PAPP FOOD S.R.L.
Via Silvano n. 21 – 80016 Marano di Napoli (NA)
C.F. e P. IVA 09353691216 – REA NA-1026090
PEC: pappfood@pec.it

Alla Curatela della Liquidazione Giudiziale di
ROMAR S.R.L. (in liquidazione giudiziale)
Via Marano San Rocco n. 402 – 80016 Marano di Napoli (NA)
c/o Dott. Nicola Salvi – Curatore
Giudice Delegato: Dott. Antonio Cirma
Tribunale di Napoli Nord – Terza Sezione Civile
R.G.P.U. n. 70/2026 – Sent. n. 98/2026

Marano di Napoli, 04/06/2026

OGGETTO: Proposta di affitto di ramo d'azienda finalizzata all'acquisto – Unità locale di Marano di Napoli (Sede legale, Via Marano San Rocco n. 402)

Spettabile Curatela,

La sottoscritta PAPP FOOD S.R.L., con sede legale in Marano di Napoli (NA) alla Via Silvano n. 21, in persona del proprio Amministratore Unico e legale rappresentante Sig. [redacted] intende con la presente formulare una formale proposta di affitto di ramo d'azienda finalizzata all'acquisto, ai sensi degli artt. 212 e ss. del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D.Lgs. n. 14/2019), relativamente al ramo d'azienda operante presso la sede legale di ROMAR S.R.L., sita in Marano di Napoli (NA) alla Via Marano San Rocco n. 402.

PREMESSO CHE

1. Con sentenza n. 98/2026, pubblicata il 7 maggio 2026, il Tribunale di Napoli Nord – Terza Sezione Civile ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale di ROMAR S.R.L. (P. IVA 09070631214), con nomina del Curatore nella persona del Dott. Nicola Salvi e del Giudice Delegato nella persona del Dott. Antonio Cirma;

2. ROMAR S.R.L. è titolare di un ramo d'azienda commerciale avente ad oggetto la vendita al dettaglio di generi alimentari e non (minimercato/supermercato), esercitato presso la sede legale di Marano di Napoli alla Via Marano San Rocco n. 402;

3. La proponente PAPP FOOD S.R.L. è una società già operativa e consolidata nel medesimo settore della grande distribuzione alimentare, che gestisce già un punto vendita di generi alimentari nel territorio dell'area metropolitana di Napoli, come risulta dalla propria visura camerale (Registro Imprese di Napoli, REA NA-1026090); essa vanta quindi la necessaria esperienza gestionale, le risorse organizzative e le competenze commerciali per assicurare la continuità e la valorizzazione del ramo d'azienda oggetto della presente proposta;

4. La medesima società proponente ha già in essere, dalla data del 9 settembre 2025, un contratto di affitto di ramo d'azienda con ROMAR S.R.L. avente ad oggetto l'unità produttiva sita in Qualiano (NA) alla Via Aniello Palumbo n. 47-49-51, stipulato per atto del Notaio Stefano Borrelli (Rep. n. 19515, Racc. n. 12838), ciò a dimostrazione dell'affidabilità e della capacità operativa del soggetto offerente;

TUTTO CIÒ PREMESSO, FORMULA LA SEGUENTE PROPOSTA

Art. 1 – Oggetto

La presente proposta ha ad oggetto la concessione in affitto, da parte della Curatela, del ramo d'azienda commerciale di natura esclusivamente mobiliare costituito dall'insieme dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari e non (minimercato/supermercato) operante presso la sede legale di ROMAR S.R.L. in Marano di Napoli (NA) alla Via Marano San Rocco n. 402, comprensivo di attrezzature, impianti, arredi, avviamento commerciale, licenze e autorizzazioni amministrative, con esclusione dei crediti e dei debiti della procedura.

Art. 2 – Canone di affitto

Il canone mensile di affitto del ramo d'azienda viene offerto nella misura di euro 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre IVA nella misura di legge, da corrispondersi alla Curatela entro il giorno 6 di ciascun mese a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura.

Il predetto canone riguarda esclusivamente il godimento del ramo d'azienda, ad eccezione del canone di locazione dell'immobile in cui viene esercitata l'attività, che la proponente si impegna a corrispondere direttamente al proprietario dell'immobile, previa volturazione del relativo contratto di locazione commerciale.

Art. 3 – Durata e finalizzazione all'acquisto

La durata dell'affitto è stabilita in 6 mesi , con decorrenza dalla stipula del contratto.

La proponente si impegna a perfezionare l'acquisto del ramo d'azienda, comprensivo di merce e attrezzature, entro e non oltre il 31 dicembre 2026, salvo proroga concordata con la Curatela.

I canoni di affitto corrisposti nel periodo antecedente all'acquisto potranno, previa specifica pattuizione con la Curatela, essere imputati in tutto o in parte a parziale compensazione del prezzo d'acquisto.

Art. 4 – Valutazione e pagamento della merce

Con riferimento alla merce presente nel ramo d'azienda, la proponente si impegna a corrispondere alla Curatela il relativo valore al momento dell'atto definitivo di acquisto.

Ai fini della determinazione del corrispettivo, la merce sarà valorizzata al valore risultante dall'inventario redatto alla data di decorrenza del contratto di affitto (c.d. "valore al momento del fitto"), secondo le modalità che saranno concordate con la Curatela, eventualmente con l'assistenza di un esperto nominato dal Giudice Delegato.

Art. 5 – Gestione del ramo d'azienda nel periodo di affitto

Nel periodo di vigenza del contratto di affitto, la proponente si impegna a:

a) mantenere in piena efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale e amministrativa del ramo d'azienda;

b) conservare i beni aziendali con la diligenza del buon padre di famiglia;

c) non modificare la destinazione d'uso del ramo d'azienda;

d) mantenere i livelli occupazionali compatibilmente con le esigenze aziendali, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 6 – Condizioni sospensive e autorizzazioni

La presente proposta è subordinata all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte del Giudice Delegato ai sensi degli artt. 212 e ss. CCII, nonché all'espletamento delle eventuali formalità pubblicitarie previste dalla legge.

Art. 7 – Diritto di prelazione

La proponente chiede espressamente che, in caso di esperimento di procedura competitiva per l'affitto e/o la vendita del ramo d'azienda oggetto della presente proposta, le venga riconosciuto un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 212, comma 3, del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D.Lgs. n. 14/2019).

In forza di tale diritto, qualora all'esito della procedura competitiva un terzo offerente presenti un'offerta migliorativa rispetto alla presente, la proponente avrà facoltà di esercitare la prelazione, dichiarando di voler acquistare il ramo d'azienda alle medesime condizioni offerte dal terzo, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'offerta migliorativa da parte della Curatela.

Il riconoscimento del diritto di prelazione è giustificato dalla circostanza che la proponente è già affittuaria del ramo d'azienda di Qualiano di ROMAR S.R.L. e conosce in modo approfondito la realtà aziendale oggetto della presente offerta, garantendo pertanto la massima serietà e celerità nella conclusione dell'operazione a beneficio della procedura e dei creditori.

Art. 8 – Elementi qualificanti dell'offerente

A sostegno della presente proposta, si evidenziano i seguenti elementi qualificanti:

- PAPP FOOD S.R.L. opera nel settore della distribuzione alimentare dal 30 gennaio 2020, gestendo con successo punti vendita nell'area metropolitana di Napoli;
- la società gestisce già, in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con ROMAR S.R.L. il 9 settembre 2025, l'unità produttiva di Qualiano, dimostrando concreta capacità gestionale nel medesimo contesto aziendale;
- la solidità patrimoniale e finanziaria della società è dimostrata dalla continuità operativa e dal regolare adempimento delle proprie obbligazioni.

La proponente si dichiara disponibile a fornire ogni ulteriore documentazione ritenuta necessaria dalla Curatela e/o dal Giudice Delegato ai fini della valutazione della

presente offerta, nonché a partecipare a qualsiasi incontro ritenuto opportuno per la definizione dei termini contrattuali.

La presente proposta ha validità di 30 giorni dalla data di ricevimento da parte della Curatela.

In fede.

Marano di Napoli, 04/06/2026

[redacted]