G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

Supplemento al programma di liquidazione

(vendita immobile Secondigliano

e macchinari da lavanderia industriale)

.*.*.*.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, il sottoscritto prof. avv. Antonio Capizzi, Curatore del fallimento in epigrafe:

PREMESSO CHE:

- il fallimento è stato dichiarato il 23 giugno 2017;
- lo scrivente è stato nominato curatore in data 15 ottobre 2025, in sostituzione del precedente curatore dimissionario ***
- il presente supplemento ha ad oggetto le modalità di vendita dell'immobile di proprietà della fallita sito in Napoli-Secondigliano, IV Traversa Privata di Via Limitone di Arzano n. 51, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. SEC, Foglio 3, p.lla 746, sub 1, cat. D/7 (d'ora in avanti lo "**Immobile di Napoli**"), e dei macchinari per lavanderia industriale restituiti alla procedura all'esito del dissequestro di cui infra (d'ora in avanti i "**Macchinari**"), collocati in parte nell'Immobile di Napoli e in parte nell'immobile adiacente di proprietà di terzi, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. SEC, Foglio 3, p.lla 886, sub 1, cat. D/7 (d'ora in avanti lo "**Immobile Adiacente**"),
- il presente supplemento, per facilità di lettura, è organizzato secondo il seguente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

INDICE SOMMARIO

1) Il programma di liquidazione originariamente depositato, le attività poste in essere dal precedente curatore e il supplemento del 2 dicembre 2025 2

2) Il dissequestro del Ramo Secondigliano e il primo accesso all'Immobile di Napoli del 22 aprile 2026 5

*3) La liquidazione giudiziale di **** la presa in possesso dell'Immobile di Napoli e dei Macchinari e la loro messa in sicurezza* 8

4) Le attività di stima dell'Immobile di Napoli e dei Macchinari 10

5) Le interlocuzioni con i proprietari dell'Immobile Adiacente 13

*6) L'ammissione al passivo della **** 15

7) Vendita dell'immobile di Nola, relazioni notarili e regolarizzazioni 16

8) Considerazioni di ordine strategico 17

9) Il contenuto del presente supplemento, alla luce delle premesse in fatto e delle considerazioni di ordine strategico che precedono 20

1) Il programma di liquidazione originariamente depositato, le attività poste in essere dal precedente curatore e il supplemento del 2 dicembre 2025

- il programma di liquidazione depositato dal precedente curatore il 3 dicembre 2019 (**all. 1**, il "**PDL**"), approvato dal G.D. in sostituzione del Comitato dei creditori non costituito il 10-18 dicembre 2019, prevedeva la liquidazione dell'Immobile di Napoli mediante procedura competitiva *ex* art. 107, primo comma, l. fall., con delega delle operazioni di vendita

***

- con perizia dell'8 novembre 2022, redatta su incarico del precedente curatore, l'ing. Sandro Simoncini stimava il valore dell'Immobile di Napoli in € 916.569,77 (la "**Perizia Simoncini**"), senza ricostruirne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

la provenienza ventennale né individuarne le formalità pregiudizievoli;

- gli otto esperimenti di vendita dell'Immobile di Napoli tenutisi tra il 22 dicembre 2023 e il 1° settembre 2025 sono tutti andati deserti, sicché il prezzo base del successivo esperimento sarebbe stato pari ad € 361.599,75;
- l'Immobile di Napoli era stato concesso in locazione dalla fallita, prima del fallimento, alla *** con contratto del 18 maggio 2015, registrato il 22 luglio 2015 (la "**Locazione** ***"), al canone annuo di € 24.000,00 oltre IVA; il Tribunale di Napoli, con ordinanza del 18 marzo 2019, su ricorso della procedura ha convalidato lo sfratto per morosità, dichiarando risolta la Locazione*** ***, e ha emesso decreto ingiuntivo per i canoni insoluti;
- con denuncia-querela del 6 settembre 2017 il precedente curatore rappresentava che la Locazione*** dissimulava la distrazione di un ramo d'azienda della fallita (il "**Ramo Secondigliano**"); con decreto del 10 novembre 2017 (n.r.g.n.r. ***) il G.I.P. presso il Tribunale di Roma sottoponeva a sequestro preventivo il Ramo Secondigliano (il "**Sequestro preventivo del Ramo Secondigliano**"), nominando amministratore giudiziario il dott. Mauro Messina (l'"**Amministratore Giudiziario**"); il sequestro veniva eseguito il 24 novembre 2017, con redazione dell'elenco dei beni sequestrati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- con il supplemento al programma di liquidazione depositato il 2 dicembre 2025 (**all. 2**, il "**Supplemento PDL**"), lo scrivente, ritenute inadeguate le offerte d'acquisto dell'Immobile di Napoli pervenute per € 325.000,00 (***
***), entrambe subordinate alla permanenza della ***
nell'immobile, chiedeva di essere autorizzato:
  a) a depositare nel giudizio penale istanza di dissequestro del Ramo Secondigliano, con restituzione alla procedura del detto ramo;
  b) a instaurare un servizio di vigilanza, riservandosi, acquisiti il ramo e la disponibilità materiale dell'Immobile di Napoli, di depositare un nuovo supplemento sulle modalità di vendita del medesimo libero da occupanti;
  c) a conferire alla De Marinis, De Pinedo & Partners s.r.l. (la "DD&P") l'incarico di regolarizzazione catastale e di redazione degli APE, e al notaio Alessandro Fiori l'incarico dell[redacted] notarile ventennale e degli atti di trasferimento;
- con decreto del 17 gennaio 2026 (**all. 3**) la S.V. Ill.ma ha approvato il Supplemento PDL, disponendone la secretazione; con separato decreto di pari data, anch'esso secretato (**all. 4**), ha invitato lo scrivente, tra l'altro, a valutare l'affidamento delle operazioni di vendita ad [redacted], l'opportunità di una nuova stima o di un parere di congruità, l'opportunità di un ricorso ex art. 41 CCII nei confronti della ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

*** e a precisare la situazione di promiscuità dell'Immobile di Napoli con immobile di terzi;

- con informativa del 23 gennaio 2026 (**all. 5**) lo scrivente ha riscontrato le richieste della S.V. Ill.ma, che con provvedimento del 27 gennaio 2026 ha invitato a identificare l'avente titolo sull'immobile comunicante con l'Immobile di Napoli.

2) Il dissequestro del Ramo Secondigliano e il primo accesso all'Immobile di Napoli del 22 aprile 2026

- il 2 dicembre 2025 il legale della procedura nel giudizio penale (Trib. Roma, IV sez. pen., n.r.g. dib. ***), avv. Luca Giurato, unitamente allo scrivente, ha depositato istanza di revoca parziale del Sequestro del Ramo Secondigliano e di restituzione del detto ramo d'azienda alla procedura (**all. 6**); con provvedimento del 16 dicembre 2025 il Tribunale si è riservato di provvedere all'udienza del 24 febbraio 2026;
- con sentenza il cui dispositivo è stato letto all'udienza del 17 marzo 2026, integrato il 20 marzo 2026 (**all. 7**), il Tribunale di Roma ha condannato gli imputati per i reati di bancarotta loro ascritti, ha condannato gli stessi al risarcimento del danno in favore della procedura, costituita parte civile, da liquidarsi in separata sede, e ha disposto il dissequestro del Ramo Secondigliano e la sua restituzione alla procedura, trasmettendo la sentenza al Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria della Guardia di Finanza di Napoli per l'esecuzione; le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

motivazioni (sent. n. 3397/26) sono state depositate l'11 giugno 2026 e trasmesse alla S.V. Ill.ma il 18 giugno 2026;

***

- con istanza del 12 aprile 2026 (**all. 8**) lo scrivente, all'esito di una riunione con l'Amministratore Giudiziario, la Guardia di Finanza e l'ufficiale giudiziario incaricato dello sfratto, ha chiesto alla S.V. Ill.ma di ordinare alla Guardia di Finanza e alle autorità di P.S. di prestare assistenza alle operazioni, attesa la presenza nell'Immobile di Napoli di un'attività d'impresa in esercizio con decine di dipendenti;
- il 13 aprile 2026 lo scrivente e l'Amministratore Giudiziario hanno sottoscritto un verbale di constatazione (**all. 9**), depositato in cancelleria il 15 aprile 2026, nel quale sono stati individuati i beni costituenti il Ramo Secondigliano e concordate le modalità del dissequestro; l'accesso dell'ufficiale giudiziario del 15 aprile 2026 è stato tenuto al solo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fine di non far decadere l'esecuzione e di fissare un nuovo accesso compatibile con il calendario della Guardia di Finanza;

- con provvedimento del 16 aprile 2026 (**all. 10**) la S.V. Ill.ma, su conforme istanza dello scrivente, ha disposto, ex art. 25, n. 2, l. fall., che la Guardia di Finanza e le autorità di P.S. prestassero assistenza alle operazioni di sgombero dell'Immobile di Napoli;
- il 22 aprile 2026, alla presenza dello scrivente, dell'Amministratore Giudiziario, della Guardia di Finanza, delle autorità di P.S., dell'ufficiale giudiziario e dell'impresa di guardiania, si è proceduto:
  a) al dissequestro e alla restituzione del Ramo Secondigliano alla procedura, come da verbale analitico della Guardia di Finanza (**all. 11**), con nomina del sig. *** a custode gratuito dei Macchinari, attesa l'impossibilità di procedere all'immediato sgombero;
  b) all'accesso per l'esecuzione dello sfratto (verbale UNEP, **all. 12**);
- nel corso dell'accesso è emerso che: (i) la *** *** svolgeva la propria attività indistintamente nell'Immobile di Napoli e nell'Immobile Adiacente, collegati da numerose aperture nel muro di confine; (ii) i Macchinari, alcuni alti svariati metri, del peso di diverse tonnellate e ancorati al suolo, non possono essere asportati se non con operazioni complesse, lunghe e onerose; (iii) nell'Immobile di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

Napoli si trovano la cabina elettrica e l'impianto di depurazione a servizio di entrambi gli immobili; (iv) secondo i rappresentanti della *** . alcuni macchinari sarebbero di proprietà della *** che li avrebbe acquistati dopo il sequestro e concessi in comodato;

- lo scrivente ha concesso un ultimo rinvio al 21 luglio 2026, subordinato – come ribadito con PEC del 23 aprile 2026 (**all. 13**), rimasta senza riscontro nonostante sollecito – alla ricezione di un'offerta cauzionata d'acquisto dell'Immobile di Napoli non inferiore ad € 330.000,00, di un'offerta per i beni dissequestrati di cui non fosse provata la proprietà di terzi e al pagamento in unica soluzione della morosità maturata;
- con informativa dell'11 maggio 2026 (**all. 14**) lo scrivente ha relazionato la S.V. Ill.ma sull'esito dell'accesso, nonché sull'avvenuta sottoposizione a *** **3) La liquidazione giudiziale di *** la presa in possesso dell'Immobile di Napoli e dei Macchinari e la loro messa in sicurezza**

- la *** il cui ricorso per concordato preventivo era stato dichiarato inammissibile il 12 febbraio 2026, è stata sottoposta a liquidazione giudiziale dal Tribunale di Napoli il 29 aprile 2026 (L.G. n.*** G.D. dott. Gianpiero Scoppa, curatore dott. ***), con conseguente improcedibilità dell'esecuzione per rilascio; il curatore della L.G. ha immediatamente apposto i sigilli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

su entrambi gli immobili, affidandone una prima vigilanza alle autorità di P.S.;

- con istanza del 19 maggio 2026 (**all. 15**) lo scrivente ha chiesto di essere autorizzato ad affidare il servizio di guardiania all'Istituto di Vigilanza Argo s.r.l., al corrispettivo negoziato di € 2.500,00 mensili oltre IVA (a fronte di un'offerta iniziale di € 3.000,00), per sette ronde armate giornaliere, risultando un presidio fisso h24 eccessivamente oneroso (oltre € 8.000,00 mensili); la S.V. Ill.ma ha autorizzato con provvedimento del 21 maggio 2026, invitando a valutare la condivisione dei costi, anche di illuminazione e videosorveglianza, con la *** e a relazionare alla P.S. locale;
- il 25 maggio 2026 lo scrivente, il curatore della *** *** e l'incaricato dell'Istituto di Vigilanza Argo s.r.l. hanno effettuato un sopralluogo congiunto (come da allegato verbale, **all. 16**), dando atto che entrambi gli immobili erano chiusi e liberi da persone, procedendo alla consegna delle chiavi all'impresa di vigilanza e al rilievo delle misure per l'installazione di staffe e lucchetti su tutte le aperture; in quella sede il curatore della *** *** *** ha rappresentato che la procedura da lui amministrata è priva di liquidità e non può contribuire ai costi di vigilanza;
- con informativa del 29 maggio 2026 (**all. 17**) lo scrivente ha comunicato di aver affidato, stante l'urgenza, il ripristino dei cancelli e l'installazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via S
T
e-mail: segreteria@

di staffe con e i gli immobili, 00 oltre IVA;

- nel corso del sopralluogo del 29 luglio 2026, effettuato con il curatore della *** per il completamento delle operazioni di stima dei Macchinari, gli immobili sono stati trovati occupati , introdottisi nell'intervallo tra due ronde senza segni di effrazione; lo scrivente ha affidato con urgenza alla ***

la sostituzione di tutti i lucchetti con altri a chiave non replicabile e la realizzazione di coperture blindate, per € 2.450,00 oltre IVA, come da informativa del 29 luglio 2026 (**all. 18**);

***

- il curatore della *** ha preannunciato per le vie brevi il proprio assenso a che la procedura ponga in vendita tutti i beni presenti nei due immobili, nonché l'intenzione di proporre istanza di rivendica di quelli che ritiene di proprietà della *** , sulla quale si pronuncerà la S.V. Ill.ma.

4) Le attività di stima dell'Immobile di Napoli e dei Macchinari

- con provvedimento del 27-29 gennaio 2026, su istanza del 23 gennaio 2026 (**all. 19**), la S.V. Ill.ma ha conferito alla DD&P l'incarico di redigere gli APE e le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

planimetrie catastali aggiornate degli immobili della fallita, di esprimere un parere di congruità sulla Perizia Simoncini e di effettuare una ricognizione dell'Immobile di Napoli in relazione agli immobili confinanti;

- all'esito del sopralluogo dell'11 febbraio 2026, con lettera del 15 maggio 2026 (**all. 20**) la DD&P ha segnalato che il valore indicato nella Perizia Simoncini non è coerente con la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione e l'andamento del mercato, rilevando che l'Immobile di Napoli: (a) è realizzato con materiali di basso standard qualitativo; (b) versa in scarso stato di manutenzione; (c) presenta modifiche eseguite in assenza di titoli abilitativi; (d) è privo di autonomia funzionale rispetto all'Immobile Adiacente, mancando di servizi igienici propri e condividendo con esso gli impianti tecnologici;
- con provvedimento del 21 maggio 2026, su istanza del 19 maggio 2026 (**all. 21**), la S.V. Ill.ma ha incaricato la DD&P di redigere una nuova analitica perizia di stima dell'Immobile di Napoli;
- con rapporto di valutazione dell'8 giugno 2026, depositato il 9 giugno 2026 (**all. 22**, la "**Perizia DD&P**"), la DD&P ha stimato l'Immobile di Napoli, nello stato di fatto, libero da persone e cose, in € 385.000,00 (965,75 mq commerciali x € 450,00/mq = € 434.700,00, al netto di € 50.000,00 per regolarizzazioni edilizie, ripristino dell'autonomia funzionale, realizzazione di servizi igienici e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impianto reflui autonomi e criticità connesse alla rimozione dei macchinari), valore confermato dalla verifica reddituale (circa € 375.000,00);

- la Perizia DD&P evidenzia inoltre che: (i) l'Immobile di Napoli è stato edificato **senza titolo** all'inizio degli anni '80 **ed è oggetto di domanda di condono, cumulativa con l'Immobile Adiacente,** per la quale risultano versati i soli acconti (saldo stimato in circa € 20.000,00, a carico dell'aggiudicatario), con parere di conformità edilizia del Comune di Napoli prot. PG/2018/747906 del 27 agosto 2018; (ii) **l'immobile è privo di certificato di agibilità e di certificazioni di conformità degli impianti ex d.m. 37/2008**; (iii) nel muro portante di confine sono stati aperti abusivamente quattro passaggi verso l'Immobile Adiacente; (iv) l'autorizzazione all'allaccio in fogna (det. dir. n. 2461 del 4 aprile 2019) è comune ai due capannoni;
- con provvedimento dell'8 luglio 2026, su istanza del 18 giugno 2026, depositata il 22 giugno 2026 (**all. 23**), la S.V. Ill.ma ha nominato la Vanguard s.r.l. stimatore dei Macchinari;
- con perizia del 4 agosto 2026, depositata il 30 settembre 2026 (**all. 24**, la "**Perizia Vanguard**"), la Vanguard s.r.l. ha stimato i 230 beni oggetto del verbale di dissequestro del 22 aprile 2026 in complessivi € 368.388,00 (valore a nuovo € 2.216.923,00), precisando che tale valore è riferito alla cessione dei beni in opera, quali componenti di una linea produttiva installata e funzionante, senza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

deduzione degli oneri di smontaggio, trasporto e reinstallazione, e che una vendita per singole macchine con asporto a carico dell'acquirente comporterebbe una sensibile riduzione dei valori.

5) Le interlocuzioni con i proprietari dell'Immobile Adiacente

- dalle verifiche svolte presso la Conservatoria è emerso che l'Immobile Adiacente, capannone a destinazione industriale di superficie pari a circa il doppio dell'Immobile di Napoli, è di proprietà dei sigg.ri *** per la quota di 1/3 ciascuno (i "**Proprietari**"***
- con scrittura privata autenticata dal notaio *** *** i Proprietari *** hanno [redacted] in vendita l'Immobile Adiacente alla *** . al prezzo di € 319.000,00, con versamento di una caparra confirmatoria di € 70.000,00, pagamento rateale del saldo e immediata consegna dell'immobile alla promissaria acquirente; il contratto definitivo non è mai stato stipulato;
- all'udienza di verifica dello stato passivo della *** *** del 9 luglio 2026 (**all. 25**), nella quale i Proprietari [redacted] rappresentati dall'av[redacted] avevano proposto domande di ammissione e di rivendica dell'Immobile Adiacente, il curatore della *** ha dichiarato di essersi sciolto dal preliminare e di essere disponibile alla restituzione del medesimo; i Proprietari *** hanno rinunciato alle domande

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proposte, con integrale compensazione delle reciproche pretese, e il G.D. ha dichiarato non luogo a provvedere;

- nell'Immobile Adiacente si trovano, collocati a suo tempo dalla *** parte dei Macchinari restituiti alla procedura, non individuabili singolarmente, attesa l'unitarietà della linea produttiva distribuita sui due capannoni;
- all'esito di complesse negoziazioni e interlocuzioni, con PEC del 22 settembre 2026 (**all. 26**) lo scrivente ha chiesto ai Proprietari [redacted] per il tramite dell'avv. [redacted] di consentire che nell'avviso di vendita si desse atto del collegamento strutturale e impiantistico tra i due immobili e della loro disponibilità a valutare, senza alcun vincolo, offerte d'acquisto dell'Immobile Adiacente da parte degli interessati all'acquisto dell'Immobile di Napoli;
- con PEC del 25 settembre 2026 (**all. 27**) l'avv. [redacted] ha comunicato che i Proprietari [redacted]
  a. non si oppongono a che la procedura pubblicizzi anche la vendita dell'Immobile Adiacente, senza spese, obblighi od oneri a loro carico e riservandosi ogni diritto di vendere o meno e a qualsiasi prezzo;
  b. subordinano tale consenso, revocabile in ogni momento con preavviso di sette giorni e comunque efficace sino al 31 marzo 2027, al riconoscimento di un'indennità per l'occupazione dell'Immobile Adiacente da parte dei Macchinari, commisurata alla penale di € 100,00 giornalieri pattuita nel 2017,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da riconoscersi a far data dalla restituzione dell'immobile e comunque non oltre il 31 marzo 2027;

c. pretendono che i Macchinari collocati nell'Immobile Adiacente siano da esso rimossi a cura e spese della procedura, riservando in difetto ogni azione risarcitoria.

6) L'ammissione al passivo della ***

- con domanda del 29 maggio 2026 (**all. 28**) lo scrivente ha chiesto l'ammissione al passivo della ***
*** del credito della procedura per canoni insoluti e indennità di occupazione dell'Immobile di Napoli, oltre interessi e spese, per complessivi € 313.050,18, di cui € 58.560,00 in privilegio ex art. 2764 c.c. (canoni dell'ultimo biennio di vigenza della Locazione ***) ed € 254.490,18 in chirografo, al netto dei versamenti parziali per € 85.000,00 eseguiti in parziale esecuzione della transazione del 16 febbraio 2022, risolta per inadempimento con comunicazione del 23 aprile 2026;
- il curatore della *** aveva proposto l'ammissione in chirografo per soli € 89.171,58, escludendo il privilegio e l'indennità di occupazione; all'udienza del 9 luglio 2026, accogliendo le osservazioni dello scrivente, il G.D. ha ammesso il credito integralmente, come da domanda, nel rango privilegiato e chirografario richiesto, salva la degradazione del privilegio in sede di riparto ove i beni su cui esso insiste non siano liquidati; lo stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

passivo è stato dichiarato esecutivo in pari data (**all. 25**);

- con l'informativa del 29 luglio 2026 (**all. 18**) lo scrivente ha relazionato la S.V. Ill.ma sull'esito della verifica.

7) Vendita dell'immobile di Nola, relazioni notarili e regolarizzazioni

- con provvedime[redacted] 27 gennaio 2026, su istanza del 23 gennaio 2026, la S.V. Ill.ma ha nominato il notaio Alessandro Fiori per la redazione delle relazioni notarili ventennali sugli immobili della fallita e degli atti di trasferimento; il notaio Fiori ha redatto la relazione ipocatastale sull'Immobile di Napoli (**all. 29**);
- in esecuzione del Supplemento PDL, per l'immobile di Nola (offerta irrevocabile originaria di € 450.000,00) si è proceduto con un unico avviso volto a reperire offerte migliorative, con termine di presentazione delle offerte fino all'8 giugno 2026 e successiva gara telematica asincrona sulla piattaforma di [redacted], con rilanci minimi di € 10.000,00 ed estensione automatica in caso di offerte nelle ultime sei ore;
- l'avviso è stato pubblicato sul P.V.P. il 4 febbraio 2026, su astegiudiziarie.it il 6 febbraio 2026, su "Il Sole 24 Ore" e su "Il Mattino" (¼ di pagina) il 26 febbraio 2026, sui portali casa.it e idealista.it il 10 aprile 2026, oltre che mediante 200 comunicazioni mirate ad operatori del settore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

- sono pervenute quattro offerte, tutte ammissibili, e la gara, protrattasi per effetto di plurime estensioni temporali, si è conclusa il 16 giugno 2026 con l'aggiudicazione dell'immobile di Nola alla [redacted] per € 560.000,00, con un incremento di € 110.000,00 (+24,4%) rispetto all'offerta originaria, come da informativa ex art. 107, quinto comma, l. fall. del 18 giugno 2026 (**all. 30**); il prezzo è stato integralmente incassato e la stipula dell'atto di trasferimento a rogito del notaio Fiori è fissata per il 5 ottobre 2026;
- la DD&P ha completato la redazione degli APE e la regolarizzazione catastale (DocFa) di entrambi gli immobili, trasmettendone gli esiti che sono stati depositati in cancelleria;
- il 5 ottobre u.s. si è stipulato l'atto notarile di trasferimento dell'Immobile di Nola.

8) Considerazioni di ordine strategico

- l'Immobile di Napoli e i Macchinari costituiscono, allo stato, un'unità funzionale: la linea di lavaggio, essiccazione, stiro, piegatura e confezionamento è installata e distribuita tra l'Immobile di Napoli e l'Immobile Adiacente, che condividono gli impianti tecnologici, la cabina elettrica e l'impianto di depurazione (collocati nell'Immobile di Napoli) e i servizi igienici (collocati nell'Immobile Adiacente);
- la Perizia Vanguard stima i Macchinari nell'ipotesi della loro cessione in opera, senza dedurre gli oneri di smontaggio, sollevamento, trasporto e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

reinstallazione, che per beni di tale mole e peso, in parte ancorati [redacted] DD&P, dal cant[redacted] da persone e [redacted] criticità conn[redacted]

- l'interesse de[redacted] la vendita congiunta dell'Immobile di Napoli e dei Macchinari, che evita alla procedura e all'acquirente i costi di rimozione e consente di valorizzare la linea produttiva nella sua interezza; a tal fine appare giustificata, in caso di offerta congiunta, una riduzione del 25% del prezzo base dei Macchinari, in misura pari, in via prudenziale, ai costi di rimozione che l'acquirente del solo compendio mobiliare dovrebbe sostenere;
- [redacted];

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

- il curatore della *** *** ha preannunciato il proprio assenso alla vendita di tutti i beni da parte della procedura e l'intenzione di proporre istanza di rivendica; all'esito della decisione della S.V. Ill. [redacted] sulla rivendica, si potrà valutare l'accantonamento del ricavato, pro quota sulla base dei valori della Perizia Vanguard, dei beni la cui rivendica fosse accolta, fermo restando che su tali beni insiste il privilegio ex art. 2764 c.c. per il credito di € 58.560,00 ammesso in favore della procedura al passivo della *** ***
- *** a., che secondo quanto riferito in sede di accesso avrebbe acquistato alcuni macchinari dopo il sequestro, concedendoli in comodato alla *** non ha fatto pervenire alcuna documentazione a sostegno di tale assunto, nonostante le richieste inviate dallo scrivente, anche a mezzo PEC;
- i Proprietari *** hanno manifestato la disponibilità a che la procedura dia notizia, nell'avviso di vendita, della possibilità di formulare loro offerte d'acquisto dell'Immobile Adiacente, nei limiti e alle condizioni indicati nella PEC del 25 settembre 2026, e in particolare con [redacted]nso revocabile con preavviso di sette giorni ed efficace sino al 31 marzo 2027; non è stato possibile ottenere impegni ulteriori;
- la penale di € 100,00 giornalieri invocata dai Proprietari *** remunerava la detenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'intero Immobile Adiacente per l'esercizio dell'impresa, mentre la procedura non ne fa alcun uso, essendovi soltanto collocata una parte dei Macchinari; essa può dunque costituire unicamente il limite massimo dell'indennità riconoscibile, dovuta solo a decorrere dallo scioglimento del preliminare da parte del curatore della *** , fino a quel momento l'Immobile Adiacente essendo nella detenzione di quest'ultima;

- la custodia degli immobili comporta un costo di € 2.500,00 mensili oltre IVA per la sola vigilanza, cui si aggiungono gli oneri per la messa in sicurezza già sostenuti, e l'intrusione del 29 luglio 2026 dimostra il rischio di sottrazione o danneggiamento dei beni, sicché è interesse della massa pervenire alla vendita nel più breve tempo possibile;
- l'esperienza della vendita dell'immobile di Nola dimostra che una pubblicità capillare, anche mirata agli operatori del settore, e una gara telematica con estensione dei tempi in caso di rilanci tardivi consentono di massimizzare il realizzo;

9) Il contenuto del presente supplemento, alla luce delle premesse in fatto e delle considerazioni di ordine strategico che precedono

- lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita dell'Immobile di Napoli e dei Macchinari mediante procedura competitiva ex art. 107, primo comma, l. fall., da svolgersi in via telematica asincrona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

affidata al gestore Vanguard s.r.l., con un unico avviso e con le seguenti modalità:

a) **Lotti e prezzi base.** Sono posti in vendita tre lotti, alternativi tra loro quanto al lotto 3:

Lotto	Oggetto	Prezzo base (€)	Offerta minima valida 75% (€)	Rilancio minimo (€)
1	Immobile di Napoli	385.000,00	288.750,00	5.000,00
2	Macchinari	368.388,00	276.291,00	5.000,00
3	Immobile di Napoli e Macchinari (offerta congiunta)	661.291,00	495.968,25	10.000,00

il prezzo base del lotto 3 è pari alla somma del prezzo base dell'Immobile di Napoli e del prezzo base dei Macchinari ridotto del 25% (€ 276.291,00);

b) **Offerte.** Le offerte, irrevocabili, devono essere presentate per ciascun lotto (1, 2 e 3), esclusivamente in via telematica al gestore della vendita Vanguard s.r.l. entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul P.V.P., con cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto; sono valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata per ciascun lotto (75% del prezzo base), mentre sono inefficaci quelle inferiori;

c) **Gara sui lotti separati.** Scaduto il termine, per ciascuno dei lotti 1 e 2 per i quali siano pervenute più offerte valide si apre una gara telematica asincrona della durata di sette giorni, con base pari all'offerta più alta e rilanci non inferiori a quelli indicati; se nelle ultime sei ore perviene un rilancio, la gara è prorogata di ulteriori sei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

ore, con avviso a tutti i partecipanti; in caso di unica offerta valida, essa vale come miglior prezzo del lotto; la somma dei migliori prezzi conseguiti sui lotti 1 e 2 (o il miglior prezzo dell'unico lotto per il quale vi siano offerte) costituisce il "**Valore Separato**";

d) **Gara sul lotto 3 e preferenza per l'offerta congiunta.** Se sono pervenute offerte valide per il lotto 3, conclusa la fase sub c) (vendita dei lotti 1 e 2), si apre tra i relativi offerenti una gara con le medesime modalità, con base pari al maggiore tra l'offerta congiunta più alta e il Valore Separato; il lotto 3 è aggiudicato se il prezzo finale è pari o superiore al Valore Separato, prevalendo l'offerta congiunta a parità di importo; in caso contrario sono aggiudicati separatamente i lotti 1 e 2; in assenza di offerte per i lotti 1 e 2, il lotto 3 è aggiudicato al miglior offerente;

e) **Saldo e trasferimento.** Il saldo prezzo, dedotta la cauzione, e gli oneri di trasferimento devono essere versati entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione; l'atto di trasferimento dell'Immobile di Napoli è stipulato dal notaio Alessandro Fiori, i cui onorari, a carico dell'aggiudicatario, sono pubblicati unitamente all'avviso di vendita; la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è ordinata ex art. 108,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

secondo comma, l. fall., con oneri a carico dell'aggiudicatario;

f) **Rimozione dei Macchinari.** L'aggiudicatario del lotto 2 deve rimuovere, a propria cura e spese, tutti i Macchinari da entrambi gli immobili entro 30 giorni dal pagamento del saldo; l'aggiudicatario del lotto 3 deve rimuovere quelli collocati nell'Immobile Adiacente nel medesimo termine, salvo che ne acquisti la proprietà o si accordi con i Proprietari *** ; ogni indennità, danno o costo connesso alla permanenza dei Macchinari nell'Immobile Adiacente dopo il trasferimento è a carico dell'aggiudicatario, che ne manleva la procedura; l'aggiudicatario del solo lotto 1 acquista l'Immobile di Napoli con i Macchinari ivi presenti, del quale è automaticamente costituito custode a titolo gratuito, e deve consentirne l'accesso per la visita da parte degli eventuali interessati, rinunciando a ogni indennità per l'occupazione sino a che essi non siano oggetto di liquidazione nell'ambito dei successivi esperimenti di vendita;

g) **Visite.** Le visite si svolgono esclusivamente su appuntamento, alla presenza di un incaricato dell'Istituto di Vigilanza Argo s.r.l.;

h) **Informazioni sull'Immobile Adiacente.** L'avviso descrive l'Immobile Adiacente (Sez. SEC, Foglio 3, p.lla 886, sub 1), precisando che esso non è oggetto di vendita, che è collegato all'Immobile di Napoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da numerose aperture e ne condivide gli impianti, che vi si trovano i servizi igienici e una parte dei Macchinari, e che i suoi proprietari, di cui non sono indicate le generalità, si sono dichiarati disponibili, senza alcun obbligo né affidamento e con facoltà di revoca, sino al 31 marzo 2027, a valutare offerte d'acquisto, da far pervenire al curatore che provvederà a inoltrarle;

i) **Rivendiche.** L'avviso dà atto che il curatore della *** ha assentito alla vendita di tutti i beni e preannunciato una domanda di rivendica, il cui esito incide esclusivamente sulla destinazione del ricavato, nonché delle affermazioni della *** . sulla proprietà di alcuni macchinari, non documentate;

j) **Indennità ai Proprietari** [redacted] Ai Proprietari *** è riconosciuta un'indennità per l'occupazione dell'Immobile Adiacente da parte dei Macchinari nella misura massima di € 100,00 giornalieri, dal 9 luglio 2026 fino al trasferimento dei Macchinari e comunque non oltre il 31 marzo 2027;

k) **Esperimenti successivi.** Per i lotti rimasti invenduti si procede automaticamente a successivi esperimenti con le medesime modalità, ciascuno con prezzo base ridotto del 25% rispetto al precedente, riservandosi lo scrivente di riferire alla S.V. Ill.ma all'esito di ciascun esperimento ai sensi dell'art. 107, 5° co., l. fall.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

l) **Pubblicità**. L'avviso è pubblicato sul P.V.P., su astegiudiziarie.it e sul portale del gestore, per estratto (¼ di pagina) su "Il Sole 24 Ore" e su "Il Mattino", sui portali casa.it e idealista.it, nonché mediante almeno 200 comunicazioni mirate a operatori del settore della lavanderia industriale e, per i Macchinari, sui principali portali di macchinari industriali usati, anche internazionali, con versione in lingua inglese;

m) **Adempimenti ex art. 107 l. fall.** L'avviso è notificato ai creditori ipotecari individuati dalla relazione del notaio Fiori ai sensi dell'art. 107, terzo comma, l. fall., e dell'esito di ciascun esperimento è data informativa ai sensi del quinto comma.

.*.*.*.

Alla luce delle premesse che precedono lo scrivente curatore, stante la mancata costituzione del Comitato dei creditori

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia approvare, ai sensi degli artt. 41, quarto comma, e 104-ter l. fall., il presente supplemento al programma di liquidazione e, per l'effetto, autorizzare lo scrivente:

1) a porre in vendita, mediante procedura competitiva ex art. 107, primo comma, l. fall., con un unico avviso e gara telematica asincrona sulla piattaforma del gestore Vanguard s.r.l., l'Immobile di Napoli (lotto 1), i Macchinari (lotto 2) e l'Immobile di Napoli unitamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G. D.: DOTT.SSA CARMEN BIFANO - CURATORE: PROF. AVV. ANTONIO CAPIZZI
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it

ai Macchinari (lotto 3), ai prezzi base, con le offerte minime e secondo le modalità sopra indicate, ivi compresa la riduzione del 25% del prezzo base dei Macchinari in caso di offerta congiunta e la preferenza per quest'ultima a parità di prezzo complessivo;

2) a procedere, per i lotti eventualmente rimasti invenduti, a successivi esperimenti con le medesime modalità e con prezzo base ridotto, di volta in volta, del 25%;

3) a dare atto nell'avviso di vendita della disponibilità manifestata dai Proprietari [redacted] nei limiti indicati nella PEC del 25 settembre 2026;

4) a riconoscere ai Proprietari [redacted] in prededuzione e sul ricavato della vendita, un'indennità per l'occupazione dell'Immobile Adiacente da parte dei Macchinari nella misura massima di € 100,00 giornalieri, dalla data del 9 luglio 2026 non oltre il 31 marzo 2027;

5) a curare la pubblicità nelle forme sopra indicate, con oneri a carico della procedura.

Allegati c.s.d.

Roma, 11 ottobre 2026

Con osservanza.

Il Curatore
prof. avv. Antonio Capizzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009