

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 3/2025

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Michele Moggia con studio in Genova, Via Domenico Fiasella 1/3 (tel. 010562505), in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 3/2025 della società C.S.H. S.r.l. Columbus Sea Hotel, vista l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato come da decreto del 21/03/2025,

A V V I S A

che il giorno 25 luglio 2025 alle ore 16:00, presso l'aula udienze n. 46 del Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano III, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto, previa eventuale gara informale tra gli offerenti, del seguente Lotto unico:

Azienda denominata Columbus Sea Hotel corrente in Genova, Via Milano 63, nell'immobile detenuto in Concessione demaniale, avente per oggetto l'attività alberghiera e di ristorazione, costituita da:

- macchinari, impianti, attrezzature e altri beni mobili utilizzati per l'esercizio dell'attività aziendale, elencati e descritti nell'inventario depositato nel fascicolo della Procedura, con esclusione dei beni mobili registrati (autovetture);
- licenze e autorizzazioni per l'esercizio alberghiero, ristorazione e somministrazione, vendita alcolici ed autorizzazione sanitaria;
- avviamento.

Con riferimento all'immobile ove viene esercitata l'attività alberghiera, sito in Comune di Genova, Via Milano 63, la società C.H.S. S.r.l. è titolare di Concessione demaniale marittima accordata in data 11/03/2000, prorogata sino al 31/12/2030 in forza di Atto di Concessione suppletivo stipulato con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (AP di Genova) in data 16/04/2013 (Reg. 928 – Rep. 8217).

La proroga di durata della Concessione è stata concessa a seguito di specifici obblighi relativi all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile demaniale, dettagliatamente indicati nel predetto atto a cui si rinvia, reso disponibile presso la Curatela.

La Concessione ha ad oggetto l'occupazione temporanea e l'uso del compendio demaniale marittimo sito nel complesso Columbus Sea Hotel in Genova, Via Milano 63, località San Benigno, avente superficie complessiva di m² 2.300 circa, per l'esercizio di attività alberghiera; il canone di concessione annuale ammonta, attualmente, ad euro 110.249,44 (centodiecimiladuecentoquarantanove/44).

L'aggiudicazione dell'azienda, all'esito della vendita disciplinata dal presente avviso, sarà subordinata all'ottenimento, tramite apposito provvedimento da parte dell'AP di Genova, dell'autorizzazione al subingresso dell'aggiudicatario nella Concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 cod. nav., per l'ottenimento del quale la procedura di Liquidazione Giudiziale si impegna a presentare idonea istanza di subingresso.

L'offerente, in aggiunta alla corresponsione del prezzo di aggiudicazione dovuto, si impegnerà a pagare in favore dell'AP di Genova il debito per canoni di Concessione maturato da C.S.H. S.r.l. fino

alla data di subingresso dell'aggiudicatario nella Concessione stessa, il cui ammontare è pari alla rata semestrale scaduta al 31 dicembre 2024, pari ad euro 62.057,06 (sessantaduemilacinquantasette/06), oltre al rateo di canone Concessorio maturato nel corso dell'anno 2025 fino alla data di subingresso nella Concessione, e ciò in considerazione della rilevanza del rapporto concessorio ai fini del godimento dell'azienda.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà depositare presso la AP di Genova, entro e non oltre 15 giorni dalla data di subingresso nella Concessione, adeguata fideiussione bancaria e/o assicurativa pari a tre volte il canone annuale e così pari ad almeno euro 331.000,00 (trecentotrenunomila/00).

La procedura accetterà e considererà come valide le offerte pervenute e rispondenti ai requisiti di cui al presente avviso di vendita anche se le stesse risulteranno sospensivamente condizionate al subentro, in favore dell'acquirente, nella Concessione demaniale che regola l'utilizzo del complesso immobiliare all'interno del quale viene esercitata l'azienda.

Fermo restando il procedimento di identificazione del miglior offerente - aggiudicatario provvisorio - e qualora lo stesso abbia presentato offerta sospensivamente condizionata al subentro nella Concessione demaniale e l'offerta presentata risultasse quella più elevata in termini di prezzo offerto, il saldo del pezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato contestualmente al rogito notarile di trasferimento dell'azienda, successivo al provvedimento di A.P. di Genova di autorizzazione al subingresso nella Concessione demaniale ex art. 46 cod. nav.

In caso di mancato ottenimento del subingresso ex art 46 cod. nav. nella Concessione demaniale, all'aggiudicatario provvisorio subordinato verrà rimborsata la cauzione prestata nel solo caso in cui il mancato subingresso non dipenda da fatto imputabile all'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 200.000,00 (duecentomila/00), con versamento di cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

La Curatela ha già acquisito un'offerta di acquisto cauzionata per il prezzo base di vendita indicato nel presente avviso e pertanto potranno essere esaminate offerte pari o migliorative rispetto all'offerta anzidetta da considerarsi già valida ed ammessa.

In presenza di più offerte verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con rilancio minimo fissato in euro 10.000,00 (diecimila/00).

Non saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base.

Le offerte in busta chiusa dovranno pervenire nello studio del Curatore entro e non oltre le ore 12:00 di due giorni precedenti la vendita e quindi entro il 23 luglio 2025.

L'inventario dei beni facenti parte dell'azienda è consultabile, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore ed è altresì visualizzabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche che l'offerente ha l'onere di consultare. L'azienda è visibile previo appuntamento con il Curatore mediante prenotazione sul detto Portale delle Vendite Pubbliche.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni della vendita e dell'eventuale gara sono regolate dalle "Condizioni generali di vendita" allegate al presente avviso ed alle quali è fatto rinvio.

Genova, 19 giugno 2025

Il Curatore
Dott. Michele Moggia

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza dell'azienda è unicamente quella individuata nel presente avviso di vendita nonché dall'inventario dei beni mobili aziendali, con esclusione dei beni mobili registrati (autovetture).

Ai sensi dell'art. 2558, comma 1, Cod. Civ. – e salvo il disposto del comma 2 dello stesso articolo – si precisa che non vi sono contratti significativi che saranno trasferiti all'aggiudicatario unitamente all'azienda, neppure riferiti a personale dipendente; alla data della sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale non vi erano più in forza dipendenti.

La cessione dell'azienda avverrà libera da debiti ai sensi dell'art. 214, comma 3, CCII e senza trasferimento di lavoratori dipendenti.

La vendita avviene in unico lotto costituito da tutto quanto compreso nel descritto complesso aziendale, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui detto attivo attualmente si trova, come visto e piaciuto, e non potrà dar luogo ad alcuna richiesta di risarcimento, indennità o riduzione di prezzi nei confronti della parte venditrice, anche in caso di eventuali differenze di misura.

Non è garantito il funzionamento dei beni strumentali ricompresi nell'azienda.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti l'evizione nonché la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle Autorità preposte alla loro osservanza saranno pertanto ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicazione, come sotto disciplinata, non avrà valore di trasferimento della proprietà, che avverrà solo ed esclusivamente al momento del rogito notarile che seguirà l'apposita autorizzazione del Giudice Delegato.

Le imposte e le spese per il trasferimento anche notarili, relative alla formalizzazione del trasferimento del compendio dei beni in vendita sono escluse dal prezzo di vendita e sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. La cessione dell'azienda è soggetta a imposta di registro e non ad imposta sul valore aggiunto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 3, lett. b) del DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ
CARTACEA

• CHI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA:

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del Curatore – in Genova, Via Domenico Fiasella civ. 1 int. 3 – entro e non oltre le ore 12:00 di due giorni precedenti la vendita, ovvero entro il 23 luglio 2025.

• COME PRESENTARE L'OFFERTA:

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa e dovranno essere consegnate direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del Curatore, il riferimento alla procedura di liquidazione giudiziale "L.G. n. 3/2025", la

dicitura “lotto unico azienda” per il quale è formulata l’offerta e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell’offerta).

Al momento della consegna della busta chiusa cartacea verrà redatto apposito verbale.

- **COSA DEVE CONTENERE L’OFFERTA:**

L’offerta, in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell’offerente (compreso il recapito telefonico), l’indicazione del codice fiscale e, nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l’offerente è presentata da un minore, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante, ovvero estratto del libro sociale ove sia riportata la delibera di attribuzione dei necessari poteri.

Non sarà possibile intestare l’azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, il quale dovrà anche presentarsi all’udienza fissata per la vendita.

2. l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all’offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

3. il termine di pagamento del prezzo, contestuale al rogito notarile di trasferimento dell’azienda. All’offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2025 TRIBUNALE DI GENOVA”, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale; escluso ogni pagamento in forma telematica.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all’asta.

L’offerta presentata è irrevocabile.

* * * * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA’ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 12.00 del secondo giorno non festivo precedente all’esperimento della vendita mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

- **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL’OFFERTA:**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare – prima di procedere con l’inserimento dell’offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l’utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L’utente prosegue con l’inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell’offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l’utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell’art. 12 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione e del fondo spese nonché l'IBAN per la restituzione delle stesse in caso di mancata aggiudicazione.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità indicate e nella stessa misura prevista per l'offerta cartacea.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

• **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE (10%)**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta in unico bonifico mediante versamento di deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

Il versamento delle somme di cui trattasi si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT51E0326801402052157809470, con la seguente causale: "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2025 TRIBUNALE DI GENOVA" seguito dalla dicitura "LOTTO UNICO AZIENDA"

Il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per quanto qui non indicato valgono le medesime regole fissate per il caso di offerta presentata con modalità cartacea.

• **ASSISTENZA:**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità Zucchetti Software Giuridico S.r.l. all'indirizzo help@fallco.it oppure contattare il call-center al numero 0444/3462111

* * * * *

**REGOLAMENTO DELLE DISPOSIZIONI COMUNI PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SIA CON MODALITA' CARTACEA SIA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

PARTECIPAZIONE IN PRESENZA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLA GARA

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

* * * * *

- **OFFERTE VALIDE:**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, che siano presentate entro le ore 12,00 del secondo giorno non festivo antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

- **OFFERTE INEFFICACI:**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base d'asta stabilito, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- **APERTURA DELLE BUSTE CARTACEE E TELEMATICHE:**

Il giorno sopra indicato il Curatore procederà all'apertura delle buste, cartacee e telematiche, ed all'esame delle offerte pervenute.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Curatore. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta.

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:**

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'azienda a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

- **RIALZO:**

In sede di gara, la misura minima del rialzo è pari ad Euro 10.000,00.

- **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, contestualmente al rogito notarile di trasferimento dell'azienda, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a mezzo assegno circolare.

ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ E CONSEGNA DELL'AZIENDA

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Il nominativo dell'aggiudicatario sarà comunicato al Giudice Delegato affinché con apposito decreto autorizzi la cessione dell'azienda in favore del medesimo.

L'aggiudicatario che risulterà individuato in via definitiva, in esito alle autorizzazioni del Giudice Delegato, acquisterà il diritto di proprietà sui beni oggetto della vendita al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, da effettuarsi, in favore di esso aggiudicatario, avanti al Notaio

individuato dall'aggiudicatario stesso ovvero, in assenza di preferenza espressa dall'aggiudicatario, da parte del Curatore, entro il termine fissato dall'Autorità portuale all'esito della procedura di subingresso nella Concessione demaniale, ai sensi dell'art. 46 cod. nav.

E', inoltre, preciso onere dell'aggiudicatario procedere alla voltura delle licenze e delle autorizzazioni amministrative e sanitarie di qualunque natura e genere, nonché di tutte le utenze riferite all'esercizio ed anche di effettuare la voltura di eventuali contratti di servizio ricompresi nel perimetro dell'azienda.

Al riguardo il Curatore si renderà disponibile, su specifica richiesta, per sottoscrivere la documentazione necessaria al subentro. E', inoltre, onere dell'aggiudicatario acquisire i titoli, i requisiti e le abilitazioni necessari all'esercizio dell'attività di cui trattasi.

PUBBLICITA'

Si comunica che il presente avviso di vendita è soggetto a pubblicazione per un termine di almeno 30 giorni e per intero sia sul Portale delle Vendite Pubbliche sia sul sito internet Astegiudiziarie.it.

DISPOSIZIONI FINALI

Qualora a causa di provvedimenti delle autorità competenti il procedimento di vendita competitiva o il perfezionamento della vendita non potesse aver luogo per cause non imputabili al soggetto offerente od aggiudicatario, gli offerenti o l'aggiudicatario avrà diritto esclusivamente alla restituzione della cauzione versata, null'altro avendo a pretendere in ogni tempo e per qualsiasi titolo.

La presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'espressa accettazione da parte dell'offerente di tutte le condizioni e modalità previste nel presente bando e nel conseguente regolamento di vendita, nonché la piena conoscenza delle leggi che disciplinano la cessione ed il subentro nella titolarità delle autorizzazioni per l'esercizio dell'azienda sopra descritta nonché la piena conoscenza delle leggi che disciplinano il subingresso nella Concessione demaniale avente ad oggetto l'occupazione temporanea e l'uso del compendio demaniale marittimo sito nel complesso Columbus Sea Hotel in Genova, Via Milano 63, ove ha sede l'azienda alberghiera.

Genova, 19 giugno 2025

Il Curatore
Dott. Michele Moggia