L.G. 832.2025 – TRIB.FALL. DI ROMA
AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

Liquidazione Giudiziale n. 832.2025 di "Rovimmobiliare SRL in Liquidazione" (CF 07390611007) – Tribunale di Roma

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Di Salvo

Curatore: Avv. Teresa Sotira

Delegato alla vendita: Gobid International Auction Group SRL

****

AVVISO DI VENDITA E DISCIPLINARE D'ASTA PER LA VENDITA DEL LOTTO UNICO SITO NEL COMUNE DI LIVORNO.

Il Curatore della Procedura LG 832.2025

- in esecuzione al P.D.L. approvato dall'Ill.mo G.D;

- stante la nomina della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl – soggetto iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 19/10/2017 - quale delegata alla vendita telematica competitiva dei beni di seguito indicati. Per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA** (ex art. 24 d.m. 32/2015);

- vista la consulenza tecnica stimativa del compendio immobiliare di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale acquisita in sede di procedura esecutiva immobiliare pendente, al momento dell'apertura della presente Procedura, presso il Tribunale Civile di Livorno e versata nel fascicolo della Procedura n. 832.2025 e redatta dal Geom. Luca BACCI;

- **dispone** che il **giorno 12/01/2027 alle ore 15:00** si procederà alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti;

- **deposita** il presente disciplinare d'asta relativo al seguente bene immobile:

Vendita n.34203

Prestigioso complesso immobiliare ad uso terziario-direzionale a Livorno

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

LOTTO UNICO: Piena proprietà di complesso immobiliare ad uso terziario - direzionale già denominato "*Terminus Grand Hotel Corallo*", posta nel comune di Livorno (LI) Piazza Dante n.19-20 e via Ugo Foscolo n.2-2a-8. dislocato da cielo a sottosuolo sei livelli fuori terra e piano scantinato, con parco ad uso condominiale e posti auto scoperti, censito al nuovo catasto edilizio urbano al Comune di Livorno come da All. 1.

Grande complesso immobiliare ad uso terziario-direzionale di circa 10.000 mq lordi coperti. Storicamente noto come "Terminus Grand Hotel Corallo", l'edificio in stile Liberty offre 55 unità immobiliari ad uso ufficio, 2 ampi spazi commerciali, un grande parco privato di 6.400 mq e 92 posti auto scoperti. L'immobile si trova in Piazza Dante, in posizione strategica vicino alla stazione ferroviaria e alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.

Storia e architettura di Pregio: Costruito all'inizio del Novecento e progettato dall' ingegner Angiolo Badaloni, l'edificio all'asta nasce come albergo prestigioso a servizio dello stabilimento termale "Acque della Salute" (le attigue Terme del Corallo). Il suo pregio in stile Art Nouveau era tale da essere menzionato in famose guide europee come "The gourmet's guide to Europe" del 1908 come hotel di prima classe. Sebbene gli interni siano stati pesantemente modificati negli anni '70 per la conversione in complesso direzionale, l'esterno conserva ancora il suo antico splendore e fascino d'epoca, rimanendo un punto di riferimento nell'urbanistica livornese. Il complesso edilizio risulta tra gli edifici con vincolo diretto ai sensi della Legge n.1089 del 1.06.1939 come immobile tutelato di interesse artistico e storico (si veda pag. 25 della CTU).

Composizione degli spazi e caratteristiche tecniche: La struttura del complesso immobiliare all'asta si sviluppa su sette livelli (seminterrato, piano terra e cinque piani superiori) inseriti all'interno di un parco recintato e alberato, con cinque accessi pedonali e carrabili. L'offerta si distingue per i seguenti asset:

• 55 Unità immobiliari ad uso ufficio: Distribuite in dieci unità per piano, sono collegate da un'ampia hall con portineria, spaziosi disimpegni e servite da ben tre ascensori. Gli uffici godono di grande luminosità grazie ad ampie finestrature, e quelli situati ai piani nobili (secondo e terzo piano, lato sud) sono impreziositi da balconi con affaccio sul parco.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

• Aree commerciali e ristorazione: La struttura include due locali commerciali, tra cui un ampio spazio, in origine il ristorante dell'hotel, dotato di spazi autonomi e situato in un avancorpo al piano terra/seminterrato.

• Locali accessori e magazzini: Il piano seminterrato ospita 19 grandi unità adibite a cantine e magazzini a servizio delle attività direzionali, servite da un grande corridoio centrale.
• Parco ed aree esterne: L'ampia area verde condominiale ospita 92 posti auto scoperti e 4 autorimesse, collegati tramite vialetti interni, garantendo una comodità di parcheggio eccezionale per una struttura direzionale in città.

Stato Urbanistico e informazioni: L'edificio in asta ha operato come centro direzionale fino al 2013 ed è attualmente in stato di abbandono. Sotto il profilo urbanistico, lo stato di fatto presenta alcune difformità interne (come la diversa distribuzione degli spazi, pareti divisorie modificate e chiusura di corridoi) rispetto allo stato legittimo. È importante sottolineare che non risulta alcun ordine di demolizione da parte del Comune e i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono stati stimati in modo forfettario € 20.000, importo che è già stato detratto dal valore di stima del lotto.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, Foglio 21 - Particella 213

Prezzo base: € 5.797.000,00 (euro cinquemilionisettecentonovantasette/00) oltre oneri di legge se dovuti
Rilancio minimo: € 10.000,00
Cauzione: 10% del prezzo offerto

CONDIZIONI DI VENDITA

TUTTE le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita.**

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

PARTE GENERALE comune

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

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 ogni ulteriore informazione si rinvia alla documentazione allegata.

2) Con la presentazione dell'offerta, l'Offerente dichiara di aver preso visione del presente disciplinare e dell'avviso nonché della documentazione allegata alla scheda della vendita. Dichiara altresì di accettare le presenti condizioni, senza riserva alcuna.

3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario previo rilascio del provvedimento di autorizzazione alla cancellazione a cura del Curatore.

4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'importo indicato quale prezzo base in corrispondenza del Lotto d'interesse.

5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

7) L'immobile ad oggi non è occupato.

8) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della parte acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 217 C.C.I.I. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese dell'acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, comma 2°, C.C.I.I.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

9) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche, avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (http: //pvp.giustizia.it/pvp/), collegandosi al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale ministeriale sopraccitato.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima offerta dichiarata valida, le altre sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore e dichiarata valida.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

DEPOSITO CAUZIONALE

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

La partecipazione all'asta è subordinata al versamento del deposito cauzionale e alla presentazione della documentazione richiesta, così come di seguito indicato.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena, avente il seguente IBAN: **IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con causale: Liquidazione Giudiziale n. 832/2025 – Trib. Roma, data fissata per l'esame delle offerte, lotto unico - numero Vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto,** nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento dell'importo deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA

Le offerte dovranno contenere necessariamente i seguenti dati:

a) se l'offerente è una **persona fisica,** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile disporre il trasferimento in favore di soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio italiano, codice fiscale italiano e copia di un documento d'identità in corso di validità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

b) se l'offerente **è una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

c) se l'offerente **è fondo di investimento**, la denominazione del fondo e della società di gestione (ove prevista); la sede legale ed il codice fiscale o altro identificativo fiscale; le generalità del legale rappresentante o del soggetto munito dei necessari poteri.

d) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

Dovranno, altresì, essere **allegati i seguenti documenti**:

- Copia contabile del versamento della cauzione, così come suindicato.
- Copia di un documento d'identità dell'offerente, in corso di validità.
- Copia del codice fiscale dell'offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale).
- Permesso di soggiorno in corso di validità, ove l'offerente sia extracomunitario.
- Dichiarazione di stato civile.
- Se l'offerente è coniugato/unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (la presentazione dei documenti del coniuge non è da intendersi vincolante ai fini dell'ammissibilità dell'offerta; ove non allegati, l'aggiudicatario potrà presentare gli stessi all'esito dell'aggiudicazione).
- Qualora l'offerente sia minore di età o interdetto/inabilitato/sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e relativo codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Ove l'offerta venga formulata per il tramite di un procuratore legale (Avvocato), procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

- Qualora l'offerta venga formulata da più persone, procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico. La procura dovrà essere rilasciata in favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore).
- Nel caso in cui il soggetto risulti iscritto al Registro delle Imprese, visura camerale aggiornata (con data non risalente a 3 mesi antecedenti la formulazione dell'offerta) e fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara; qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante con poteri sufficienti alla presentazione dell'offerta, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri (a titolo esemplificativo e non esaustivo verbale di CdA, procura notarile, ecc.).
- Per le altre persone giuridiche, o fondi di investimento, copia di un certificato valido e aggiornato (con data non antecedente ad un mese dalla presentazione dell'offerta) rilasciato dalle competenti autorità e/o atto costitutivo/statuto, e documento attestante i poteri del presentatore.
- Documentazione attestante l'avvenuto pagamento della marca da bollo da euro 16,00 (documentazione non vincolante ai fini dell'aggiudicazione. Il mancato assolvimento sarà in ogni caso segnalato agli organi competenti per ogni conseguente determinazione).

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "**Offerta telematic**a", deve firmarla digitalmente. L'offerta deve essere corredata da marca da bollo di € 16,00. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

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

L'offerta potrà essere ritenuta non validamente eseguita:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta la cauzione, come stabilito presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara);
- se priva di anche uno solo dei documenti a corredo dell'offerta, così come suindicati;
- se condizionata;
- se inferiore al prezzo base indicato in corrispondenza del lotto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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 un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Un incaricato di Gobid Group, per il tramite del portale www.gobidreal.it provvederà ad aprire le offerte pervenute nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita.

In caso di unica offerta valida, si procederà a disporre aggiudicazione in favore di detto offerente.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

A parità di prezzo offerto, la migliore offerta sarà individuata in conformità ai seguenti parametri:

- maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona.

La gara avrà durata di **72 ore** a partire dal suo inizio fino alla stessa ora del giorno di scadenza e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'Avviso di Vendita.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il gestore della vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre **tre** giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre **120 giorni dall'aggiudicazion**e mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e gli ulteriori di cui al punto precedente. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **Liquidazione Giudiziale n. 832/2025 R.G.**

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che. conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di **10 giorni dalla data di aggiudicazione** l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium (oltre IVA), pari al **2%** (oltre iva) che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione, con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's premium risulti inferiore).

Il Buyer's Premium (oltre Iva) dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** con la seguente causale: Buyer's Premium, Liquidazione Giudiziale n. 832/2025 – Trib. Roma, numero Vendita.

Il pagamento del Buyer's Premium è soggetto a Iva.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre iva) e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico 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 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura. Ogni

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

formalità conseguente al rilascio del provvedimento resta a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a propria cura e spese.

I beni ed i diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al netto del costo di restituzione, entro 20 giorni lavorativi dal termine dell'asta, senza interessi.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

1. A termini dell'art. 490, comma l, C.P.C. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo http://portalevenditepubbliche.giustizia.it;

2. A termini dell'art. 490, comma 2, C.P.C. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito www.gobidreal.it

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale, altresì',

RENDE NOTO

a) 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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, diritti e obbligazioni, oneri, canoni, vincoli. 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

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

b) che 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;

c) che in ordine alla Conformità Urbanistica, il CTU, (si vedano pagg. 20- 21-22 della perizia) precisa *<<Per l'unita immobiliare, ai fini della determinazione della legittimità urbanistico/edilizia viene condotta indagine presso gli archivi della pubblica amministrazione: - **Licenza edilizia** n.1 del **31.01.1977** protocollo **5321** del **1976**, e successive varianti in corso d'opera del 01.03.1979,17.02.1979, 16.04.1979 28.11.1979, approvazione progetto di variante del 18.07.1979 n. **5.818/79**. Approvazione progetto di variante del 02.02.1980 n.**25.381**, titolo " restauro e riattamento interno a uso uffici pubblici e privati di un fabbricato a uso uffici posto in Piazza Dante n.19-20 (ex Albergo Corallo)" a nome società S.A.T.A., con voltura a ITALCOSTRUZIONIFER SPA, **all.to 5.1.**, con la quale l'originario fabbricato adibito ad uso turistico ricettivo veniva trasformato in tutte le sue parti costituenti a destinazione direttiva funzionale in unico organismo mediante opere di ristrutturazione per realizzazione di uffici e accessori a servizio a cui fa riferimento il certificato di abitabilità n. 28 del 12 maggio 1980, all. 5.2.; - **concessione edilizi**a n.**186** dell'**11.06.1982** protocollo **6543** del **1982** per ristrutturazione e sistemazione interna uffici richiedente IBM Italia e approvazione progetto in commissione edilizia n.**15138** del **27.10.1983**, all. 5.3, per opere di ristrutturazione uffici in avancorpo nord e est al piano terreno e lato est piano primo edificio principale; - **concessione edilizia** protocollo **015138** del **23.05.1983**, richiedente Terminus Srl e Triton S.p.a., riguardante lavori di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso di locali ad uso ufficio al piano seminterrato in locale commerciale ristorante bar a servizio attività direzionale, all.5.4.; - **concessione edilizia in sanatoria** art.39 b Legge 724/94 protocollo n.**010148** del 1995**,** richiesta a nome di Italquaranta S.p.A e volturata a Triton S.r.l., per Cambio d'uso da direzionale a commerciale bar e da ufficio a magazzino di alcuni*

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

*locali al piano terreno, all.5.5.; - **condono edilizio Legge 47/85**, a nome Italquaranta spa - protocollo. **32305/86** ed ex Legge 724/94, condono edilizio opere interne fabbricato, divisori corridoi in alluminio, al piano secondo lato nord. Piano terzo corridoio lato sud e lato nord, piano quarto corridoio lato sud, realizzazione di quattro garage al piano seminterrato e cancello scorrevole su corte di pertinenza immobile, terrazza praticabile al piano primo sovrastante locale bar. all.5.6.; 21 - a**rt.26 Legge 47/1985**, protocollo n.**000365** del **07.01.1988**, richiedente Italquaranta S.p.a., per modifiche interne al fabbricato con diversa distribuzione degli spazi interni su avancorpo destro piano terreno primo e centrale piano terreno, all.5.7.; - **pratica edilizia** ai sensi dell'art.26 Legge 47/1985, protocollo n.**036148** del **30.09.1998**, inerente modifiche interne al fabbricato, all.5.8.; - **denuncia inizio attività** protocollo **10143** del**17.12.2003**, richiedente Società Produzione e sviluppo SPA gruppo Impregilo, per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate edificio ex Hotel Corallo, coinvolgenti l'intero complesso, oltre alla modifica funzionale direzionale e commerciale dei locali nell'avancorpo ovest complesso edilizio e dell'arredo area esterna parco condominiale, all.5.9.- 5.9.1. Con la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi susseguiti per l'immobile si formula l'elaborato grafico riprodotto nella planimetria di riferimento sviluppata secondo indicazione degli elaborati grafici cartacei su base del rilievo attuale all.to 6.1., utile esclusivamente ai fini delle considerazioni tecniche estimative, stato sovrapposto, all.to 6.2. Da confronto, lo stato di fatto è da ritenersi difforme rispetto lo stato legittimo, dandone indicazione complessiva per le unità immobiliari costituenti senza comunque avvallo di loro sanabilità urbanistica ed esclusivamente ai fini d'indagine estimativa, nello specifico per i punti: - diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie nei locali, eliminazione pareti esistenti; - realizzazione di aperture su parete divisorie leggere e strutturali portanti tra i vani nei locali e tamponamento delle originarie; - messa in opera di chiusura ad infissi in alluminio e vetro nei corridoi condominiali di collegamento delle unità immobiliari; - accorpamento con conseguente modifica della consistenza di alcune unità in seguito alle modifiche strutturali realizzate; - realizzazione di cavedi per passaggio condotte impianti di collegamento interpiano per diversi locali costituenti le unità del fabbricato principale. Per le opere edilizie ritenute difformi, per le quali non risulta ad oggi nessun ordine di demolizione da parte degli organi uffici comunali competenti, sarà necessario innanzitutto computarne gli oneri economici relativi alla loro regolarizzazione edilizia, determinati ai fini prettamente*

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

economico estimativi per le valutazioni immobile, forfettariamente in un importo pari a ***€ 20.000,00*** *(euro ventimila/00), con i dovuti arrotondamenti, tenuto conto che coinvolgono più unità immobiliari costituenti il lotto, comprensivo di presentazione pratica edilizia presso 22 amministrazioni preposte, pagamento eventuale sanzione, aggiornamento planimetrie catastale presso Agenzia del Territorio. Tale importo sarà da considerarsi come detrazione al valore computato per il lotto>>.*

d) che su LOTTO in vendita gravano le formalità, come indicate da certificato del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio di Perugia.

e) che non vengono rilevate particolari servitù formali o apparenti nonché di censi, livelli e usi civici degni di nota, come da CTU (pag.22)

f) lo stato di abbandono in cui versa da tempo l'edificio ha determinato le condizioni di manutenzione oggi riscontrate, risultando oggi in stato di incuria, ed oggetto di atti vandalici e danneggiamenti per intrusioni, oltreché per le avversità meteorologiche conseguenti alla mancata sigillatura. Gli effetti derivati sono manifesti quasi integralmente per i locali interni del fabbricato principale e gli avancorpi, dando indicazione esplicativa generale sommaria derivante da semplice ispezione visiva., come da CTU (pag 28). Le spese di ripristino sono indicate sommariamente alle pag. 29 e 30 della CTU.

g) L'edificio non risulta essere comodamente divisibile, al fine di preservare il mantenimento della propria natura e integrità architettonica e valenza storico artistica, anche per garantire l'ottenimento il di una sua efficace commerciabilità e la sua concezione originaria di unico organismo funzionale. Ragion per cui si procede a vendita LOTTO UNICO.

h) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario previo rilascio del provvedimento di autorizzazione alla cancellazione da parte del G.D.

AVV. TERESA SOTIRA
VIALE DELLE MILIZIE, 34 – 00192 ROMA
TEL. 06.37513234 – FAX 06.94523050
teresa.sotira@avvocato.pe.it

i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile sulla piattaforma GOBID nonché presso il Curatore Avv. Teresa Sotira (06.37513234 – teresa.sotira@avvocato.pe.it);

j) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure

k) che ulteriori informazioni, possono essere sempre fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale, altresì,

AVVERTE

che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione.

Si allega ALL.1

Roma, 26.11.2026

Il Curatore

Avv. Teresa Sotira

Firmato digitalmente da: Teresa Sotira
Luogo: Roma - Provv GD
Data: 27/11/2026 16:20:37