



AVV. PANERI MARCO
Via XXIV Maggio, 2/A
15121 Alessandria
Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911
C. F. PNRMRC83D29A182H

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA

Sezione Civile - Concorsuale

Liquidazione Giudiziale n. 26/2024 "Azzurra s.r.l."

G.D. Dott. Michele Delli Paoli

Curatore: Avv. Marco Paneri

BANDO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Marco Paneri, nominato Curatore nella procedura di liquidazione giudiziale n. 26/2024 dichiarata con sentenza del Tribunale di Alessandria del 12/06/2024

in esecuzione del programma di liquidazione approvato da parte del Giudice Delegato in data 05/02/2025;

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO

Immobili siti in Comune di Monterosso al Mare (SP) Via Fegina n. 122.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il lotto è composto da fabbricato su tre piani fuori terra oltre a orizzontamento di copertura accessibile e calpestabile, attualmente destinato ad uso alberghiero sito nel concentrico, con affaccio sul mare, del Comune di Monterosso al Mare (SP), territorio a prevalente destinazione turistico/ricettiva.

L'edificio è libero su quattro lati e articolato su tre piani fuori terra, oltre ad orizzontamento di copertura accessibile e calpestabile, con area pertinenziale esterna pavimentata ed interamente recintata nella quale trovano ubicazione piccolo pergolato/tettoia avente struttura lignea e basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi/lavanderia.

Al piano terreno sono ubicati reception, bar, locali comuni e di servizio e camere per ospiti.

Al piano primo (2° f.t.) e secondo (3° f.t.) trovano ubicazione, oltre a locali di servizio, le camere per gli ospiti.

Il terzo piano (4° f.t.) è costituito dall'orizzontamento di copertura utilizzato come zona relax/solarium.

L'accesso ai vani interni avviene per il tramite dell'area pertinenziale esterna, alla quale si accede dalla via pubblica attraverso cancelli pedonale e carraio.

La dotazione impiantistica è costituita da ascensore, impianto idrico, elettrico, antincendio e di riscaldamento/condizionamento, quest'ultimo non funzionante alla data del sopralluogo del perito. In relazione agli impianti non sono state fornite le certificazioni di legge.

Sono necessari interventi manutentivi volti all'eliminazione delle localizzate infiltrazioni provenienti dalla copertura piana e alla riqualificazione della recinzione esterna lato fronte mare nonché alla verifica della funzionalità delle unità di refrigerazione esterne.

Nella vendita non sono compresi mobilio e arredi.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile viene venduto come libero sebbene attualmente occupato dietro autorizzazione del Tribunale e corresponsione di indennità per occupazione senza titolo sino al 30/09/2025.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso al Mare (SP) come segue:

- **foglio 11, particella 574, subalterno 10**, categoria D/2, rendita catastale euro 8.661,00.

SEGNALAZIONI: il perito della procedura ha segnalato la rispondenza tra la rappresentazione cartografica catastale e lo stato dei luoghi, eccezion fatta per l'assenza di rappresentazione grafica catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, del piccolo pergolato avente struttura lignea e del basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi individuabili in corrispondenza dell'area pertinenziale esterna del fabbricato.

VERIFICHE URBANISTICHE: il perito della procedura, nell'allegata perizia di stima, segnala che l'immobile è di edificazione originaria in data antecedente al 01/09/1967 ed è stato successivamente oggetto degli interventi edilizi meglio elencati in perizia.

Dalla predetta elencazione si evince la non conformità edilizia:

- 1) del basso fabbricato ad uso lavanderia già oggetto della pratica edilizia 296/2004 conclusasi con il diniego della regolarizzazione da parte degli uffici pubblici competenti e la rimozione del preesistente manufatto successivamente poi ricostruito in assenza di provvedimento ed alla data odierna non regolarizzabile in considerazione della presenza di vincoli urbanistici, edilizi e paesaggistici che ne precludono la sanatoria. Ne consegue la necessità di abbattimento e rimozione e smaltimento dei residui della porzione di immobile oggi esistente con costi quantificabili stimati dal perito in complessivi euro 5.000,00 oltre IVA;
- 2) della tettoia lignea esistente nell'area cortilizia realizzata in assenza di provvedimento autorizzativo non regolarizzabile in considerazione della presenza di vincoli urbanistici, edilizi e paesaggistici che ne precludono la sanatoria. I costi di abbattimento e rimozione e smaltimento dei residui sono stati stimati dal perito in complessivi euro 1.500,00 oltre IVA.

Ad esito delle demolizioni di cui sopra si dovrà procedere al necessario adeguamento catastale sia al catasto terreni (mappa esterna) che al catasto fabbricati (planimetrie interne).

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Alberto Andreo, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di **€ 2.500.000,00** (Euro duemilioneicinquacentomila/00) per il lotto unico; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.875.000,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **17 giugno 2025, ore 11.30** che si terrà presso lo studio del Curatore, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 5.000,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: Edicom Servizi s.r.l. tramite il portale www.doauction.it

- 1) l'offerta possa 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 www.doauction.it) da compilare seguendo le relative istruzioni
- 2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia del documento di identità e codice fiscale, se 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, unitamente a copia documento identità e codice fiscale di chi firma l'offerta; e) 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;
- 3) 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;

- 4) l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati 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);
- 5) 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, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **marco.paneri@pecavvocati.com**;
- 6) 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;

- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura non inferiore al 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **LIQ. GIUDIZ. AZZURRA S.R.L.** (coordinate **IBAN IT 94 F 03268 48670 052505704220**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal Curatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza;
- 10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;
- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il Curatore non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche 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 certi-

ficata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Curatore provvederà a:

- Verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

15) in ogni caso, 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) 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 partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio dal momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara

inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle 13.00 del giorno 5);

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il Curatore non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il Curatore procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

- 18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);
- 19) il Curatore dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal Curatore, dovrà essere versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di 90 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Curatore o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal Curatore e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore;
- 20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 21) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della

cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del bando di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte ed oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Il notaio potrà essere individuato dall'aggiudicatario purché ricompreso nel circondario del Tribunale di Alessandria.

Ove necessario per il perfezionamento dell'atto di vendita, il certificato di prestazione energetica dovrà essere redatto a spese e cura dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il Curatore Avv. Marco Paneri, tel. 0131-1676919, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sul sito www.tribunale.alessandria.giustizia.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 14 marzo 2025

Il Curatore

(avv. Marco Paneri)



