

TRIBUNALE DI NAPOLI

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE NEGOZIATA EX ART. 13 E S.S. D.LGS. N. 14/2019

INEG-0000005534

REGOLAMENTO per la presentazione delle offerte irrevocabili per l'acquisto dell'azienda esercente l'attività di Tabaccheria, Ricevitoria e Sala Giochi con annesso immobile - LOTTO UNICO.

Con il presente regolamento s'intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse specificando sin da ora che il parametro di riferimento nella scelta del selezionato è quello del massimo vantaggio dei creditori.

La vendita sarà eseguita in data **30 dicembre 2025 ore 10.00** secondo le modalità previste dall'art. 216 D.Lgs.n.14/2019.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al DPR 380/2001, a vincoli o servitù, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge saranno a esclusivo carico dell'acquirente. In merito, **la proposta di acquisto irrevocabile dovrà contenere tale espresso esonero, nonché idonea garanzia di manleva e di esonero da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi** che rivendichino la proprietà dei beni, **ovvero ogni altra richiesta**. Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento di eventuali materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del referente, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al bene. La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nel presente regolamento e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Sarà a carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Si precisa che la consegna del LOTTO UNICO è prevista entro 30 giorni dalla ricezione dell'autorizzazione da parte del Tribunale al trasferimento d'azienda in deroga all'art. 2560 c.c.

La cessione del LOTTO UNICO dovrà essere perfezionata nel contesto della composizione negoziata o del diverso strumento negoziale individuato dalla venditrice e dovrà, in ogni caso, essere autorizzata dal Tribunale competente mediante emissione di un provvedimento ai sensi dell'art. 22, co. 1, lett. d), CCI non più impugnabile o reclamabile, che garantisca l'irrevocabilità, l'esclusione della possibilità di invocarne a qualunque titolo l'inefficacia e con l'esclusione della responsabilità solidale del cessionario di cui all'art. 2560, co. 2, c.c. e, per quanto occorrer possa, di cui all'art. 14, co. 1, d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, nonché di ogni ulteriore forma di responsabilità solidale dell'acquirente per debiti e/o passività e/o obbligazioni e/o debiti di qualunque altro tipo nei confronti di chicchessia, relativi al Lotto Unico e/o estranei ad esso, sorti anteriormente o che comunque abbiano titolo anteriore alla data perfezionamento della Cessione.

L'efficacia dell'aggiudicazione è subordinata all'esito favorevole delle trattative che la venditrice ha avviato mediante accesso alla Composizione Negoziata con il proprio ceto creditorio e che si concluderanno entro e non oltre 28/2/2026.

SPESE ED ONERI FISCALI

L'aggiudicatario si accollerà tutte le spese accessorie al trasferimento (oneri fiscali, spese notarili etc.).

BENI IN VENDITA

Azienda esercente attività di Ricevitoria e Sala Giochi, site in Napoli, alla via S.S. Giovanni e Paolo n. 148/149, operante nel bene immobile censito al Catasto Fabbricati sezione SCA foglio 22, particella 725, subalterno 101, categoria C/1, classe 6 - che viene trasferito unitamente all'azienda - nonché attività di Tabaccheria, sita in Napoli, alla via Nicola Nicolini n. 56B, operante in locale condotto in locazione con contratto registrato e con scadenza al 10/09/2031 al canone di euro 1.800,00/mensili.

Non è possibile acquistare l'immobile di via S.S. Giovanni e Paolo n. 148/149 disgiuntamente dall'azienda.

Poiché l'azienda sarà trasferita in seguito all'autorizzazione del Tribunale ex art. 22 D.Lgs.n.14/2019 che consentirà la deroga all'art. 2560 c.c. a favore dell'aggiudicatario, **ai fini della determinazione del valore aziendale sono stati considerati esclusivamente i componenti reddituali**, applicando agli aggi il coefficiente moltiplicatore β (variabile tra 2 e 5 e, secondo un'indagine riferita alla zona, pari mediamente a 2,51), in conformità alle prassi di valutazione degli esercizi di rivendita di prodotti di Monopolio.

Si riportano di seguito gli aggi registrati negli ultimi tre anni.

Anno	Aggio su vendita tabacchi	Aggio giochi ricevitoria	Aggio giochi
2022	50.435,66	86.238,82	7.252,06
2023	55.820,94	86.759,55	7.911,50
2024	55.613,88	86.804,70	6.391,23
Totale	161.870,48	259.803,07	21.554,79

PREZZO BASE: EURO 480.000 (di cui euro 335.000 per l'azienda ed euro 145.000 per l'immobile).

OFFERTA MINIMA: EURO 380.000.

RILANCI: EURO 5.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SpA che opera sul portale www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Erika Capobianco.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 29 dicembre 2025 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche registrandosi al portale www.astetelematiche.it da cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara (c.d. "partecipa"). In caso di

problemi con la presentazione dell'offerta telematica è necessario contattare il gestore del portale astetelematiche.it al numero: 058620141.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie

IT 24 E 03268 22300 052849400443

intestato a ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SpA

causale: Composizione Negoziata n. 5534 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio,

certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie:

IT 24 E 03268 22300 052849400443

intestato ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SpA

causale: Composizione Negoziata n. 5534 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del 29 dicembre 2025 con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.astetelematiche.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**30 dicembre 2025 ore 10:00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**.

All'esito della valutazione dell'ammissibilità delle offerte, il professionista individuerà la Migliore offerta, da cui partirà l'eventuale gara, tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita sincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio.

All'esito della gara effettivamente espletata, l'offerente che ha avanzato la migliore offerta – individuata con i criteri suddetti – sarà dichiarato aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il referente individuerà comunque l'offerta migliore con i medesimi criteri sopra indicati e procederà ad aggiudicare il bene.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ROGITO NOTARILE

L'aggiudicatario al momento del rogito notarile dovrà versare il saldo prezzo a mezzo bonifico bancario le cui coordinate saranno indicate dal referente, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, termine che comunque non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione.

Tutte le spese previste per il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA'

Il referente provvederà a pubblicare il regolamento di vendita:

- sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” almeno trenta (30) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- almeno **30 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito web www.astegiudiziarie.it, asteannunci.it, astalegale.net.

Gli interessati avranno la possibilità di visionare l'azienda prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. Essi saranno tenuti ad inviare la richiesta all'indirizzo mail procedure@studioconsulenzacapobianco.it e al numero 08119248255 ed un incaricato del referente provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione e/o alle informazioni.

Napoli, 20/11/2025

Il referente

Dott.ssa Erika Capobianco