

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**  
**FALLIMENTO HOTEL ALLA SALUTE SRL**  
**R.G.10/2023**

---

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina Macchi**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Beatrice Bompieri**

Comitato dei creditori: non costituito

---

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO**

Lo scrivente curatore fallimentare dott.ssa Beatrice Bompieri, con studio in Milano (MI), Via Vincenzo Monti, 8, tel. 02 46712277, mail [beatrice.bompieri@studiocaputibompieri.it](mailto:beatrice.bompieri@studiocaputibompieri.it), PEC f10.2023milano@pecfallimenti.it

- vista l’approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.;
- vista l’autorizzazione in data 20-25.6.2024 alla vendita dei rami aziendali di compendio del fallimento, con modalità telematica asincrona;
- visto l’articolo 107 primo comma L.F.;

**AVVISA**

Che dal **giorno 25/09/2024 dalle ore 10:00 al giorno 25/09/2024 alle ore 17:00** avrà luogo, in via esclusiva, una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) oltre che sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) .

- **LOTTO 1 ramo azienda alberghiero:** Hotel Salute Palace in Venezia – prezzo base: € **3.500.000,00** - Perimetro del ramo: beni, attrezzature, contratti locazione immobiliare, rapporti di lavoro, certificazioni, autorizzazioni, avviamento il tutto meglio esposto in Perizia cui si fa integrale rinvio.
- **LOTTO 2 ramo azienda alberghiero:** Hotel De la Ville in Vicenza – prezzo base € **3.100.000,00** - Perimetro del ramo: beni, attrezzature, contratto locazione immobiliare, rapporti di lavoro, certificazioni, autorizzazioni, avviamento il tutto meglio esposto in Perizia cui si fa integrale rinvio.

Si tratta di rami aziendali in funzionamento e correntemente affittati – con pattuizione per la restituzione - che comprendono contratti (si citano, a titolo esemplificativo, i contratti di locazione immobiliare, di lavoro etc.), beni mobili, l’avviamento, il tutto come meglio dettagliato nel verbale d’inventario (ALL.1) e nelle perizie del dott. Pierpaolo Galimi (ALL. 2 e 3) cui si fa espresso rinvio.

I rami d'azienda, correntemente affittati, verranno consegnati all'aggiudicatario/acquirente in esito al rilascio da parte degli affittuari a ciò obbligati nei termini previsti dai contratti a cui si fa integrale rinvio.

**PREZZO BASE: pari al valore di stima**

**CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO CHE NON PUO' ESSERE INFERIORE AL PREZZO BASE**

**OFFERTE (rilancio minimo) IN CASO DI GARA: € 30.000,00 (trentamila)**

\*\*\*

Sono in essere contratti di affitto di ramo d'azienda, che prevedono termini specifici per la riconsegna dell'azienda in esito alla aggiudicazione / vendita ai quali si fa espresso rinvio.

La documentazione è caricata in Virtual Data Room (in breve "VDR") accessibile previa sottoscrizione di impegno di riservatezza.

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo è **forzata** e quindi **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**. Il Fallimento non assume alcuna garanzia o conseguente responsabilità circa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo stato dei luoghi, l'esistenza, la validità delle autorizzazioni necessarie all'esercizio della impresa, la perdurante validità dei contratti d'interesse; con riferimento alle attrezzature, macchinari e impianti, eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, ambiente, e a quelle attualmente in vigore, saranno a carico dell'acquirente del/i Lotto/i, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo e con esonero di responsabilità.

Il perimetro del ramo comprende il personale dipendente, salve le procedure sindacali previste per legge; si precisa che non sarà oggetto di trasferimento all'aggiudicatario/acquirente l'eventuale debito per TFR e per ratei competenze connessi al personale, maturati sino al trasferimento del ramo aziendale.

Sono altresì esclusi dal ramo d'azienda i crediti, nonché i debiti relativi all'esercizio dei suddetti rami sorti prima del trasferimento ex art.105, 4c L.F..

I compensi aziendali e gli altri citati rapporti o beni agli stessi inerenti sono da intendersi, come sono in fatto e in diritto, a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che si intendono ben conosciuti dall'offerente.

Il trasferimento dei beni nell'ambito del ramo aziendale viene effettuato nei limiti dei beni di titolarità della fallita, fatti salvi i diritti di terzi.

Il presente avviso, unitamente alle perizie con i relativi allegati, sono resi disponibili in una Virtual Data Room (in breve "VDR") cui sarà possibile accedere dal sito **www.portalecreditori.it**, menu di sinistra **Virtual Data Room** (ed ivi individuando la **VDR del Fall. 10/2023**). Per l'accesso alla VDR sarà necessario sottoscrivere un impegno di riservatezza ("Accordo di Riservatezza"), il cui fac-simile è disponibile accedendo alla pagina

suindicata, ed allegare allo stesso quanto richiesto. L'invio delle credenziali di accesso alla VDR da parte del Fallimento è subordinato alla sottoscrizione dell'apposito Accordo di Riservatezza. L'Accordo di Riservatezza dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante dell'impresa interessata, quale risultante da visura camerale aggiornata a non oltre un mese, da allegarsi alla predetta richiesta di accesso alla VDR.

La VDR è popolata, *in primis*, con le perizie sopra citate nonché con informazioni pubbliche e informazioni acquisite nel corso delle attività svolte dal Curatore nell'espletamento delle proprie funzioni, sulle quali il Curatore e gli altri Organi della Procedure non hanno svolto - direttamente o indirettamente - alcun tipo di verifica e validazione e per le quali pertanto il Curatore e gli altri Organi della procedura non assumono alcuna responsabilità e non prestano alcuna garanzia. Le limitazioni relative alle informazioni utilizzate per lo svolgimento delle perizie sopra citate sono contenute nelle perizie stesse ed alle stesse si fa qui espresso rinvio. L'offerente pertanto fa affidamento al contenuto della VDR interamente a proprio rischio.

### COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), tramite l'apposito Menu "Login" in alto a destra, per poi accedere alla compilazione dei dati attraverso la funzione "Registrati" ed accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti.
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene (per "bene" si intende l'oggetto della vendita), i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c..
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare il bene all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo PEC [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it).

- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo PEC [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato **“Aggiudicatario Provvisorio”** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla PEC/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).
- 13) Che in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10 % del prezzo offerto (che non può essere inferiore al prezzo base)**. Il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862**  
**Il bonifico dovrà contenere nella causale: Tribunale di Milano - R.G.10/2023 LOTTO N--- e la data dell'asta (25/09/2024). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno 25/09/2024.**  
In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara.
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN.
- 18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN

IT 33M05696 01613 00001 5632X08 della procedura.

- 19) **Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 1 (UNO) % oltre iva per l'attività svolta.**
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** oltre imposte e tasse come per legge dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura:** IT 33M05696 01613 00001 5632X08. Si ha cura di segnalare che solo dopo il pagamento del saldo prezzo, il Curatore potrà, ai sensi del contratto, comunicare la risoluzione del contratto di affitto d'azienda (si richiama in punto l'atto modificativo del contratto di affitto).
- 21) Che l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere i compensi del Commissionario - come sopra descritti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale ed il Commissionario a trattenere i compensi spettanti ove già corrispostegli dall'aggiudicatario come al punto 21, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F. comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita.
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati, **CON PREAVVISO DI ALMENO GIORNI N. 10** giorni.
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.
- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatta dallo stimatore e resa disponibile nella VDR.
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per nessun motivo;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la mancanza o l'invalidità delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, la non perdurante validità dei contratti d'interesse, l'esistenza di oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di ricettività alberghiera, prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni “da rottamare”, con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario. È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.

- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).
- 33) La proprietà del ramo aziendale verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile (Notaio designato dagli Organi della procedura fallimentare) con onere a carico della procedura. Gli oneri tributari e quant'altro connesso alla vendita (anche con riguardo alle eventuali vulture) saranno a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario, con la stessa partecipazione alla gara, si dichiara consapevole del fatto che i rami d'azienda sono correntemente affittati e, ferme le previsioni contrattuali circa la restituzione dei rami da parte degli affittuari, rinuncia a far valere qualsiasi pretesa di danni/risarcimenti o indennizzi nei confronti della Procedura nell'ipotesi di un eventuale ritardo nella riconsegna da parte degli affittuari dei rami stessi, e che in futuro non potrà far valere nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.

L'aggiudicatario, con la stessa partecipazione alla gara, si dichiara consapevole del fatto che, in relazione ai contratti di locazioni immobiliare connessi con i rami d'azienda di cui al presente avviso, la società fallita ha prestato fidejussioni e/o versato cauzioni a garanzia dell'adempimento di quanto previsto dai contratti di locazione stessi; pertanto, lo stesso aggiudicatario, si impegna a sostituire dette garanzie prestando proprie fidejussioni mentre per le cauzioni in denaro, già corrisposte dalla fallita, verserà l'importo corrispondente alla fallita stessa, entro la data di stipula del contratto di cessione.

- 34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le disposizioni e le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).
- 35) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- 36) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.
- 37) Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione e svolgere ogni opportuna disamina, analisi e valutazione, sotto ogni profilo del/i lotto/i, nonché di tutta la relativa documentazione pubblicata sulla VDR.
- 38) Il Tribunale in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.
- 39) La presente Procedura competitiva non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).
- 40) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.
- 41) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).
- 42) Un estratto dell'avviso della gara sarà altresì pubblicato su Repubblica, Ed. Regionale e sul Free Press Lombardia; un avviso verrà pubblicato sul notiziario di Federalberghi; l'annuncio di vendita sarà pubblicato a rotazione sui siti commerciali [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); l'annuncio di vendita sarà anche pubblicato sui seguenti siti esteri: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de);

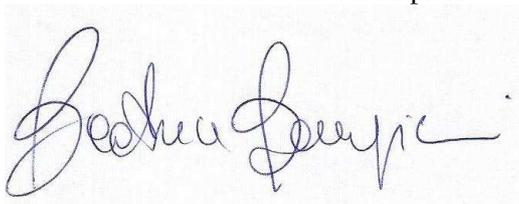
www.seloger.com; www.themovechannel.com; www.globalpropertyguide.com; www.eurobrix.com;  
www.nubricks.com; www.homesgofast.com; www.moveworldwide.net; www.propertyo.com.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Milano, 1 luglio 2024

Fallimento Hotel Alla Salute Srl

Il Curatore  
dott.ssa Beatrice Bompieri

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Beatrice Bompieri', is centered on the page. The signature is written in a cursive, flowing style.