

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZ. CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (N. 51/2026)

G.D. DOTT. FRANCESCO PAOLO FEO

CURATORE AVV. GAETANO IMPROTA

AVVISO PER L'AFFITTO DI AZIENDA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Premesso che

- Con sentenza n. 2757/2026 del 25 marzo 2026, il Tribunale di Napoli ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale nei confronti
 - Con provvedimento del 1° giugno 2026, il Giudice Delegato ha autorizzato la Curatela a concedere in affitto l'azienda, previa procedura competitiva;
 - la Curatela intende quindi concedere in affitto, mediante procedura competitiva, l'azienda della esercente l'attività di stabilimento balneare con somministrazione di cibo e bevande in regime di concessione, presso l'area demaniale marittima sita in Casamicciola Terme (NA), meglio descritta nei paragrafi che seguono;
- tanto premesso, la Curatela

Avvisa

che a partire dal 19 giugno 2026, alla data stabilita dal Giudice Delegato della Procedura, dott. Francesco Paolo Feo, presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, si procederà all'apertura delle buste chiuse recanti l'offerta irrevocabile per l'affitto dell'azienda di seguito descritta, alle condizioni generali di partecipazione indicate nei paragrafi successivi.

L'affitto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano l'azienda e tutti i relativi beni (attrezzature, arredi, pertinenze, concessione demaniale, autorizzazioni), senza alcuna garanzia da parte della Curatela sulla

loro idoneità, funzionalità, completezza, conformità o adeguatezza allo scopo di effettuare l'attività balneare e di somministrazione di cibo e bevande, con espressa rinuncia a qualsiasi azione nei confronti della Curatela per vizi, difformità, carenze o mancanza di qualità, ivi compresa la revoca e/o l'annullamento di autorizzazioni e/o concessioni.

•

1. INDIVIDUAZIONE DELL'AZIENDA, DEI RELATIVI BENI E DELLA "BASE DI OFFERTA"

L'azienda comprende:

a) La concessione relativa all'area demaniale marittima identificata al lotto "B1.c" sito in Casamicciola Terme (NA), alla via Tommaso Morgera.

La concessione ha durata stagionale, prevedendo un periodo massimo di sfruttamento dell'area pari a 6 mesi (dal 1° maggio al 31 ottobre).

L'area demaniale oggetto di concessione risulta ubicata nei pressi del lungomare di Casamicciola Terme, a poca distanza dal porto e dal centro. La concessione consente il montaggio di una piattaforma sulla scogliera frangiflutti su cui installare attrezzature ed un bar per la somministrazione di cibo e bevande;

b) La Società è titolare di un complesso di beni comprensivo, oltre che delle attrezzature e dei materiali (travi in acciaio, pedane in legno, impianto elettrico) destinati al montaggio della piattaforma dello stabilimento balneare, anche di varie strutture necessarie alla gestione dell'attività d'impresa.

L'azienda comprende, in particolare:

(i) una struttura in legno adibita a bar;

(ii) una cucina e un frigo in acciaio;

(iii) una struttura in legno per la cucina;

(iv) strutture per servizi igienici;

(v) due cabine per il cambio abiti.

Si precisa, sul punto, che tutte le strutture sopra descritte vengono smontate alla conclusione della stagione di esercizio e rimontate all'inizio della nuova stagione.

Ad oggi, dunque, attesa l'apertura della liquidazione giudiziale, tutte le strutture risultano smontate e non vi è alcuna garanzia sulla loro funzionalità e completezza.

Disponibilità dei beni:

Liberi.

Canone base:

Il canone posto a base della procedura competitiva è di € 15.000 (quindicimila) da corrisondersi quanto al 33,33% alla sottoscrizione del contratto e quanto al residuo entro il 31 ottobre 2026. In caso di offerta superiore al canone base, le medesime percentuali si applicheranno all'importo offerto; in aggiunta al suddetto canone fisso, un canone variabile almeno pari al 20% del fatturato lordo eccedente € 90.000,00 (novantamila), da liquidarsi entro il 31 gennaio 2027, previa verifica contabile.

Durata del contratto di affitto

Il contratto di affitto avrà come termine finale, perentorio ed essenziale, il 30 novembre 2026.

Alla scadenza del contratto l'aggiudicatario sarà tenuto all'immediato smontaggio delle strutture e alla loro restituzione alla Procedura, nello stato dovuto e a propria cura e spese.

Condizioni di ammissibilità dell'offerta:

- a) assunzione dell'impegno a sostenere i seguenti costi:
€ 10.000,00 (diecimila), a titolo di canone della concessione demaniale marittima, da corrisondersi al Comune di Casamicciola Terme;

- l'impegno a farsi carico dei costi per il montaggio e lo smontaggio della piattaforma balneare;
- ogni costo relativo a spese, imposte, tasse, utenze e oneri di qualsiasi natura relativi alla stipula del contratto di affitto di azienda ed all'azienda stessa, nonché ai beni oggetto di affitto per l'intero periodo contrattuale, con espressa esclusione di qualsiasi onere a carico della Curatela;

b) Ai fini dell'ammissibilità dell'offerta, è inoltre necessario:

- la presentazione di una fideiussione bancaria – rilasciata da soggetto munito delle necessarie autorizzazioni - almeno pari a € 80.000,00 (ottantamila) che copra integralmente i seguenti rischi: a) Canone fisso di € 15.000 (quindicimila); b) Canone variabile pari al 20% del fatturato eccedente € 90.000 (novantamila); c) Obblighi restitutori: restituzione dei beni aziendali (attrezzature, arredi, pertinenze) stimati in € 20.000 (ventimila) al termine del contratto, nello stato dovuto; d) Responsabilità per danni ai beni aziendali durante il periodo di gestione, inclusi deterioramenti eccedenti il normale deperimento d'uso; e) Mancata restituzione o ritardata restituzione dei beni alla scadenza del contratto; f) Inadempimenti contrattuali di qualsiasi natura, inclusa la mancata corresponsione del canone fisso o variabile nei termini previsti; g) Spese e oneri che la Curatela dovesse sostenere per il recupero dei beni o l'esecuzione coattiva degli obblighi contrattuali; h) Ogni altra obbligazione derivante dal contratto di affitto d'azienda o dalla legge. La fideiussione bancaria potrà essere sostituita da una delle seguenti garanzie: i) una fideiussione assicurativa – rilasciata da soggetto munito delle necessarie autorizzazioni - sempre pari ad almeno € 80.000,00 (ottantamila) a copertura dei suddetti rischi; ii) versamento di un deposito cauzionale pari ad almeno € 80.000,00 (ottantamila) a copertura dei suddetti rischi.

- il diritto della Curatela di accedere in ogni momento, anche tramite propri delegati, ai locali aziendali, e richiedere copia di tutta la documentazione sociale e contabile (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: registri contabili, fatture, corrispettivi, estratti conto bancari, dichiarazioni fiscali, libri sociali), anche al fine della stima dell'azienda;
- la dichiarazione da parte della proponente di prendere in affitto l'azienda e tutti i relativi beni (attrezzature, arredi, pertinenze, concessione demaniale, autorizzazioni) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Curatela sulla loro idoneità, funzionalità, completezza, conformità o adeguatezza allo scopo di effettuare l'attività balneare e di somministrazione; la dichiarazione espressa di essere edotto che la Curatela non presta alcuna garanzia in ordine alla permanenza, alla validità, alla legittimità o alla non revoca, annullamento, decadenza, sospensione o modifica della concessione demaniale marittima da parte dell'Ente concedente o di qualsiasi altra autorità amministrativa o giudiziaria, con espressa rinuncia a qualsiasi pretesa restitutoria, risarcitoria o indennitaria nei confronti della Curatela e della Procedura;
- l'individuazione delle concrete modalità con cui la proponente intende tutelare il diritto della Curatela di verificare l'effettivo fatturato ai fini della liquidazione del canone variabile, specificando le modalità concrete di controllo, accesso alla contabilità, rendicontazione e certificazione che si impegna a garantire;
- l'impegno a tenere una contabilità separata per la gestione dell'azienda oggetto dell'affitto;

- il diritto di recesso dal contratto, sentito il comitato dei creditori, previo riconoscimento e successiva corresponsione di un giusto indennizzo ex art. 212, co. 3, CCII.
- l'impegno a mantenere la riservatezza sui documenti messi a disposizione e sulle informazioni acquisite nel corso della procedura competitiva, con divieto di utilizzo per finalità diverse dalla partecipazione alla stessa.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati all'affitto dovranno formulare le offerte irrevocabili mediante il deposito di una busta chiusa presso il Tribunale di Napoli VII sezione civile – cancelleria del Giudice Delegato sita al quindicesimo piano, Torre A, Palazzo di Giustizia, Isola E7 secondo le indicazioni contenute nel presente avviso, entro il termine perentorio del 19 giugno 2026 (orario dell'ufficio di cancelleria).

Alla busta dovrà essere allegata una separata dichiarazione contenente unicamente un indirizzo pec al quale verrà comunicata la data di apertura delle buste per come fissata dal G.D.

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

I. **Condizioni di ammissibilità formale**

L'offerta d'affitto è irrevocabile e deve **contenere a pena di inammissibilità:**

- offerta irrevocabile, sottoscritta dal legale rappresentante (o da un procuratore munito di procura speciale notarile) contenente: (1) l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese, nonché l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che formula l'istanza di partecipazione; (2) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare



integralmente tutte le condizioni previste nell'avviso; (3) attestazione di aver preso visione della documentazione a disposizione dei concorrenti; (4) documento di riconoscimento di chi presenta l'istanza di partecipazione e l'offerta economica; (5) visura camerale di chi sottoscrive l'Istanza di Partecipazione e l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il canone offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo canone (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura versato a titolo di cauzione;

II. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 20% del canone offerto, e comunque non inferiore a € 3.000,00 (tremila) (pari al 20% del canone base), esclusivamente tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura.

III. Aggiudicazione

Nel caso di ricezione di più offerte, si procederà alla sottoscrizione del contratto d'affitto con il miglior offerente, inteso come colui che avrà effettuato una offerta di canone fisso più alto.

Le buste saranno aperte dinanzi al Giudice Delegato, nella data dallo stesso fissata e l'aggiudicazione sarà disposta in favore del migliore offerente.

- Il contratto di affitto d'azienda sarà stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2556 c.c., dinanzi al notaio sarà designato dagli Organi della Procedura. Le spese e gli onorari notarili, nonché ogni altra spesa e imposta relativa alla stipula dell'atto, sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

3. TERMINI DI PAGAMENTO DEL CANONE

Il versamento del saldo canone è così ripartito:

- versamento di una quota pari al 33,33% del canone offerto da liquidarsi, oltre a spese e onorari previsti, al momento della sottoscrizione;
- versamento del residuo entro e non oltre il 31 ottobre 2026;
- nel caso in cui il fatturato lordo superi il valore complessivo di € 90.000,00, previa verifica contabile, il versamento di un canone almeno pari al 20% del fatturato lordo entro il 31 gennaio 2027.

I. Ciascun versamento dovrà avvenire sul conto corrente che verrà indicato dalla Procedura, specificando nella causale del bonifico "RG N. 51/2026, canone affitto d'azienda".

II. Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

III. Si fa presente che il giudice con decreto motivato può revocare e/o sospendere le operazioni qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

•

4. PUBBLICITÀ



Il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

5. VARIE

Su istanza dell'offerente, recapitata all'indirizzo pec lg51.2026napoli@pecliquidazionigiudiziali.it, la Procedura potrà fornire i seguenti documenti:

- Copia del verbale di inventario dei beni;
- Copia dei bilanci relativi agli esercizi 2022-2023-2024 e della bozza di bilancio dell'esercizio 2025;
- Copia della concessione demaniale marittima.

Con la ricezione di tali documenti, l'offerente assume l'impegno a mantenerne la riservatezza, con divieto di utilizzo per finalità diverse dalla partecipazione alla stessa.

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

La partecipazione alla procedura implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

