

STUDIO LEGALE
Avv. Alessandra Feola
Via Ugo Niutta 36
80128- Napoli
tel 081 578 83 07
cell 3338897473
avvocatofeola@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI
RGVG 22190/2024

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
DI RAMO D'AZIENDA

ai sensi dell'art. 22 ccii

Procedura: composizione negoziata istanza n. 3425

Camera di Commercio di Napoli

Esperto negoziatore: avv. Alessandra Feola

Impresa: RAPHAEL SRL C.F. e P.IVA 08809671210

Tribunale competente: Tribunale di Napoli – GD dott.ssa Ilaria Grimaldi

L'Avv. Alessandra Feola, con studio in Napoli alla Via Ugo Niutta 36, delegato per le operazioni di vendita del ramo d'azienda in seguito descritto,

PREMESSO CHE

che la Raphael S.r.l. è una società il cui progetto imprenditoriale iniziale prevedeva l'apertura e la gestione dell'“Hotel Festival” in Sanremo (IM), presso l'immobile sito in via XX Settembre n. 45, condotto in locazione con contratto ultraventennale sottoscritto il 1° agosto 2018;

che il canone mensile è stato parametrato tenendo conto della necessità di integrale ristrutturazione a carico del conduttore;

che in corso d'opera, sono sorte esigenze edilizie straordinarie non previste in fase progettuale quali consolidamenti strutturali, sostituzione di impianti, rifacimenti interni e precisamente il rifacimento del tetto, delle scale, dei solai. Tali interventi hanno comportato un rilevante incremento dei costi e un prolungamento del cronoprogramma, rendendo impossibile l'apertura nei tempi stimati e provocando una crisi finanziaria;

che alla luce di tali difficoltà, onde aggravare ulteriormente la situazione, la società in p. dell'Amm.re p.t. - ricorrendone i presupposti - ha depositato presso la competente CCIAA, richiesta per l'accesso alla Composizione Negoziata per la

soluzione della crisi d'impresa ex artt. 12 e ss. CCII;

che in data 20/06/2024 la CCIAA di Napoli ha nominato quale Esperto Negoziatore Indipendente l'avv. Alessandra Feola che accettava tempestivamente l'incarico;

che a seguito di ricorso ritualmente depositato e rubricato con n. di RGVG 22190/2024, il Tribunale di Napoli, con ordinanza del 23 gennaio 2025 concedeva le misure protettive e cautelari per 90 giorni, poi prorogate per ulteriori 120 giorni, in data 09/05/2025;

che nelle more, all'esperto, sono pervenute due manifestazioni d'interesse per l'acquisto del ramo d'azienda;

che per reperire sul mercato un soggetto adeguato al fine di garantire la migliore soddisfazione dei creditori, nel contesto della composizione negoziata (o del diverso strumento in esito alla stessa), il Tribunale di Napoli, con provvedimento del 16/06/2025 ha autorizzato la cessione del Ramo d'Azienda ex art. 22 CCII senza gli effetti di cui all'art. 2560 c.c.;

Ciò premesso, lo scrivente avvocato

RENDE NOTO

che il giorno **18/09/2025 alle ore 15.00**, provvederà alla VENDITA MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it.

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Alessandra Feola.

NOTIZIE RELATIVE AL RAMO D'AZIENDA

PREZZO BASE euro 750.000,00 (euro settecentocinquantamila/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI euro 20.000,00 (ventimila)

Il ramo d'azienda oggetto della presente istanza è rappresentato dalla gestione

dell'attività alberghiera svolta dalla Raphael S.r.l. presso l'"Hotel Festival", sito in Sanremo (IM), alla via XX Settembre n. 45, attualmente in stato di avanzata ristrutturazione.

Il ramo d'azienda in questione comprende:

- la gestione dell'attività ricettiva alberghiera, ancorché non ancora avviata, connessa all'immobile sopra indicato;
- tutti i contratti attivi trasferibili correlati alla gestione alberghiera;
- immobilizzazione materiali: attrezzature, impianti specifici e generici, nonché gli arredi già presenti all'interno della struttura;
- immobilizzazioni immateriali: opere impiantistiche (impianti elettrici ed idraulici) opere edili, strutturali e funzionali (scala ai piani), effettuate su beni di terzi come risulta dai libri contabili;
- autorizzazioni amministrative già ottenute, nei limiti di legge, comprese quelle in corso per la prosecuzione dei lavori di ristrutturazione, finalizzati al completamento delle opere necessarie all'apertura al pubblico dell'albergo.

L'immobile è attualmente detenuto da Raphael S.r.l. in forza di contratto di locazione commerciale della durata di 27 anni, decorrente dal 1° agosto 2018, dunque con residua durata utile pari a oltre 20 anni. In considerazione della necessità di una ristrutturazione integrale al momento della presa in locazione, le parti hanno concordato un canone annuo crescente, così strutturato:

per i primi 9 anni: € 4.000,00/mese;

per i successivi 9 anni: € 5.000,00/mese;

per gli ultimi 9 anni: € 6.000,00/mese.

L'immobile si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre a seminterrato e terreno pertinenziale. La struttura dispone di camere quasi totalmente ultimate e già arredate, mentre le opere residue riguardano principalmente l'ultimazione degli impianti elettrici e idraulici: gli igienici sono presenti ma non ancora montati. Il piano terra (destinato a reception, hall e sala colazioni con terrazza sovrastante) e il seminterrato risultano in stato semi-grezzo.

La ristrutturazione complessiva risulta completata per circa l'80%.

L'albergo vanta una posizione di assoluto pregio, nel centro di Sanremo, a pochi

metri dal mare, a pochi passi dal Teatro Ariston, a circa 1 km dal Casinò e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

Si evidenzia, infine, che l'apertura al pubblico potrà avvenire solo a seguito del completamento delle opere residue, e che **la proprietà dell'immobile è disponibile a vendere il cespite, con trattativa separata e riservata.**

Tale opportunità – oggetto di trattativa riservata – rappresenta un elemento di straordinario interesse per l'investitore che intenda non solo acquisire un ramo d'azienda alberghiero già strutturato, ma anche disporre della piena proprietà della struttura.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata **esclusivamente** con modalità telematiche tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso di vendita e nelle condizioni generali di partecipazione, entro le **ore 23.59** del giorno antecedente a quello fissato per la vendita;

-all'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: - IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;
- b) 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 successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) 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;
- d) 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;

e) i dati della procedura: Tribunale di Napoli - RGVG 22190/2024

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettare irrevocabilmente i contenuti (i) del presente avviso, (ii) della documentazione richiamata nel presente avviso;

g) l'espressa indicazione di un obbligo irrevocabile (i) all'acquisto del Lotto Unico costituito dal Ramo d'Azienda; (ii) al mantenimento, per almeno dodici mesi dalla cessione;

h) l'indicazione del prezzo offerto per il Ramo d'Azienda che non potrà essere inferiore al prezzo base, pari quindi ad euro **750.000,00 (settecentocinquantamila/00)**;

i) le generalità dell'offerente complete di cognome e nome o ragione sociale, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente (o, se non disponibile, l'indirizzo e-mail ordinario). Sarà facoltà del soggetto che risulterà aggiudicatario di poter nominare un soggetto diverso per l'acquisto del Lotto Unico, fermo restando comunque ed in ogni caso la solidarietà dell'obbligazione di pagamento dell'aggiudicatario con il soggetto ovvero i soggetti nominati.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche – una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: - IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

Il bonifico, con causale "composizione negoziata **RGVG 22190/2024**, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le **ore 23.59** del giorno precedente (17/09/2025) la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del professionista all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del professionista designato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

SALDO PREZZO

Dovrà avvenire entro e non oltre **30 (trenta)** giorni dall'aggiudicazione, con le modalità che lo scrivente, avrà cura di indicare tempestivamente all'aggiudicatario.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la scrivente provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre la scrivente:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procede all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e

che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In mancanza di pluralità di offerte si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente a gara tra gli offerenti **sull'offerta più alta ricevuta.**

Gara tra gli offerenti

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** partendo dall'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 11,00 del 19/09/2025** (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo immediatamente **dopo la conclusione della gara**

CESSIONE DEL LOTTO UNICO

La cessione del Lotto Unico garantisce l'irrevocabilità, l'esclusione della possibilità di invocarne a qualunque titolo l'inefficacia, 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 di Raphael SRL nei confronti di chicchessia, relativi al ramo d'azienda e/o estranei ad esso, sorti anteriormente o che comunque abbiano titolo anteriore alla data di efficacia del Contratto di Cessione.

La cessione del Lotto Unico sarà disciplinata e adeguatamente documentata dal contratto di cessione recante termini e condizioni della cessione del Lotto Unico, nonché da ogni altro contratto e/o documento necessario e/o opportuno anche ai fini del perfezionamento dell'Operazione.

Il verbale di gara non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di cessione del Ramo d'Azienda e del pagamento del saldo del prezzo, secondo le modalità che verranno comunicate (iban del c. corrente vincolato)

Il trasferimento della proprietà dovrà perfezionarsi per tramite di atto notarile da stipularsi presso un Notaio a scelta ed a spese del cessionario ed il pagamento del saldo prezzo, dovranno essere effettuati entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'Aggiudicazione.

RICHIESTA DI VISITA ED INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile all'interno del quale si svolgerà l'attività alberghiera, per tramite dello scrivente, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia della documentazione in possesso.

Le informazioni potranno essere richieste all'avv. Alessandra Feola:

cell 3338897473

e mail avvocatofeola@gmail.com

pec composizionenegroziataraphael@pec.it

PUBBLICITA'

1) inserimento dell'avviso di vendita competitiva sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2) per estratto, sui quotidiani "IL SECOLO XIX" e "LA REPUBBLICA"

Il professionista
Avv. Alessandra Feola