- - a parità di importo complessivo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- **Diritto di prelazione (art. 212, comma 5, C.C.I.I.):** Si rende noto che alla società **PAPP FOOD S.R.L.**, quale soggetto offerente originario inserito nella pianificazione del bando, **è riconosciuto, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 20/10/2026, il diritto di prelazione convenzionale** ai sensi dell'art. 212, comma 5 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza. Qualora un terzo presenti un'offerta migliorativa e risulti provvisorio aggiudicatario alla chiusura della gara asincrona, la PAPP FOOD S.R.L. avrà facoltà di esercitare la prelazione pareggiando l'offerta entro il termine perentorio di **10 giorni** dalla formale comunicazione dell'esito.
- L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo delle merci (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione feriale);
- Se il prezzo non è versato nel termine stabilito, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, e il Curatore procederà a un nuovo esperimento di vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione incamerata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

- Il trasferimento delle merci e il canone di affitto del ramo d'azienda sono soggetti a IVA e alle imposte indirette nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario.

La richiesta di visita dei locali e dei beni può essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche: nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Curatore Dott. Nicola Salvi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del presente avviso, della relazione peritale e della documentazione allegata;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti e delle attrezzature alle norme sulla sicurezza.

La pubblicità sarà effettuata a cura del Curatore, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. e dell'art. 490 c.p.c. in quanto compatibile, mediante:

- pubblicazione del decreto di autorizzazione del Giudice Delegato, del presente avviso e dei relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione del decreto di autorizzazione, del presente avviso, della perizia e dei relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per consultare la C.T.U. del Prof. Cossu, la nota integrale del Comune di Marano di Napoli e per concordare l'esame dei locali e dei beni mobili, gli interessati possono contattare il Curatore Dott. Nicola Salvi all'indirizzo PEC nicola.salvi@odcecnapoli.it.

Portici, 21/10/2026

Il Curatore
Dott. Nicola Salvi

Salvi Nicola
21.10.2026
17:34:20
GMT+01:00