TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione giudiziale n. 113/2026 Grand Hotel Sole srl

Giudice Delegato: Dott. Francesca Vitale

Curatore: Dott. Claudio Santini

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

Il Dott. **Claudio Santini** Curatore della **Liquidazione giudiziale n. 113/2026 Grand Hotel Sole srl** nominato dal Tribunale di Roma con studio in Roma, Viale Bruno Buozzi n.5, tel. 0680693292 Pec della procedura lg113.2026roma@pecliquidazionigiudiziali.it nel quadro delle attività della liquidazione

AVVISANO CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, n. 7, Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento della procedura competitiva sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **29/12/2026** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Compendio Immobiliare sito in Pieve di cento (BO) costituito da una struttura alberghiera composto da: Hotel, ex sala bingo, ex piste bowling, piano bar, centro estetico, negozio parrucchiera, palestra, centro natatorio, bar, sala polivalente, ristorante, pizzeria, centro medico, oltre a depositi, magazzini, locali tecnici/pertinenziali e ampia area scoperta esclusiva con tettoia/posti auto. Il tutto identificato dall'Ing. Raffaele Pertosa, tecnico della procedura, come segue:

item	Identificativi catastali			categoria	classe	Cons. cat. Sup. cat.	Rendita Catastale
	fg	part	sub			mq	
1	17	729	31	D/2			€ 1.541,60
2	17	729	30	D/8			€ 1.234,80
3	17	729	11	C/1	5	48-61	€ 1.207,27
4	17	729	12	C/1	5	9-11	€ 226,36
5	17	729	14	D/2			€ 89.977,60
6	17	728	12	D/6			€ 4.500,00
7	17	728	13	D/4			€ 4.100,00
8	17	728	14	D/3			€ 6.600,00
9	17	728	15	C/1	4	153-165	€ 3.302,95
10	17	728	16	D/3			€ 1.700,00
11	17	728	17	C/3	U	68-76	€ 449,52
12	17	729	15	D/8			* € 8.529,00
13	17	729	16	D/8			* € 5.724,00
14	17	729	17	D/3			€ 4.800,00
15	17	729	18	D/3			€ 9.500,00
16	17	729	19	C/3	U	253-280	€ 1.672,49
17	17	729	20	D/1			€ 40,00
18	17	729	21	D/8			€ 2.700,00
19	17	729	22	C/2	3	49-57	€ 225,23

item	identificativi			categoria	destinazione
	fg	part	sub		
a	17	728	18	BCNC	*Corte comune part 728*
b	17	728	19	BCNC	*Centrale termoidraulica*
c	17	728	20	BCNC	*Locali centrale idrica ed antincendio*
d	17	728	21	BCNC	*Connettivo orizzontale e blocco servizi igienici*
e	17	728	22	BCNC	*Locali centrale telefonica e quadro elettrico*
f	17	729	24	BCNC	*Ingresso, depositi, blocco servizi igienici, terrazzo comune sub 15 e 16*
g	17	729	25	BCNC	*Locali centrale elettrica, centrale idrica e gruppo elettrogeno*
h	17	729	26	BCNC	*Connettivo orizzontale, blocco servizi igienici e depositi*
i	17	729	27	BCNC	*Cantine e dispensa comune sub 14-15-16*
l	17	729	28	BCNC	*Blocco servizi igienici*
m	17	729	29	BCNC	*Corte comune part 729*
n	17	729	32	BCNC	*Corte comune part 728-729*

L'ing. Raffaele Pertosa ha stimato il compendio nel valore minimo in € 4.300.000,00.

Fanno parte del compendio immobiliare di cui sopra, beni mobili ed attrezzature inventariate e stimate dalla PBG s.r.l. per complessivi € 438.410,00 (quattrocentotrentottomilaquattrocentodieci/00). Allo stato non risultano depositate istanze di rivendica dei beni inventariati presenti all'interno della struttura alberghiera.

Il compendio immobiliare è pervenuto alla Grand Hotel Sole s.r.l. in sede di costituzione in data 18/2/2019 per effetto dell'apporto in natura - ramo di azienda identificato dalla relazione di stima redatta dal dott. Fabrizio Vivarelli ai sensi dell'art. 2465 cc. - da parte della Gruppo Europa Resort s.r.l.

Nella stessa stima non sono stati compresi lavoratori dipendenti. Viene dato atto che nel ramo di azienda conferito sono compresi due contratti di affitto di azienda con:

1) Volterra Immobiliare s.r.l. All'art 5 del contratto è previsto che l'azienda viene consegnata all'affittuaria libera da personale e per patto espresso resta convenuto che al termine dell'affitto l'azienda dovrà essere riconsegnata all'affittante, anch'essa libero da personale.
2) Planet Wellness società sportiva dilettantistica a r.l. All'art 5 del contratto è previsto che l'azienda viene consegnata all'affittuaria libera da personale e per patto espresso resta convenuto che al termine dell'affitto l'azienda dovrà essere riconsegnata all'affittante, anch'essa libero da personale.

Allo stato passivo dichiarato esecutivo per le domande tempestive non risultano insinuati lavoratori dipendenti.
Ad oggi non ci sono domande tardive ricevute da esaminare di lavoratori dipendenti.
L'attività fino ad oggi svolta all'interno della struttura alberghiera sia per la parte medica, sportiva e ricettiva-turistica è stata ad opera delle società occupanti *sine titulo* degli immobili, in quanto non opponibile.
La Grand Hotel Sole s.r.l. risulta avere la matricola INPS sospesa.
Il compendio immobiliare è attualmente occupato dalle società:

- Taste Of Excellence S.r.l.
- Officine Creative Orvietane S.r.l.
- Cento Medical Center S.r.l.

Il legale rappresentante delle tre società ha comunicato con pec che entro il 31.12.2026 restituirà alla procedura la struttura alberghiera nella sua totalità.
A tale proposito, a seguito di richiesta di informazioni rivolta al SUAP Unione di Reno Galliera, lo stesso Ente ha precisato quanto allo svolgimento delle attività:
"*Facendo seguito alla Sua richiesta di informazioni in oggetto, prot. n. 53801 del 22/09/2026 nonché al precedente accesso atti amministrativi prot. n. 23217 del 09/04/2026, si comunica quanto segue:*

- *Le attività svolte presso il complesso in oggetto (struttura ricettiva, ristorazione, servizi alla persona, ecc.) sono soggette a procedura semplificata di Segnalazione Certificata di Inizio Attività con effetto immediato al momento della presentazione, ad esclusione del Centro Medico che resta a tutt'oggi soggetto a rilascio di specifica autorizzazione sanitaria all'esercizio;*
- *Per il subentro nelle attività soggette a Scia o ad autorizzazione occorre specifico atto notarile per cessione o per affitto d'azienda o ramo d'azienda;*
- *Tutte le pratiche di cui sopra devono obbligatoriamente essere presentate a mezzo di portale regionale Accesso Unitario di cui al seguente link: https://au.lepida.it/suaper-fe/#/AreaPersonale;*
- *Si precisa per completezza di informazione che tutte le attività svolte presso il complesso sono comunque liberalizzate, ovvero insediabili senza vincoli in termini di numero di residenti, distanza da attività analoghe, programmazione, ecc.*".

Asta: 29/12/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00
Termine registrazione sul sito e presentazione offerte: 28/12/2026 alle ore 12:00
Base d'asta: € 4.740.000 (quattromilionisettecentoquarantamila/00) oltre iva se dovuta e diritti d'asta del 2% + iva oltre € 500,00 per spese amministrative + iva.

Rilancio: € 10.000,00 (diecimila/00)

Cauzione: 15% del prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal tecnico Ing. Raffaele Pertosa e nella stima redatta dalla PBG s.r.l., alle quali si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicate sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it.

Dati dell'offerente

Il partecipante all'asta telematica potrà agire:

a) **in proprio:** sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario del compendio immobiliare;

b) **per persona da nominare attraverso la partecipazione di legale.** Entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà comunicare con pec alla procedura, il soggetto a cui sarà intestato il compendio, allegando procura notarile, dichiarazione e documento del soggetto interessato;

c) **in rappresentanza di terzi:** sarà ovviamente dotato di procura speciale che dovrà essere allegata all'offerta irrevocabile d'acquisto.

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) avente data non precedente a 15 giorni, riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

◊ versare la cauzione, pari al 15% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Liquidazione Giudiziale n. 113/2026 Grand Hotel Sole s.r.l.** alle coordinate **IBAN: IT15O0200805340000107422048** specificando nella causale "Liquidazione Giudiziale n. 113/2026 Grand Hotel Sole s.r.l. cauzione unico lotto".

- ◊ Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito, a pena di inammissibilità, entro **le ore 12:00 del giorno 28/12/2026 a mezzo bonifico ISTANTANEO**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;
- ◊ Registrarsi, entro **le ore 12:00 del giorno 28/12/2026 a pena inammissibilità,** gratuitamente al sito https://pbg.fallcoaste.it;
- ◊ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto ***FAI UNA OFFERTA*** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della ***PRIMA OFFERTA***, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente", a pena inammissibilità, nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei documenti da allegare:
  - copia della ricevuta del bonifico bancario;
  - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata avente data non precedente a 15 giorni, oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
  - procura speciale in rappresentanza di terzi e documento del mandante;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, della perizia di stima, dell'inventario redatto dalla PBG s.r.l. e delle relazioni tecniche e notarili ventennali, inerenti alla procedura di vendita ed in particolare dello stato di fatto e di diritto e della situazione urbanistica e catastale degli immobili in vendita e della condizione di tutti i beni presenti all'interno del compendio immobiliare;
  - **L'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato il vincolo di 24 mesi dal trasferimento del compendio immobiliare del divieto assoluto di mutamento della destinazione urbanistica della struttura alberghiera.**

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte, a pena inammissibilità, è previsto per il giorno 28/12/2026 alle ore 12:00.

Il gestore della vendita verifica **la validità della cauzione** e **la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un ***codice PIN***, univoco per singola vendita, **all'indirizzo email di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci.**

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 29/12/2026 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione.

Il rilancio minimo di € 10.000,00, sarà libero dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ma qualora arrivi un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, l'asta si prolungherà automaticamente di ulteriori 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito **pbg.fallcoaste.it** nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni- partecipazione-fallcoaste.html

2) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

3) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto intestato al "**Liquidazione Giudiziale n. 113/2026 Grand Hotel Sole s.r.l.**" alle coordinate **IBAN: IT15O0200805340000107422048** nel termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

4) Il versamento del saldo prezzo potrà anche avvenire ratealmente, nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta espressa nell'offerta e dimostri la sussistenza di giustificati motivi oggettivi, comunque non oltre 12 mesi dall'avvenuta aggiudicazione. Le rate dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ogni mese con bonifico bancario. In tal caso l'aggiudicatario, sempre che ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione bancaria, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da un istituto di credito, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario si applicano le disposizioni dell'art. 587 c.p.c..

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione, contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 3.

6) Il trasferimento del compendio avverrà solo successivamente al versamento del saldo prezzo, con atto notarile. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG s.r.l. i diritti d'asta, calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 15 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 omnicomprensive oltre iva.

7) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

8) Il Giudice delegato, a seguito dell'atto notarile (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 217 C.C.I.I.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle suddette formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDONO NOTO

9) che il Curatore Fallimentare informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica;

10) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, 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, 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;

11) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;

12) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

13) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;

14) che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 19 novembre 2026

Il Curatore
Dott. Claudio Santini