



Il giudice designato, dr. Ilaria Grimaldi;

Letta l'istanza depositata da **RAPHAEL S.R.L.** (C.F. 08809671210), con sede in VIA MICHELANGELO NACCHERINO 6 80128 NAPOLI ITALIA, in persona del legale rappresentante *p.t.*, per l'autorizzazione alla vendita dell'azienda, ai sensi dell'art. 22, co. 1, lett. d, CCII; sentito l'istante, i creditori con cui sono in corso trattative e l'esperto; letta la documentazione allegata;

ASTE
GIUDIZIARIE® **OSSERVA**

1. La società istante è attualmente sottoposta a procedura di composizione negoziata della crisi, regolarmente avviata ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, con nomina, in data 20.06.2024, dell'avv. Alessandra Feola quale esperto indipendente; preso atto dell'impraticabilità della riapertura dell'attività in continuità diretta, tramite l'apporto di finanza che sarebbe dovuto provenire da uno dei soci, la ~~S.p.A.~~, per un importo di € 300.000,00, finalizzata al completamento dei lavori di ristrutturazione e alla ripresa delle attività, l'impresa ha individuato una soluzione alternativa, quale la cessione del ramo d'azienda alberghiero, quale unico scenario realisticamente percorribile, al fine di tutelare la continuità aziendale in forma indiretta e di massimizzare il soddisfacimento dei creditori.

Pertanto, l'esperto ha avviato un'attività esplorativa del mercato, già nel mese di dicembre 2024, conferendo mandato all'agenzia ~~Monte...~~ e, successivamente, nel febbraio 2025, in occasione di un sopralluogo personale a Sanremo, ove è ubicata la struttura alberghiera che qui ci interessa, ha esteso l'attività promozionale conferendo mandato anche a un secondo operatore locale, ~~...~~ al fine di potenziare la raccolta di manifestazioni di interesse per la vendita del ramo d'azienda.

All'esito di tale attività, sono pervenute due manifestazioni di interesse: una da parte delle società francesi ~~FINANCIERE IS FINANCIERE D'INTERESSEMENT~~ ~~SA P... S.A.~~, per un importo complessivo di € ~~1.200.000~~ (di cui € ~~600.000~~ per il ramo aziendale e € ~~600.000~~ per l'immobile, di proprietà terza); una seconda, da parte del sig. ~~SA... SA...~~ (successivamente operante tramite newco), per un importo di € 700.000 relativo al solo ramo d'azienda, entrambe già depositate in atti, con l'istanza di proroga delle misure protettive e cautelari.

L'istante ha, dunque, dedotto che l'operazione di vendita è funzionale sia alla continuità aziendale indiretta, sia alla miglior soddisfazione dei creditori, essendo già in fase avanzata le trattative transattive per accordi a saldo e stralcio con gli istituti di credito ~~ME... Banca della~~, nonché con i creditori chirografari, come è dato leggere nel Piano di liquidazione ex art. 22 CCII.

Ciò premesso, ha chiesto autorizzare la cessione del ramo d'azienda alberghiero della Raphael S.r.l., comprensivo dei beni strumentali, dei rapporti contrattuali e delle autorizzazioni amministrative, senza gli effetti di cui all'art. 2560, co. 2, c.c., affidando all'esperto della composizione negoziata, avv. Alessandra Feola, la gestione della procedura competitiva, da attuarsi secondo i principi di trasparenza e pari accesso al mercato.

In seguito alla comparizione delle parti, il ricorrente ha integrato l'istanza, chiedendo nominare, ai sensi dell'art. 22, co. 1, lett. d), CCII, l'avv. Alessandra Feola, già nominata esperto nella procedura di composizione negoziata, quale professionista incaricato della vendita del ramo d'azienda, con espressa autorizzazione a proseguire nell'incarico anche successivamente alla cessazione della funzione di esperto, come consentito dalla citata norma e precisamente al co. 1 bis, al fine di assicurare continuità, coerenza ed efficacia all'attuazione della procedura competitiva e, per quel che concerne le modalità attuative della vendita, ha richiamato tutte quelle indicate dall'esperto nella propria integrazione di Relazione.

1.1. L'esperto, in data 3.6.2025 ha depositato una propria relazione, in cui ha confermato le offerte di acquisto del ramo d'azienda ricevute, precisando altresì che è stato, inoltre, verificato l'interesse del proprietario dell'immobile a valutare l'eventuale vendita dello stesso in favore di soggetti interessati all'acquisto congiunto.

Quanto, in particolare, alla funzionalità della cessione di azienda, di cui si chiede l'autorizzazione, al miglior soddisfacimento del ceto creditorio, l'esperto ha sostenuto che l'ipotesi della liquidazione giudiziale, pur astrattamente praticabile, si rivela del tutto antieconomica e dannosa, sia per la massa creditoria sia per l'interesse pubblico generale, in quanto la Raphael S.r.l. non è titolare di beni immobili e la struttura alberghiera nella quale è stato investito il capitale non è operativa. Il patrimonio disponibile, nella prospettiva liquidatoria, risulterebbe fortemente depotenziato in quanto costituito perlopiù da beni mobili e impianti non autonomamente liquidabili se scorporati dal complesso aziendale, con un valore complessivo stimato in soli € 91.740,00, a fronte di debiti per oltre € 1.460.000,00. In particolare, gli interventi edilizi straordinari realizzati su immobile di terzi – iscritti in bilancio per circa € 1.696.280,66 – pur avendo determinato un rilevante incremento di valore, non sono suscettibili di realizzo nell'ambito di una procedura di liquidazione coattiva, in quanto non scorporabili dallo stabile, di altrui proprietà, per cui solo la cessione del ramo d'azienda nel suo complesso consente di valorizzare economicamente tali interventi, insieme al vantaggio derivante dal contratto di locazione ultraventennale in essere, a condizioni molto favorevoli.

Viceversa, la procedura liquidatoria produrrebbe un dissesto pressoché certo, con una percentuale di soddisfacimento stimata, per i creditori chirografari, inferiore al 3%, oltre a determinare la dispersione di un *asset* potenzialmente produttivo e a pregiudicare la possibilità per i soggetti coinvolti di alleggerire significativamente il carico debitorio, in un contesto strutturato e negoziato.

In conclusione, dunque, ha attestato la funzionalità della vendita del ramo d'azienda come unica strategia idonea a realizzare gli scopi della composizione negoziata e a tutelare l'interesse dell'impresa, dei creditori e del sistema economico nel suo complesso.

1.2. Disposta la comparizione delle parti e la notifica dell'istanza ai creditori con cui sono in corso trattative, ha depositato memoria ~~_____~~, opponendosi alla richiesta di vendita del ramo di azienda senza gli effetti dell'art. 2560 c.c., co. 1, c.c. e manifestando espressamente il proprio dissenso alla cessione del ramo di azienda senza che il proprio credito venga trasferito all'acquirente, deducendo che, nonostante la

procedura di composizione negoziata della crisi sia iniziata ormai quasi un anno fa e sebbene il proprio credito sia recato da decreto ingiuntivo opposto, ma reso esecutivo nel corso del giudizio in data 26/02/2025, nessuna proposta era stata formulata sino al 14/05/2025, ma detta proposta non è stata ritenuta congrua ed è stata rifiutata, alla luce della percentuale offerta e considerato che non comprende neanche le spese legali affrontate. Ha, poi, aggiunto che l'importo base della vendita del ramo di azienda appare assolutamente troppo sottostimato rispetto alle reali potenzialità, atteso che detta azienda comprende la gestione di un hotel al centro di Sanremo a pochi passi dal Teatro Ariston in un immobile quasi completamente ristrutturato che, potenzialmente, potrebbe consentire all'acquirente di rientrare del proprio investimento in pochissimo tempo a discapito dei creditori, come la ~~_____~~, che hanno contribuito alla ristrutturazione dell'immobile, che con la percentuale offerta non recupererebbe neppure il costo dei materiali acquistati per la realizzazione degli infissi installati sull'immobile. Ha, dunque, dedotto la necessità quanto meno di effettuare una valutazione più approfondita di quello che è il reale potenziale dell'albergo, al fine di evitare un grave pregiudizio e speculazioni di terzi.

1.3. Ha depositato memorie, altresì, Banca Sella S.p.A. deducendo che, pur non opponendosi alla vendita dell'azienda, allo stato non può esprimersi sulla proposta poichè in attesa delle determinazioni degli Organi competenti, nonché di Medio Credito Centrale (MCC) quale gestore del Fondo pubblico *ex legge 662/96*, che garantisce nella misura dell'80 % il credito di cui al mutuo chirografario vantato dalla banca creditrice, pari ad € 149.459,12, oltre ulteriori interessi, e che, comunque, la proposta non appare adeguata rispetto ad una vendita competitiva con offerte a rialzo, che potrebbe garantire una maggiore soddisfazione del credito.

1.4. Nel corso dell'udienza di comparizione, l'avv. Maria Rosaria La Rosa, per conto della società ricorrente, con l'Amministratore Raffaele Nasti, presente personalmente, hanno precisato che nel caso di offerte migliorative rispetto a quelle attualmente acquisite, anche all'esito di gara tra più offerenti, il maggior ricavato andrà a beneficio dei creditori.

L'esperto, che l'istante ha chiesto autorizzare a nominare quale delegato alla vendita, ha depositato successiva integrazione della relazione, in cui ha indicato

analiticamente le modalità della vendita competitiva ipotizzata, cui la società ha fatto integrale richiamo nella propria integrazione.

2. L'art. 22, co. 1, lett. d) CCII contempla la possibilità del tribunale di autorizzare l'imprenditore a trasferire in qualsiasi forma l'azienda o uno o più dei suoi rami senza gli effetti di cui all'art. 2560, co. 2, c.c., dettando le misure opportune, tenendo conto delle istanze delle parti interessate, ai fine di tutelare gli interessi coinvolti. Resta fermo, invece, l'art. 2112 c.c.; inoltre, il tribunale deve verificare il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente.

A tali previsioni specifiche per l'autorizzazione alla cessione dell'azienda, si affiancano i presupposti previsti in via generale dall'art. 22 CCII per la concessione delle varie autorizzazioni nello stesso contemplate, nelle diverse lettere del comma 1, che consistono nella funzionalità delle misure proposte alla continuità aziendale e al miglior soddisfacimento dei creditori.

2.1. In tale direzione, l'istante ha affermato che la vendita a terzi dell'azienda alberghiera, venute meno le possibilità di continuazione diretta da parte della società medesima, per il venir meno della disponibilità del socio ad effettuare un finanziamento, indispensabile al completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile in cui esercitare l'attività aziendale e dare impulso alla stessa, resta l'unica possibilità di assicurare una continuazione indiretta, proprio attraverso la cessione dell'azienda a terzi che possano esercitarla.

L'esperto ha confermato tale circostanza.

In particolare, ha riferito che l'immobile sito in Sanremo, destinato all'attività d'impresa, è composto da cinque piani fuori terra, un terreno e un seminterrato. I piani superiori (camere) sono quasi ultimati e arredati, mentre risultano invece in stato semigrezzo il piano terra (hall e sala colazioni) e il seminterrato (locali tecnici e cucina). L'impiantistica è in parte installata ma non completamente collegata; sono presenti materiali e attrezzature in cantiere. Ha aggiunto che i tecnici hanno stimato un tempo di completamento pari a circa tre mesi, a condizione di una ripresa continua e senza interruzioni dei lavori; pertanto, problemi sono sorti quando si è manifestata l'impossibilità della continuità diretta, per il mancato apporto di capitale da parte del socio. Ciò ha dato causa all'avvio di una nuova strategia alternativa alla

riapertura dell'attività alberghiera da parte dell'attuale compagine sociale, individuata, anche in considerazione della convenienza del contratto di locazione, sicuramente vantaggioso - in quanto a fronte della necessità di effettuare lavori di completamento dell'immobile prevede un canone ridotto - nella cessione del ramo d'azienda e, quindi, in una continuità indiretta dell'impresa, come soluzione utile alla salvaguardia del valore residuo e alla soddisfazione, seppur parziale, del ceto creditorio.

Alla luce della complessiva considerazione di quanto riportato dall'istante e confermato dall'esperto, deve ritenersi integrato il primo presupposto della autorizzazione richiesta, ossia la funzionalità della cessione di azienda prospettata alla continuità aziendale, sia pur indiretta.

Senza l'apporto di nuova finanza è chiaro, infatti, che i lavori di completamento dell'immobile aziendale non potranno essere portati a termine e, pertanto, una valida alternativa è stata individuata nella cessione a terzi dell'azienda, comprensiva del contratto di locazione dell'immobile medesimo, a condizioni vantaggiose proprio per la necessità di porre in essere le opere di completamento indispensabili.

2.2. Passando all'ulteriore requisito richiesto dall'art. 22, co. 1, CCII, l'istante ha evidenziato come la cessione dell'azienda consenta di incassare un importo maggiore a quello realizzabile dalla vendita dei singoli beni mobili di cui si compone e, soprattutto, preservare un maggiore valore dell'azienda, a beneficio di tutti i creditori della società. Infatti, in caso di liquidazione giudiziale, considerando che normalmente il realizzo da vendita coattiva non supera il 50% del valore contabile, la percentuale di soddisfazione per i creditori non supererebbe il 3%.

Ha aggiunto che, nel caso di vendita del ramo d'azienda, il valore di cessione comprenderebbe anche quanto non alienabile in via autonoma, poiché non inventariabile né scindibile dallo stabile, quali le opere di manutenzione su beni di terzi, iscritte a bilancio al 31/12/2024 per € 1.696.280,66, che includono: rifacimento delle pareti e solai, strutturali allo stabile, anche di tutti i materiali elettrici e idraulici impiantati nell'edificio, il rifacimento della scala nel rispetto delle norme urbanistiche e locali del settore alberghiero, le certificazioni comunali e le autorizzazioni ai lavori e all'attività alberghiera, gli impianti di climatizzazione e di riscaldamento, gli infissi e porte, igienici e accessori.

L'esperto nominato nell'ambito della composizione negoziata, in ordine alla funzionalità della cessione d'azienda al miglior soddisfacimento dei creditori, ha sostenuto che l'ipotesi della liquidazione giudiziale, pur astrattamente praticabile, sarebbe del tutto antieconomica e dannosa, sia per la massa creditoria sia per l'interesse pubblico generale, in quanto la Raphael S.r.l. non è titolare di beni immobili e la struttura alberghiera nella quale è stato investito il capitale non è operativa. Il patrimonio disponibile, nella prospettiva liquidatoria, risulterebbe fortemente depotenziato in quanto costituito perlopiù da beni mobili e impianti non autonomamente liquidabili se scorporati dal complesso aziendale, con un valore complessivo stimato in soli € 91.740,00, a fronte di debiti per oltre € 1.460.000,00.

In particolare, gli interventi edilizi straordinari realizzati su immobile di terzi – iscritti in bilancio per circa € 1.696.280,66 – pur avendo determinato un rilevante incremento di valore, non sono suscettibili di realizzo nell'ambito di una procedura di liquidazione coattiva, in quanto non scorporabili dallo stabile, di altrui proprietà, per cui solo la cessione del ramo d'azienda nel suo complesso consente di valorizzare economicamente tali interventi, insieme al vantaggio derivante dal contratto di locazione ultraventennale già in essere, a condizioni molto favorevoli.

Viceversa, la procedura liquidatoria produrrebbe un dissesto pressoché certo, con una percentuale di soddisfacimento stimata, per i creditori chirografari, inferiore al 3%, oltre a determinare la dispersione di un *asset* potenzialmente produttivo e a pregiudicare la possibilità per i soggetti coinvolti di alleggerire significativamente il carico debitorio, in un contesto strutturato e negoziato.

Ebbene, dall'esame delle prospettazioni dell'istante e di quanto relazionato dall'esperto, risulta la funzionalità della cessione dell'azienda al migliore soddisfacimento delle ragioni dei creditori.

Invero, la tempestiva continuità delle attività di completamento dell'immobile aziendale, che sarà resa possibile dalla cessione dell'azienda, comprensiva del contratto di locazione dell'immobile medesimo, di proprietà di terzi - con durata complessiva di 27 anni, con canone per i primi 9 anni pari ad € 4.000,00 mensili, € 5.000,00 per ulteriori 9 anni ed infine € 6.000,00 per gli ultimi 9 (come risulta dal parere dell'esperto), e con durata in corso per ulteriori 21 anni circa (come chiarito dall'AU

presente in udienza) - restituisce delle prospettive di soddisfacimento dei creditori migliori dell'alternativa liquidatoria.

Va innanzitutto specificato che la funzionalità dell'atto cui si riferisce l'autorizzazione che ci occupa alla migliore soddisfazione dei creditori va valutata tenendo conto che l'alternativa liquidatoria da considerare, in rapporto al possibile ricavato della cessione d'azienda in esame, non riguarda la vendita atomistica dei beni aziendali, atteso che pur nell'ambito della liquidazione giudiziale sarebbe possibile e, anzi, da prediligere, secondo la rispettiva disciplina, la cessione dell'azienda nel suo complesso, comprensiva, dunque, di tutti gli elementi attivi, ivi compresi - con particolare riferimento al caso concreto - i lavori di completamento e miglioramento dell'immobile condotto in locazione, nonché il contratto di locazione medesima, rispetto alla validità ed efficacia del quale non risulta intrapresa, allo stato, alcuna iniziativa da parte del terzo proprietario.

Infatti, anche la disciplina delle operazioni di liquidazione nell'ambito della liquidazione giudiziale prevede come ipotesi residuale la vendita atomistica dei beni aziendali, che può essere disposta solo quando la vendita dell'intero complesso aziendale, di suoi singoli rami o anche di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco non consenta una maggiore soddisfazione dei creditori (art. 214 CCII), per cui l'alternativa liquidatoria, ai fini che qui ci occupano, non è da valutare comparando il possibile ricavato della cessione d'azienda alla vendita dei singoli beni aziendali.

Ciò nonostante, la cessione dell'azienda oggetto di ricorso risulta realizzare il miglior soddisfacimento dei creditori, anche rispetto alla possibile cessione della medesima in caso di successiva apertura della liquidazione giudiziale, se solo si considerino le concrete ed attuali proposte di acquisto già acquisite dall'istante, anche grazie all'opera dell'esperto, e versate in atti, e che l'interesse sotteso alle stesse potrebbe venir meno nei tempi necessari in caso di apertura di una procedura liquidatoria giudiziale, con tutti gli adempimenti propedeutici alla vendita concorsuale.

Tale valutazione è confermata, altresì, dall'utilità e necessità, attestata dall'esperto, che i lavori di completamento dell'immobile, di cui si ha la disponibilità in virtù del contratto di locazione in cui il cessionario dell'azienda subentrerà, siano portati a compimento per quanto possibile senza soluzione di continuità o, comunque,

tempestivamente, per non disperdere il valore delle miglione fin ora apportate e consentire, dunque, la tempestiva ripresa dell'attività alberghiera, anche considerando l'annuale evento canoro di rilievo nazionale ed internazionale che si svolge a Sanremo, luogo ove è ubicata l'attività d'impresa. Chiaramente anche tale possibilità, sia pur astrattamente possibile, sarebbe incisa e rallentata da una cessione effettuata nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale.

A tal riguardo, inoltre, non va trascurata l'alea di una cessione di azienda posta in essere nell'ambito di una procedura concorsuale, che è notorio comporta, di regola, un realizzo inferiore al valore di stima individuato con riferimento al prezzo di mercato, se solo si considerino i costi connessi, a partire dai compensi dei professionisti da incaricare per la stima e quant'altro necessario per pervenire al perfezionamento del trasferimento, oltre che per gli organi della procedura di liquidazione giudiziale, laddove la cessione della cui autorizzazione si tratta può agevolmente avvenire sulla base di un prezzo indicato dal mercato, opportunamente sollecitato attraverso operatori del settore, e che potrà essere soggetto a rialzi in caso di gara tra più interessati, anche considerando che già, allo stato, sono state acquisite due offerte, non molto distanti tra loro.

Inoltre, la cessione di che trattasi ha il vantaggio di offrire la possibilità di acquistare parallelamente anche la proprietà dell'immobile ove esercitare l'attività d'impresa, attesa la disponibilità manifestata a riguardo dal terzo titolare dei relativi diritti dominicali, che invece non è detto sussista in caso di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale liquidatoria.

Dall'esame del complesso di tali circostanze, dunque, se ne ricava la prospettiva di una concreta, attuale e migliore realizzazione delle pretese dei creditori, grazie alla vendita in tempi celeri dell'azienda, rispetto all'alternativa che lo scenario di apertura di una liquidazione giudiziale offrirebbe, con tutte le incognite, in termini temporali e quantitativi, che essa presenterebbe.

Deve, pertanto, concludersi nel senso dell'esistenza di una ragionevole aspettativa che la cessione dell'azienda restituisca uno scenario più favorevole ai creditori rispetto all'alternativa liquidatoria, se attuata alle condizioni di cui alla relazione come integrata dal parere dell'esperto, nonché tenendo conto della messa a

disposizione dei creditori dell'eventuale maggior realizzo rispetto al prezzo base, come dichiarato dal ricorrente in udienza.

3. Venendo alle condizioni di vendita indicate dal ricorrente con riferimento a quelle individuate dall'esperto nella relazione integrativa depositata il 6-9.6.2025, sulle quali effettuare il vaglio devoluto a questo giudice - ai fini della determinazione delle misure ritenute opportune per la tutela degli interessi coinvolti ed, in particolare, la verifica del rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente, come recita espressamente l'art. 22, co. 1, lett. d), CCII - va considerato che l'esperto ha indicato quale modalità la vendita telematica affidata al gestore ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., con prezzo base pari ad € 750.000,00, previa prestazione di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e rilancio minimo di € 20.000,00 in caso di gara tra più offerenti, da effettuare nella forma della vendita asincrona.

Su tali modalità questo giudice concorda pienamente e, pertanto, andranno rispettate per la procedura autorizzata con la presente decisione.

Quanto, invece, al termine per la formulazione delle offerte, la data e l'ora della vendita, indicato in 30 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sugli altri siti pubblicitari e quotidiani individuati, si ritiene, per assicurare la massima pubblicità nell'ottica della maggiore diffusione possibile dell'avviso di vendita e della sollecitazione del maggior numero di interessati, questo giudice ritiene che la data della vendita e del termine per la presentazione delle offerte non potrà essere fissata prima di almeno 60 giorni dell'effettuazione delle prescritte pubblicità, che dunque dovranno rimanere visibili per tutto detto tempo su ciascun sito individuato nella suddetta relazione dell'esperto ed essere effettuate con un anticipo di almeno 60 giorni anche sui due quotidiani indicati, nell'edizione solitamente dedicata alla pubblicità delle vendite giudiziali.

Analogamente, ai fini di consentire la partecipazione del maggior numero di interessati, si ritiene che il termine per il versamento del saldo del prezzo, indicato dall'esperto e, per esso, dall'istante, in dieci giorni dall'aggiudicazione, sia da prevedere in almeno trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, stesso termine valevole per la stipula dell'atto notarile di cessione, previa verifica del buon fine del versamento del saldo del prezzo e delle spese.

Il maggior tempo per la valutazione dell'interesse a partecipare da parte dei possibili investitori, per la ponderazione delle relative offerte e la definizione del trasferimento, con il versamento del saldo del prezzo, si ritiene idoneo anche a tutelare ulteriormente le ragioni dei creditori, come evidenziate da [REDACTED] nella propria memoria, in modo che effettivamente venga realizzato dalla cessione del ramo d'azienda che ci occupa, attraverso la procedura di vendita qui autorizzata, il reale ed effettivo valore di mercato.

Del resto, la prossima scadenza del termine dell'incarico dell'esperto non è di ostacolo a tali diverse tempistiche, atteso che l'istante ha espressamente richiesto a questo tribunale di disporre che l'attuazione dell'emanando provvedimento di autorizzazione possa avvenire anche successivamente alla chiusura della composizione negoziata, ai sensi del comma 1 *bis* dell'art. 22 CCII.

Dati i tempi comunque necessari e come sopra integrati per il completamento delle operazioni di vendita dell'azienda, nell'ottica della miglior tutela dell'interesse alla preservazione della continuità aziendale e alla migliore soddisfazione dei creditori, può essere concessa l'autorizzazione all'attuazione della cessione dopo la chiusura della composizione negoziata, nel rispetto dei termini su indicati.

Merita accoglimento, altresì, l'autorizzazione all'apertura di un conto corrente bancario intestato alla procedura "composizione negoziata Raphael Rg VG 22190/2024" e vincolato all'ordine dell'esperto, avv. Alessandra Feola, presso uno degli istituti di credito indicati nell'istanza, da individuare in quello che offre migliori condizioni economiche, conto da utilizzare esclusivamente per la gestione degli importi derivanti dalla vendita del ramo aziendale e da destinare al soddisfacimento delle ragioni dei creditori con cui sono in corso o saranno intavolate trattative nell'ambito di tale procedura di composizione negoziata e anche successivamente alla conclusione della medesima, ai sensi del citato comma 1 *bis*.

Vanno confermate, infine, tutte le altre condizioni di vendita di cui alla relazione suddetta, depositata in data 6-9.6.2025.

In particolare, non può essere accolta la contestazione del creditore Feral circa la deroga all'applicazione dell'art. 2560, co. 2, c.c. e, dunque, l'esenzione di responsabilità del cessionario dell'azienda per i debiti anteriori alla cessione risultanti dai libri

contabili; invero, l'art. 22 CCII, nel disciplinare l'autorizzazione cui la cessione dell'azienda è sottoposta anche nel corso della composizione negoziata della crisi, espressamente prevede che il trasferimento avvenga senza che si producano gli effetti di cui all'art. 2560, co. 2, cit. e, dunque, escludendo la responsabilità solidale del cessionario per i debiti anteriori alla cessione, evidentemente per massimizzare le possibilità di realizzo degli *assets* aziendali, in funzione di garantire il buon esito della composizione negoziata e, dunque, il miglior soddisfacimento dei creditori da parte del debitore cedente, nell'ambito delle trattative con essi intavolate e grazie a quanto realizzato dal trasferimento a terzi.

Ciò, del resto, è in linea con quanto previsto in genere dalla disciplina dei trasferimenti aziendali effettuati nell'ambito delle varie procedure di risoluzione della crisi e dell'insolvenza, essendo presente analoga esenzione dall'applicazione della responsabilità di cui all'art. 2560, co. 2, cit. per i trasferimenti di azienda posti in essere in sede di liquidazione giudiziale (art. 214, co. 3, CCII) o di concordato (art. 114, co. 4, CCII); anche se la composizione negoziata si pone su un piano diverso da quello giudiziale proprio delle su richiamate procedure di risoluzione della crisi e dell'insolvenza, quale per l'appunto quello negoziale proprio delle trattative, evidentemente il legislatore ha previsto la medesima possibilità che il trasferimento degli *assets* aziendali avvenga giovandosi dell'effetto di esenzione di responsabilità del cessionario per i debiti commerciali pregressi, nell'ottica della massima valorizzazione possibile delle opportunità di riuscita della composizione negoziata, attraverso il trasferimento dell'azienda a terzi.

La tutela degli interessi coinvolti, in particolare quello dei terzi alla soddisfazione delle proprie ragioni e quello di rilievo pubblicistico alla continuità dell'azienda, allora resta rimessa alla valutazione del giudice nel rilasciare l'autorizzazione alla vendita ed, in particolare, nel vagliare la funzionalità della cessione dell'azienda alla tutela di entrambi gli interessi richiamati, dettando le misure opportune ed assicurando il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente.

4. Nulla va disposto sulle spese, attesa la natura del presente procedimento.

P. Q. M.

12

In accoglimento del ricorso promosso ai sensi dell'art. 22 CCII, autorizza **RAPHAEL S.R.L.** (C.F. 08809671210), con sede in via Michelangelo Naccherino 6, Napoli, a cedere l'azienda di titolarità della stessa, nominando professionista incaricato della vendita del ramo d'azienda l'esperto nominato nell'ambito della composizione negoziata, avv. Alessandra Feola, alle condizioni di cui alla relazione integrativa dalla stessa depositata in data 6-9.6.2025, come parzialmente integrate e modificate in parte motiva, con autorizzazione all'attuazione della cessione anche successivamente alla chiusura della composizione negoziata.

Nulla sulle spese.

Napoli, 16/06/2025

Il Giudice delegato

dr. Ilaria Grimaldi



Avv. Alessandra Feola

Via Ugo Niutta 36

80128 Napoli

tel 081 5788307 cell 333 8897473

CF FLELSN82B67F839F P.IVA 06509871213

avvocatofeola@gmail.com – avv.alessandrafeola@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

**INTEGRAZIONE AL PARERE CON INDICAZIONE DELLE
MODALITA' DI VENDITA DEL RAMO D'AZIENDA
ex art. comma 1 22 lett d)**

Procedura: composizione negoziata

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

Amministratore in carica: prof. Raffaele Nasti

Sede legale: Via Michelangelo Naccherino n. 6 – Napoli

Esperto negoziatore: Avv. Alessandra Feola

Nomina della CCIAA di Napoli del 20/06/2024, giusta accettazione del 22/06/2024

PEC: composizionenegroziataraphael@pec.it

L'esperto, in adempimento all'invito formulato dal Giudice Delegato nel corso dell'udienza del 3 giugno 2025, intende integrare quanto già rappresentato in merito alla procedura di vendita competitiva del ramo d'azienda, indicando le modalità operative e pubblicitarie della stessa, nel rispetto dei principi di trasparenza e parità di accesso.

La scrivente riterrebbe opportuno procedere ad una vendita mediante **gara competitiva** che appare coerente sia con le indicazioni del precetto codicistico (art 22 ccii), sia con l'evoluzione concreta delle trattative: già nel corso dell'attività esplorativa, infatti, sono state acquisite due manifestazioni d'interesse, tra cui, oltre quella di euro 700.000,00 su cui si è basato il nuovo piano di risanamento in continuità indiretta, anche un'offerta per l'acquisto del ramo d'azienda pari a € 600.000,00, suscettibile di miglioramento nell'ambito di un confronto concorrenziale.

Tale contesto, unitamente alla manifestazione di disponibilità da parte della proprietà dell'immobile a vendere il bene a terzi, ha reso opportuno, per ragioni di praticità ed efficienza organizzativa, strutturare in modo distinto la cessione del ramo d'azienda



Avv. Alessandra Feola

avvocatofeola@gmail.com avv. alessandrafeola@pec.giuffre.it

rispetto a quella dell'immobile. In particolare, è stato individuato come base d'asta per la vendita del ramo d'azienda **il valore di € 750.000,00**.

Detto importo, è frutto di una valutazione funzionale alla sostenibilità dell'operazione, in quanto – in virtù di un accordo separato – consentirà di onorare anche il debito maturato nei confronti della proprietà dell'immobile. La cessione dell'immobile, che non costituisce oggetto diretto della presente procedura, avverrà in via autonoma: la proprietà, per il tramite del proprio difensore - a breve munito di procura speciale - ha formalmente dichiarato la disponibilità di obbligarsi a vendere l'immobile medesimo all'aggiudicatario del ramo d'azienda al prezzo di € 1.500.000, anziché € 1.600.000 inizialmente richiesti, mediante trattativa riservata da definirsi tra le parti.

Per garantire la massima diffusione dell'iniziativa, tenuto conto che l'attività imprenditoriale è localizzata in Sanremo mentre la procedura ha sede a Napoli, si ritiene conforme al principio di trasparenza e utile alla buona riuscita dell'operazione, utilizzare per la gestione della vendita, la piattaforma della società specializzata: "Aste Giudiziarie", soggetto dotato di consolidata esperienza nella promozione e gestione di vendite competitive su scala nazionale

Pertanto, ciò esposto, la scrivente - **previa formale nomina** della stessa, quale soggetto delegato alle operazioni di vendita -

chiede

essere autorizzata a vendere il seguente ramo d'azienda:

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.

Avv. Alessandra Feola

avvocatofeola@gmail.com avv. alessandrafeola@pec.giuffre.it

Con le seguenti modalità:

Emissione dell'avviso di vendita competitiva che sarà redatto entro 10 (dieci giorni) dall'autorizzazione della stessa;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA
S.P.A.;

il PORTALE del gestore della vendita telematica è il seguente sito:

www.astetelematiche.it;

PREZZO: euro 750.000,00 (settecentocinquantamila)

RILANCIO: euro 20.000,00 (ventimila)

L'AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

dovrà contenere:

il TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE, LA DATA E L'ORA DELLA VENDITA (almeno 30 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti pubblicitari di cui dopo) e si preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate di seguito; l'indicazione che in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo

OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata **esclusivamente** con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e dovrà pervenire entro le **ore 23.59** del giorno antecedente 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;

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

e) 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;

f) 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)**;

g) 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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, **in via alternativa**, l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;



oppure:

b) sia direttamente trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare;

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva



presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

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 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 decriptate 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 **10 (dieci)** 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 attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

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.

Avv. Alessandra Feola

avvocatofoeola@gmail.com avv. alessandrafeola@pec.giuffre.it

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 la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i) 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;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che la scrivente fisserà nell'avviso di vendita competitiva;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato; la gara avrà la seguente durata:
 - la gara avrà inizio nel momento in cui la scrivente avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara avrà termine alle ore 11.00 giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

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

RICHIESTA DI VISITA

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



Avv. Alessandra Feola

avvocatofeola@gmail.com avv. alessandrafeola@pec.giuffre.it

del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia della documentazione in possesso.

PUBBLICITA'

- 1) Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche" dell'avviso di vendita competitiva per almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 2) inserimento dell'avviso di vendita competitiva sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) per estratto, sui quotidiani "IL SECOLO XIX" e "LA REPUBBLICA" almeno 20 (venti) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte

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)

10



Avv. Alessandra Feola

avvocatofeola@gmail.com avv. alessandrafeola@pec.giuffre.it

Il trasferimento della proprietà dovrà perfezionarsi per tramite di atto notarile da stipularsi presso un Notaio a scelta del cessionario ed il pagamento del saldo prezzo, dovranno essere effettuati **entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'Aggiudicazione.**

Tutti i beni siti all'interno dell'albergo saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno alla data del trasferimento, a corpo e non a misura. Eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti in generale, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere, con esonero della Raphael SRL da qualsiasi responsabilità a riguardo. Tutte le spese dirette ed indirette necessarie al trasferimento, ivi comprese le imposte relative e conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, saranno ad esclusivo carico del definitivo aggiudicatario.

La scrivente,

SI IMPEGNA

A relazionare al GD - entro 5 giorni dall'aggiudicazione - circa gli esiti della vendita e

CHIEDE

Formale autorizzazione per l'apertura di un conto corrente bancario dedicato, intestato alla procedura "composizione negoziata Raphael Rg VG 22190/2024" e vincolato all'ordine dell'Avv. Alessandra Feola, da utilizzarsi esclusivamente per la gestione delle somme derivanti dalla vendita del ramo aziendale, presso uno dei seguenti istituti di credito:

- Credit Agricole, filiale di Piazza Medaglie d'Oro in Napoli;
- Intesa Sanpaolo, filiale in Piazza Cenni, all'interno del Tribunale di Napoli.

A disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o interazione.

Con osservanza

L'esperto negoziatore

Avv. Alessandra Feola

11



STUDIO LEGALE
Avv. MARIA ROSARIA LA ROSA
patrocinio Giurisdizioni Superiori

Viale Antonio Gramsci,16 80122 Napoli
tel./fax 081 7618814 p.iva 092130812

mail : cum_grano_salis@tiscali.it pec : mariarosarialarosa@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

ISTANZA DI MODIFICA DELLE MODALITÀ DI PUBBLICITÀ

ex art. 22, comma 1, lett. d), D.lgs. n. 14/2019 (CCII)

R.G. n. 22190/2024

Dott.ssa Ilaria Grimaldi

Per:

RAPHAEL S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, dott. Raffaele Nasti, rappresentata e difesa dall'avv. Maria Rosaria La Rosa c.f.LRSMRS62B45F839X ,pec : mariarosarialarosa@avvocarinapoli.legalmail.it ,elett.te domiciliata presso il suo studio in Napoli, al Viale Antonio Gramsci 16 , come da procura in atti

PREMESSO CHE

– che la scrivente ha presentato, nell'interesse della società assistita, istanza ex art. 22, comma 1, lett. d), C.C.I.I., finalizzata ad ottenere l'autorizzazione alla vendita del ramo d'azienda di Raphael S.r.l. mediante procedura competitiva, allegando relazione dell'Esperto contenente l'indicazione delle modalità operative e pubblicitarie della vendita, tra cui la pubblicazione dell'avviso anche sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**;

– che in data odierna, l'Avv. **Alessandra Feola**, già nominata **esperto negoziatore** nella presente procedura e incaricata, con il medesimo provvedimento autorizzativo, di curare le operazioni di vendita, ha formalmente rappresentato alla scrivente – per il tramite di comunicazione che si allega alla presente – **l'insorgenza di rilevanti criticità tecniche che impediscono l'interfacciamento del PVP con le procedure di Volontaria Giurisdizione**, tra cui quella in oggetto;

– che tale circostanza è stata confermata anche dalla Cancelleria competente, che ha riferito della **impossibilità di pubblicazione** su detto Portale, con avvio di apposite **segnalazioni tecniche agli uffici competenti**, ma senza soluzione immediata;

– che, pertanto, onde evitare **pregiudizi e ritardi nell'avvio della procedura competitiva già fissata per il 18 settembre 2025**, la professionista incaricata ha suggerito, **in accordo con quanto**



già previsto nella relazione autorizzata, di mantenere le ulteriori forme di pubblicità, ritenute idonee a garantire la trasparenza, la diffusione e l'accesso paritario alla procedura di vendita;
– che si conferma, inoltre, che la vendita sarà comunque gestita tramite il portale telematico specializzato www.astetelematiche.it, a cura della società “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”, come già previsto e autorizzato;

TANTO PREMESSO

la sottoscritta, **Avv. Maria Rosaria La Rosa**, difensore della società **Raphael S.r.l.**, come sopra rappresentata,

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice Delegato, in parziale modifica di quanto già autorizzato con riferimento alle modalità pubblicitarie della vendita del ramo d'azienda,

voglia disporre

che non venga effettuata la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), per le ragioni tecniche sopra rappresentate ed argomentate nella relazione dell'avv.

Alessandra Feola;

che la pubblicità della vendita sia garantita, come già previsto, mediante:

1. pubblicazione per almeno 60 giorni sui seguenti siti web specializzati:

www.astegiudiziarie.it - www.asteannunci.it - www.astalegale.net

2. pubblicazione per estratto sui quotidiani “**Il Secolo XIX**” e “**La Repubblica**” almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. gestione della gara attraverso la **piattaforma telematica** www.astetelematiche.it, come da documentazione già in atti.

Salvo ogni diritto

Napoli, 7 luglio 2025

Avv. Maria Rosaria La Rosa

Avv. Alessandra Feola

Via Ugo Niutta 36

80128 Napoli

tel 081 5788307 cell 333 8897473

CF FLELSN82B67F839F P.IVA 06509871213

avvocatofeola@gmail.com – avv.alessandrafeola@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

Oggetto: Richiesta deposito istanza di modifica modalità di pubblicità –
Procedura Raphael S.r.l. – R.G. 22190/2024

Procedura: composizione negoziata

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

Amministratore in carica: prof. Raffaele Nasti

Sede legale: Via Michelangelo Naccherino n. 6 – Napoli

Esperto negoziatore: Avv. Alessandra Feola

Nomina della CCIAA di Napoli del 20/06/2024, giusta accettazione del 22/06/2024

PEC: composizionenegroziataraphael@pec.it

Gentile Avvocato La Rosa,

a seguito delle attività preparatorie per l'avvio della procedura competitiva già autorizzata con riferimento alla cessione del ramo d'azienda della **Raphael S.r.l.**, mi preme segnalare una **problematicità di carattere tecnico** emersa in sede di interfacciamento con il **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**.

Come anticipato anche dalla Cancelleria della Settima sezione del Tribunale di Napoli, **allo stato attuale non risulta possibile procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP**, attesa la **mancanza di compatibilità tecnica tra il portale ministeriale e le procedure incardinate nell'ambito della Volontaria Giurisdizione**, quale è quella in oggetto.

Tale problematica, oggetto di segnalazioni da parte dell'Ufficio, non risulta risolvibile in tempi utili ai fini dell'efficace prosecuzione della vendita e **rischia di determinare un notevole rallentamento nell'iter della vendita**, pregiudicando l'efficacia della procedura competitiva e la celere definizione delle operazioni.

Per quanto sopra, ritengo opportuno – al fine di garantire trasparenza, efficacia e tempestività – procedere **in deroga alla precedente autorizzazione**, prevedendo

Avv. Alessandra Feola

avvocatofoeola@gmail.com avv. alessandrafeola@pec.giuffre.it

l'esclusione della pubblicazione sul PVP e mantenendo invece le forme di pubblicità già indicate, ovvero:

- inserzione dell'avviso sui siti specializzati www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net;
- pubblicazione per estratto sui quotidiani "Il Secolo XIX" e "La Repubblica".

Fermo restando che la vendita verrà comunque effettuata mediante il portale telematico specializzato già indicato, ovvero: **www.astetelematiche.it**, gestito dalla società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", come già previsto nell'integrazione di parere depositata e nell'avviso di vendita predisposto.

Tanto rappresentato,

La invito cortesemente a voler procedere con il deposito di apposita **istanza di modifica** al Giudice Delegato, Dott.ssa Grimaldi, nei termini sopra evidenziati, atto della presente comunicazione.

Resto naturalmente a disposizione per ogni necessaria integrazione o chiarimento.

Con osservanza,

Avv. Alessandra Feola

2



STUDIO LEGALE
Avv. MARIA ROSARIA LA ROSA
patrocinio Giurisdizioni Superiori

Viale Antonio Gramsci, 16 80122 Napoli
tel./fax 081 7618814 p.iva 092130812
mail : cum.grano.salis@tiscali.it pec : mariarosarialarosa@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

ISTANZA DI MODIFICA DELLE MODALITÀ DI PUBBLICITÀ

ex art. 22, comma 1, lett. d), D.lgs. n. 14/2019 (CCII)

R.G. n. 22190/2024

Dott.ssa Ilaria Grimaldi

Per:

RAPHAEL S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, dott. Raffaele Nasti, rappresentata e difesa dall'avv. Maria Rosaria La Rosa c.f.LRSMRS62B45F839X ,pec : mariarosarialarosa@avvocarinapoli.legalmail.it ,elett.te domiciliata presso il suo studio in Napoli, al Viale Antonio Gramsci 16 , come da procura in atti

PREMESSO CHE

- che la scrivente ha presentato, nell'interesse della società assistita, istanza ex art. 22, comma 1, lett. d), C.C.I.I., finalizzata ad ottenere l'autorizzazione alla vendita del ramo d'azienda di Raphael S.r.l. mediante procedura competitiva, allegando relazione dell'Esperto contenente l'indicazione delle modalità operative e pubblicitarie della vendita, tra cui la pubblicazione dell'avviso anche sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**;
- che in data odierna, l'Avv. **Alessandra Feola**, già nominata **esperto negoziatore** nella presente procedura e incaricata, con il medesimo provvedimento autorizzativo, di curare le operazioni di vendita, ha formalmente rappresentato alla scrivente – per il tramite di comunicazione che si allega alla presente – **l'insorgenza di rilevanti criticità tecniche che impediscono l'interfacciamento del PVP con le procedure di Volontaria Giurisdizione**, tra cui quella in oggetto;
- che tale circostanza è stata confermata anche dalla Cancelleria competente, che ha riferito della **impossibilità di pubblicazione** su detto Portale, con avvio di apposite **segnalazioni tecniche agli uffici competenti**, ma senza soluzione immediata;
- che, pertanto, onde **evitare pregiudizi e ritardi nell'avvio della procedura competitiva già fissata per il 18 settembre 2025**, la professionista incaricata ha suggerito, **in accordo con quanto**



già previsto nella relazione autorizzata, di mantenere le ulteriori forme di pubblicità, ritenute idonee a garantire la trasparenza, la diffusione e l'accesso paritario alla procedura di vendita;

– che si conferma, inoltre, che la vendita sarà comunque gestita tramite il portale telematico specializzato www.astetelematiche.it, a cura della società “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”, come già previsto e autorizzato;

TANTO PREMESSO

la sottoscritta, **Avv. Maria Rosaria La Rosa**, difensore della società **Raphael S.r.l.**, come sopra rappresentata,

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice Delegato, in parziale modifica di quanto già autorizzato con riferimento alle modalità pubblicitarie della vendita del ramo d'azienda,

voglia disporre

che non venga effettuata la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), per le ragioni tecniche sopra rappresentate ed argomentate nella relazione dell'avv.

Alessandra Feola;

che la pubblicità della vendita sia garantita, come già previsto, mediante:

1. pubblicazione per almeno 60 giorni sui seguenti siti web specializzati:

www.astegiudiziarie.it - www.asteannunci.it - www.astalegale.net

2. pubblicazione per estratto sui quotidiani “**Il Secolo XIX**” e “**La Repubblica**” almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. gestione della gara attraverso la **piattaforma telematica www.astetelematiche.it**, come da documentazione già in atti.

Salvo ogni diritto

Napoli, 7 luglio 2025

Avv. Maria Rosaria La Rosa