

BANDO DI GARA

con il sistema delle offerte segrete e tramite
il sistema «Rete Aste Notarili» per la vendita dell'immobile

Si rende noto che il giorno 21 maggio 2026 alle ore 11.00 la Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa procederà alla gara, dinanzi al notaio designato, Dott. Attilio Tajani, presso il suo studio sito in via Carmine 49 a Pagani (SA), con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e tramite il sistema «Rete Aste Notarili», per la vendita del complesso immobiliare costituito da un lotto di terreno inedificabile con sovrastante azienda turistico - balneare sita in:

CENTOLA – PALINURO (SA)

Articolo 1 – Oggetto della vendita

1.1 Il plesso immobiliare è localizzato lungo il litorale costiero in località denominata “Le Saline” distante circa un chilometro dalla rinomata località turistica “Palinuro”. Lo stesso catastalmente confina a nord con la p.la n.31 e sovrastante Strada provinciale, ad est con la p.la n.24, a sud con la p.la n.33 ed a ovest con la p.la n.38.

Il fondo agricolo comprende n. 14 particelle catastali per una superficie complessiva di 344.757,00 mq, identificato catastalmente al foglio 35, p.lle 21-22-24-25-26-27-28-30-31-33-35-175-189-191. Relativamente alle porzioni di terreno rientranti nelle seguenti unità catastali: foglio 35, p.lle 21-22-24-25-26-27-28-30-31-189-191 pende un giudizio presso la corte d'appello di Salerno con il quale soggetti terzi rivendicano l'usucapione nei confronti della Procedura.

La Struttura turistico-ricettiva denominata “xx xxxx” è composta da più corpi di fabbrica con area pertinenziale ed è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Centola al foglio 35 p.la n.111.

Il complesso immobiliare è un lido balneare realizzato in struttura in cemento armato, ubicato in posizione fronte mare, con doppio accesso carrabile e pedonale direttamente dalla Strada Statale. La struttura è fornita di un'ampia area esterna adibita a parcheggio e risulta interamente pavimentata in pietra locale.

L'immobile si sviluppa su due livelli:

- Il piano terra, adibito principalmente per lo svolgimento dell'attività turistica-balneare, costituisce la zona ricettiva della struttura. In tale area sono ubicati gli ambienti bar, cucina con annessi servizi, sala ristorante self – service, un piccolo ufficio per l'accettazione della clientela nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale. Prospiciente a detti ambienti, (lato mare-sud) si sviluppa un ampio porticato che viene utilizzato quale area di self-service sia del bar che della cucina. La struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato e struttura orizzontale con solai in opera con cemento e laterizi. In adiacenza e precisamente sul lato est, si trova una ulteriore area ad “arena” a forma ellisoidale adibita a pista da ballo.
- Il piano interrato è collegato con il piano terra tramite una rampa carrabile limite nord e quattro vani scale, posti rispettivamente: uno nei pressi dell'ingresso principale tra il bar e l'ufficio, uno all'interno della zona ufficio, di forma circolare –

limite ovest ed il terzo di forma semi-circolare limite est. Tale piano interrato è suddiviso principalmente in vari locali adibiti a depositi nei quali vengono riposte tutte le attrezzature e materiali vari nel periodo di chiusura dell'attività, in parte a locali adibiti ad impianti tecnologici (caldaia, gruppi elettrogeni ecc.) in parte a locali destinati ad ospitare il personale della struttura. La struttura del piano interrato risulta essere mista, con struttura verticale con pilastri in cemento armato e muri portanti, sia in cemento che in muratura. Si precisa che per detta porzione dell'immobile non è disponibile la documentazione completa relativa alla regolarità urbanistica della stessa.

1.2 La descrizione dell'immobile oggetto di vendita, di cui al precedente punto 1.1, ha valore meramente descrittivo e non vincolante; il complesso immobiliare, incluse le relative pertinenze, sarà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative servitù attive e passive, dovendosi ritenere come "visto e piaciuto" (as is) da parte dell'offerente il quale, con la presentazione dell'offerta, in tale stato lo accetta e dà implicitamente atto di averne preso esatta e completa visione, con ciò rinunciando ora per allora a qualsiasi contestazione concernente l'immobile stesso e relative pertinenze, con la sola esclusione di vizi occulti non prevedibili o conoscibili a seguito delle opportune verifiche da svolgersi, a sua cura e spese, anche presso pubblici registri, ed esaminando la documentazione resa disponibile presso lo studio del Notaio banditore ai sensi dell'art. 1.4 ivi inclusa la relazione notarile concernente iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con la particolare diligenza richiesta dall'entità e dal valore dell'immobile oggetto dell'offerta.

1.3 La Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in l.c.a. non garantisce la conformità degli impianti del complesso immobiliare alle norme in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati e pertanto graverà sull'acquirente ogni onere e spesa che occorrerà sostenere per adeguare gli impianti alla normativa all'epoca vigente e/o a quelle successive.

1.4 La documentazione concernente la proprietà dell'immobile ed ogni altro atto ad esso relativo, ivi compresi quelli afferenti eventuali vincoli e formalità pregiudizievoli, sono depositati in copia presso lo studio del Notaio designato Dott. Attilio Tajani sito in via Carmine 49 a Pagani (SA) tel. 081 915181 e potranno essere consultati, a richiesta, presso lo stesso studio o presso la sede della Liquidazione in Via Massimi 158, 00136 Roma.

1.5 La presentazione dell'offerta implica la definitiva accettazione di tutte le previsioni del presente bando.

Articolo 2 – Prezzo base e altri oneri

2.1 La proprietà immobiliare è posta in vendita al prezzo base di € 2.130.000 (duemilonicentotrentamila/00) oltre oneri fiscali e spese d'asta.

2.2 Gli aumenti minimi saranno di euro 10.000,00 (diecimila/00) in euro 10.000,00 (diecimila/00).

2.3 In assenza di offerte in aumento rispetto al prezzo base, l'aggiudicazione avverrà anche con offerte pari al prezzo base.

2.4 Tutte le spese ed imposte di trasferimento, e di ogni altro genere, relative o conseguenti alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario acquirente.

2.5 Sono inoltre a carico dell'acquirente le spese d'asta, che – relativamente alle spese notarili – ammontano a euro 10.000 (incluse le imposte, contributi obbligatori, onorari, iva) in caso di aggiudicazione al prezzo base. In caso di aggiudicazione per un importo superiore alla base d'asta, sul maggior valore rispetto alla base d'asta, sarà dovuto un compenso pari all'1% (uno per cento). Saranno inoltre a carico dell'acquirente le restanti spese d'asta pari a euro 5.759.

Articolo 3 – Modalità di partecipazione alla gara

3.1 Ciascun soggetto potrà presentare una sola offerta.

3.2 L'offerta è presentata in nome proprio, in regola con le norme sul bollo, è vincolante e non è modificabile né revocabile da parte dell'offerente.

3.3 L'offerta dovrà essere indirizzata alla “Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa” presso lo studio del Notaio designato Dott. Attilio Tajani, sito in via Carmine 49, Pagani (SA). L'offerta è contenuta in una busta chiusa che dovrà essere indirizzata come sopra precisato e dovrà recare la seguente indicazione “Offerta per acquisto complesso immobiliare in Centola – località Palinuro costituito da lotto di terreno inedificabile con sovrastante azienda turistico-balneare”.

3.4 La busta dovrà contenere assegno circolare non trasferibile intestato alla Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa di importo pari al 15% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% per spese d'asta.

3.5 La busta contenente l'offerta e l'assegno dovrà essere consegnata allo studio del notaio designato per l'espletamento della gara entro le ore 11.00 del 18 maggio 2026. La busta potrà, in alternativa, essere spedita all'indirizzo del notaio designato mediante raccomandata con avviso di ricevimento a cura e rischio dell'offerente e l'offerta sarà ritenuta valida soltanto se perverrà presso lo studio del notaio designato entro il termine e l'ora sopra indicati.

Quale ulteriore alternativa, l'offerta, corredata come sopra, potrà esser fatta pervenire, tempestivamente e nell'osservanza dei termini anzidetti, ad un Notaio periferico, vale a dire un Notaio abilitato a ricevere le domande con il Sistema «Rete Aste Notarili», il quale entro il medesimo termine caricherà la domanda sul Sistema affinché sia disponibile per essere decifrata dal Notaio banditore al momento dell'apertura delle buste. L'offerta in formato pdf non potrà avere dimensione superiore ai 3 Mbyte.

3.6 Non saranno prese in considerazione le offerte presentate dagli amministratori, sindaci, direttori generali e procuratori della Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa o delle società da questa controllate o collegate.

Articolo 4 – Svolgimento della gara

4.1 L'apertura delle buste avverrà pubblicamente presso lo studio del notaio designato nel giorno e nell'ora indicati in premessa.

Per le domande presentate tramite Notaio periferico con il Sistema «Rete Aste Notarili», per «aperture delle buste» si intenderà la decriptazione, che farà il Notaio banditore, della domanda presentata al Notaio periferico. Per coloro che hanno depositato l'offerta presso un Notaio periferico, sarà possibile recarsi dal medesimo notaio ed assistere alla procedura per via telematica, oppure recarsi direttamente dal Notaio banditore.

Sarà considerato presente anche l'offerente che si trovi dinanzi ad un Notaio Periferico abilitato, collegato tramite il sistema «Rete Aste Notarili», ed anche detto offerente, entro tre minuti dalla precedente offerta, potrà presentare, tramite Notaio periferico, offerte al Notaio banditore

4.2 Sarà dichiarato vincitore della gara e aggiudicatario l'offerente che avrà presentato l'offerta di importo più alto, senza alcuna successiva gara tra gli offerenti e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

4.3 Nel caso in cui vi siano più offerenti che abbiano indicato lo stesso importo, si procederà a nuova gara, seduta stante, soltanto tra i pari offerenti ove siano tutti presenti, con aumenti palesi e minimi di euro 10.000,00 (diecimila/00). Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta.

4.4 Nel caso in cui tutti o alcuni degli offerenti lo stesso importo non siano presenti all'apertura delle buste, il Commissario Liquidatore provvederà ad informarli dell'esito della gara mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con invito a partecipare, limitato ai suddetti offerenti, ad una nuova gara, della quale è indicata la data, dinanzi allo stesso notaio designato che verrà indetta il quindicesimo giorno feriale successivo, con aumenti palesi e minimi di euro 10.000,00 (diecimila/00). Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta. In assenza degli offerenti a detta ultima gara o di rifiuto degli stessi a presentare offerte palesi in aumento rispetto a quelle di pari importo già presentate, si provvederà all'aggiudicazione fra i pari offerenti mediante estrazione a sorte curata dal notaio designato.

4.5 Dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale dal notaio designato e, contestualmente, verrà restituito ai non aggiudicatari il deposito per cauzione e spese d'asta.

Articolo 5 – Modalità e condizioni di pagamento

5.1 Entro il termine di 90 giorni da quello della gara il vincitore dovrà effettuare il versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione comprensivo degli oneri fiscali e delle spese d'asta, dedotto l'importo di quanto versato anticipatamente a titolo di cauzione e spese, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Compagnia Tirrena di Ass.ni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa.

5.2 In caso di mancato pagamento, nel termine essenziale indicato, dell'intero prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente, verrà dichiarato decaduto da ogni diritto e la Liquidazione avrà diritto di incamerare l'intero importo anticipatamente da esso versato per cauzione e spese d'asta.

Articolo 6 – Trasferimento della proprietà dell'immobile

6.1 Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà con la stipula dell'atto pubblico di vendita che dovrà aver luogo, a mezzo dello stesso notaio designato per la gara, entro 30 giorni dalla data di versamento dell'intero prezzo.

6.2 La cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli resta a carico e spese della liquidazione e l'esistenza di tali formalità non sarà di ostacolo alla stipula dell'atto di vendita.

Articolo 7 – Pubblicità della gara

7.1 L'avviso di vendita dell'immobile sarà pubblicato, a cura della Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. almeno novanta giorni prima di quello fissato per la gara sul sito www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.it, www.immobiliare.it e sulla rubrica "Legalmente" del quotidiano "Il Mattino" del giorno 8 febbraio 2026.
Notizie sull'immobile in vendita sono pubblicate anche sul sito www.gtirrenalca.it e www.ivass.it.

Articolo 8 – Informazioni e sopralluogo dell'immobile

8.1 Per maggiori informazioni e per fissare la data per un eventuale sopralluogo dell'immobile, gli interessati possono rivolgersi agli Uffici della Liquidazione in Roma, Via Massimi 158 – 00136 Roma per PEC all'indirizzo compagniatirrenaassspa.inlca@legalmail.it per telefax al n. 06.35420169, per telefono al n. 06.3018.3422 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Avv. Piero Cesarei)