

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: costituito

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

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, PEC f10.2023milano@pecfallimenti.it

PREMESSO

- A. che, il Fallimento Hotel Alla Salute s.r.l. (nel prosieguito denominato, convenzionalmente, il “**FALLIMENTO**”) è titolare di un ramo di azienda sito in Comune di Vicenza – Viale Verona 12 corrente sotto l’insegna “Hotel de la Ville”, consistente in un complesso di beni organizzati per l’esercizio dell’attività alberghiera (nel prosieguito denominato, convenzionalmente, “**IL RAMO DI AZIENDA**”);
- B. che, **IL RAMO DI AZIENDA** è in funzionamento ed attualmente condotto dalla società Alberghi Internazionali s.r.l. in forza di contratto di affitto, modificato - in accordo con la Procedura - dopo la dichiarazione di fallimento (sia il contratto originario che il contratto modificativo sono prodotti in VDR. Nel prosieguito, ci si riferirà ad essi unitariamente come a “**IL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA MODIFICATO**”);
- C. Il ramo d'azienda correntemente affittato verrà consegnato all'aggiudicatario acquirente in esito al rilascio da parte l'affittuaria a ciò obbligata nei termini previsti dal **IL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA MODIFICATO** a cui si fa integrale rinvio;
- D. che, l’immobile ove si svolge l’attività di impresa alberghiera è di proprietà della società Cepam Gestioni Immobiliari s.r.l. in liquidazione (C.F. 06645870632, nel prosieguito denominata, convenzionalmente, “**CEPAM**”) ed è detenuto in forza di contratto di locazione (prodotto in VDR e denominato, nel prosieguito, “**IL CONTRATTO DI LOCAZIONE**”);
- E. che, in conformità a quanto previsto dall’art. 4 de **IL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA MODIFICATO** contratto di affitto di azienda per come *ut supra* modificato, il canone di locazione dell’immobile (nel prosieguito denominato, convenzionalmente, “**CANONE DI LOCAZIONE**”) - pari ad annui € 400.000,00 (Euro quattrocentomila/00), oltre ad Iva, per la sola durata del contratto di affitto di ramo d’azienda tra **IL FALLIMENTO** e Alberghi Internazionali a - è posto a carico del **FALLIMENTO** (per l’ammontare ordinario del canone di locazione si fa rinvio al contratto);

- F. che, peraltro, l'immobile ove si svolge l'attività di impresa alberghiera risulta costituito in garanzia di un credito nei confronti di **CEPAM**, originante da due contratti di mutuo fondiario ex D.lgs. n. 385/1993 e D.P.R. n. 601/1973 ed alla data del 31 maggio 2025 ammontante a nominali € 8.310.539,26 (Euro (ottomilionitrecentodiecimilacinquecentotrentanove,/26), nel prosieguo denominato, convenzionalmente, "**IL CREDITO**", acquistato dalla società fallita con atto a rogito del Notaio Avv. Daria Zappone di Roma in data 24 aprile 2019 (prodotto in VDR) ;
- G. che, attese la relazione di reciprocità, il debito per il pagamento de **IL CANONE DI LOCAZIONE** a carico del **FALLIMENTO** si estingue mensilmente - per la quantità corrispondente - mediante compensazione con **IL CREDITO** dallo stesso vantato nei confronti della società locatrice **CEPAM**;

Tutto ciò premesso a formare parte integrante e dispositiva del presente avviso e disciplinare di vendita

IN CONFORMITA' ED IN ESECUZIONE

del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. e del relativo primo supplemento

GIUSTA

l'autorizzazione del Giudice Delegato in data 23 maggio 2025 alla vendita de **IL RAMO DI AZIENDA** e alla cessione *pro soluto* de **IL CREDITO**, in **LOTTO UNICO**, con modalità telematica asincrona;

VISTO

l'articolo 107 primo comma L.F.;

AVVISA

che dal **giorno 22 luglio 2025 dalle ore 12:00 al giorno 24 luglio 2025 alle ore 12:00** avrà luogo, in via esclusiva, una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sul portale www.garavirtuale.it avente inscindibilmente ad oggetto in

LOTTO UNICO al PREZZO BASE di € 7.254.474,00 (Euro settemilioniduecentocinquantaquattromilaquattrocentosettantaquattro//00) i seguenti beni:

- **IL RAMO AZIENDA** alberghiero "Hotel De la Ville" sito in Vicenza, Viale Verona 12, comprendente *breviter* nel suo perimetro: beni, attrezzature, contratto locazione immobiliare, rapporti di lavoro, certificazioni, autorizzazioni, avviamento, il tutto come meglio esposto nella perizia del dott. Pierpaolo Galimi (1.03.2024), da intendersi qui per intero richiamata e trascritta unitamente a tutti i suoi allegati;
- **IL CREDITO** nei confronti di **CEPAM**, acquistato da Hotel Alla Salute s.r.l. per atto a rogito del Notaio Avv. Daria Zappone di Roma in data 24 aprile 2019. (nel prosieguo denominato, convenzionalmente, "**ATTO DI CESSIONE DEL CREDITO**") - da intendersi qui per intero richiamato e trascritto quanto alla compiuta descrizione di titoli, accessori e garanzie – ammontante, alla data del 31 maggio 2025, a nominali € 8.310.539,26 (Euro (ottomilionitrecentodiecimilacinquecentotrentanove,/26), che viene posto in vendita con la formula **pro soluto, al netto** degli importi che verranno mensilmente decurtati in compensazione dei ratei mensili de "**IL CANONE DI LOCAZIONE**" fino alla data di stipula dell'atto notarile con il quale i beni costituenti il **LOTTO UNICO** verranno contestualmente

trasferiti, e così, quindi, nel - residuo - ammontare risultante dall'applicazione della seguente formula:

IL CREDITO oggetto di cessione = Ammontare nominale pari ad € 8.310.539,26 – [(€ 33.333,33 oltre IVA pari al canone mensile) x numero di mensilità correnti fino alla data di stipula dell'atto notarile di contestuale trasferimento dei beni costituenti IL LOTTO UNICO)]

PREZZO BASE: € **7.254.474,00** (Euro settemilioniduecentocinquantaquattromilaquattrocentosettantaquattro//00)

Per maggiore intelligibilità del valore esposto, si segnala che **IL PREZZO BASE** è stato determinato in base al valore dei singoli beni componenti il **LOTTO UNICO** per come valutato nelle relazioni del dott. Pierpaolo Galimi e dell'ing. Giovanni De Carlo (28.3.2025) , tenendo, peraltro, conto dell'esito negativo di un precedente tentativo di vendita che ha avuto ad oggetto il solo **RAMO DI AZIENDA** e per questo operando una riduzione del 20% del valore di stima di detto bene e, quindi, attribuendo al **RAMO DI AZIENDA** il valore di € 2.480.000,00 e a **IL CREDITO** il valore di € 4.774.474,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € **7.254.474,00** (Euro settemilioniduecentocinquantaquattromilaquattrocentosettantaquattro//00), pari al **PREZZO BASE**:

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO che non può essere inferiore al **PREZZO BASE**;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 50.000,00 (cinquantamila//00).

Di seguito si riporta una concisa descrizione della composizione del **LOTTO UNICO**, rimandando, per ulteriori dettagli e informazioni, alle perizie/relazioni del Dott. Pierpaolo Galimi e dell'ing. Giovanni De Carlo, nonché nell'atto di cessione del credito ed alla documentazione caricata nella Virtual Data Room (nel prosieguo denominata, convenzionalmente, "VDR"), su cui *infra*.

Il **LOTTO UNICO** ha inscindibilmente ad oggetto **IL RAMO DI AZIENDA** ed **IL CREDITO**.

Con riferimento al perimetro de **IL RAMO AZIENDA**, si conferma che, nella sua unitarietà, lo stesso comprende - *breviter* - contratti (si citano, a titolo esemplificativo, il contratto di locazione immobiliare, di lavoro, etc), beni mobili, l'avviamento, il tutto come meglio dettagliato nel verbale di inventario (nella perizia del dott. Pierpaolo Galimi (1.03.2024), cui si fa espresso e integrale rinvio (documenti prodotti in VDR)

Quanto ai rapporti di lavoro inerenti il compendio sono da intendersi compresi nel ramo, riservate, per il caso eventuale occorrendo, le previsioni ex art. 105, terzo comma, l.fall., e comunque quanto per legge stabilito in materia, nonché le eventuali procedure sindacali e l'art. 2112 CC.

Il TFR non può essere oggetto di accollo.

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

Sempre con riferimento a **IL RAMO AZIENDA**, si segnala che lo stesso è attualmente in esercizio e correntemente affittato alla società Alberghi Internazionali s.r.l., giusta **IL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA MODIFICATO**, alle cui previsioni si fa espresso ed integrale rinvio.

Si fa, in particolare, rimando a quanto previsto dall'art. 10 di detto contratto per l'ipotesi di *«aggiudicazione definitiva di tutto o parte del ramo di azienda»*, precisandosi che **IL RAMO DI AZIENDA** verrà consegnato all'aggiudicatario in esito al rilascio dello stesso da parte dell'attuale affittuaria (a ciò obbligata nei termini previsti dal medesimo **CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA MODIFICATO** a cui si fa integrale rinvio) e, comunque, solo dopo la stipula dell'atto notarile di trasferimento dei beni costituenti il **LOTTO UNICO**.

Sul punto, ferme le previsioni del **IL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA MODIFICATO**, si precisa, sin da ora e ad ogni effetto di legge, che il **FALLIMENTO** non potrà in alcun modo essere ritenuto responsabile di un eventuale ritardo da parte della società affittuaria nella riconsegna de **IL RAMO DI AZIENDA**, intendendosi sin d'ora espressamente rinunciata – per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita – ogni eventuale contestazione, eccezione, azione o pretesa finalizzata a richieste di risoluzione, risarcimento - anche in via di rivalsa e/o regresso – al conseguimento di indennità, alla sospensione e/o restituzione e/o riduzione del prezzo, esonerando e manlevando **IL FALLIMENTO** da ogni pretesa – anche di terzi – al riguardo.

Quanto alla descrizione dei titoli, degli accessori e delle garanzie de **IL CREDITO**, si rimanda alla illustrazione contenuta nell'**ATTO DI CESSIONE DEL CREDITO**, da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto.

Si ribadisce che **IL CREDITO** continuerà ad essere utilizzato mensilmente dal **FALLIMENTO** in compensazione dei ratei de **IL CANONE DI LOCAZIONE** dovuti a **CEPAM** in forza del **CONTRATTO DI LOCAZIONE** anche dopo l'aggiudicazione e fino alla data della stipula dell'atto notarile di trasferimento dei beni costituenti il **LOTTO UNICO** e che **IL CREDITO** viene, pertanto, posto in vendita al netto degli importi che, fino a quella data, verranno utilizzati dal **FALLIMENTO** in compensazione del **CANONE DI LOCAZIONE**, - pari a mensili € 33.333,33 (Euro trentatremilatrecentotrentatre/00), oltre IVA -

Per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, l'offerente rinuncia sin da ora a muovere qualsivoglia obiezione rispetto all'operatività di tale compensazione e, in particolare, a contestare le compensazioni operate anche successivamente all'aggiudicazione, esonerando, più in generale, **IL FALLIMENTO** da qualsiasi responsabilità per eventuali minusvalenze e/o rettifiche di ammontare de **IL CREDITO**, essendosi tra l'altro di ciò già tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo del **IL LOTTO UNICO**.

Si ribadisce che **IL CREDITO** che viene ceduto con formula *pro soluto*, ossia senza alcuna garanzia del **FALLIMENTO** circa la solvenza del debitore ceduto ai sensi dell'art. 1267 c.c.; per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, l'offerente dichiara di assumersi tutti i rischi in merito all'esigibilità del credito ed alle tempistiche di incasso.

Stante l'inscindibilità del **LOTTO UNICO**, il trasferimento - *pro soluto* – de **IL CREDITO** avverrà *uno actu*, contestualmente al trasferimento del **RAMO DI AZIENDA** con il medesimo atto notarile. Di seguito si riporta una concisa descrizione delle principali condizioni di vendita, per quanto non già incidentalmente enunciate, rimandando, per ulteriori indicazioni e maggiori specifiche, agli avvertimenti contenuti nel prosieguo del presente avviso/disciplinare.

In particolare, si precisa sin da ora, in linea generale, che **IL LOTTO UNICO** – così come a **IL RAMO DI AZIENDA** e **IL CREDITO** in esso ricompresi - viene posto in vendita e verrà ceduto secondo la formula “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano – che si intendono conoscibili e ben conosciuti dall'offerente - alla data della stipula dell'atto notarile di trasferimento dei beni costituenti **IL LOTTO UNICO** a corpo e non a misura, nei limiti dei beni di titolarità della fallita e fatti salvi di diritti di terzi.

Si precisa, altresì, che la presente vendita costituisce quanto al **LOTTO UNICO** – così come a **IL RAMO DI AZIENDA** ed a **IL CREDITO** in esso ricompresi - una vendita forzata, non assistita da alcuna garanzia per vizi, difetti, difformità o mancanza di qualità essenziali e per evizione, come pure per l'identità, la funzionalità, conformità e la destinazione d'uso, anche degli impianti e delle attrezzature in esso ricompresi. Al riguardo, si precisa, in particolare, ad ogni effetto, che **IL FALLIMENTO** non presta alcuna garanzia e, conseguentemente, non assume alcuna responsabilità, a titolo esemplificativo e non esaustivo, circa la qualità dei beni e dei rapporti oggetto del **LOTTO UNICO**, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi;

Con riferimento a **IL RAMO DI AZIENDA**, si precisa altresì che **IL FALLIMENTO** non garantisce, in particolare ma, anche qui, solo esemplificativamente:

- l'avviamento, la clientela, le potenzialità di sviluppo commerciale, la validità, l'efficacia, la permanenza, il contenuto e la durata di eventuali contratti e/o prenotazioni in corso e/o l'effettiva possibilità di subentrarvi e/o la permanenza di clienti e/o fornitori alla data della stipula dell'atto notarile di vendita;
- la regolarità e/o la permanenza e/o la trasmissibilità di autorizzazioni e/o licenze per l'esercizio dell'attività e/o la possibilità che l'offerente possa ottenerle – quale che sia il titolo – dalle competenti autorità.
- l'assenza di oneri urbanistici, ecologici e ambientali;
- il funzionamento dei beni ed il regolare stato manutentivo dei beni, delle attrezzature e degli impianti.

IL FALLIMENTO non presta altresì alcuna garanzia con riferimento ai rischi connessi all'eventuale non conformità dei beni compresi ne **IL RAMO DI AZIENDA**, alle prescrizioni normative vigenti in ambito di ricettività alberghiera, di prevenzione, sicurezza, ambiente, e, più in generale, alle normative vigenti – e ciò anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali .

In tutte le ipotesi sopra elencate, restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché, più in generale, quelli di cui agli artt. 1479, 1480, 1481, 1482, 1489, 1490, 1492 e 1494 c.c.

Di ciò l'offerente si dichiara consapevole e, per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, pertanto, riconosce che eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità, difformità per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti, differenze di misura, di ammontare o di inventario, diritti di terzi e/o ogni altra evenienza esclusa dalla garanzia, anche se occulta e, comunque, non evidenziata nelle relazioni dei periti e/o negli atti messi a disposizione nella VDR, il tutto come meglio illustrato anche nel prosieguo, non potranno dar ingresso ad alcun rimedio risolutorio e/o risarcitorio, né dare luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico de **IL FALLIMENTO**, essendosi tra l'altro di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni componenti **IL LOTTO UNICO**.

Per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, l'offerente, rinuncia, pertanto, sin da ora a sollevare contestazioni ed eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad avanzare qualsivoglia pretesa finalizzata a richieste di risoluzione, risarcimento - anche in via di rivalsa e/o regresso – al conseguimento di indennità, alla sospensione, restituzione e/o riduzione del prezzo, esonerando **IL FALLIMENTO** da ogni pretesa al riguardo.

L'offerente si assume, inoltre, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, i rischi connessi all'eventuale non conformità dei beni compresi ne **IL RAMO DI AZIENDA** alle prescrizioni normative vigenti in ambito di ricettività alberghiera, di prevenzione, sicurezza, sanità, ambiente, conformità impiantistica e, più in generale, alle normative vigenti – e ciò anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali e nella documentazione resa disponibile in VDR - con esonero da qualsivoglia responsabilità de **IL FALLIMENTO**, anche verso terzi con correlativo obbligo di manleva. Gli eventuali oneri di adeguamento e messa a norma saranno quindi a carico dell'offerente, con esonero del **IL FALLIMENTO** da qualsivoglia responsabilità, anche verso terzi

Con la stessa partecipazione alla procedura di vendita, l'offerente si impegna, peraltro, ad astenersi dall'utilizzare i beni non a norma che, ove compresi nell'inventario e non suscettibili di messa a norma, verranno considerati nel contratto come beni da rottamare di cui l'offerente assume mandato e si obbliga sin da ora a provvedere alla rottamazione e allo smaltimento a norma, a sua cura e spese, fornendo al curatore idonea certificazione di rottamazione e smaltimento, con esclusione di ogni responsabilità de **IL FALLIMENTO**.

Anche per tale ipotesi, l'offerente, rinuncia sin da ora a sollevare contestazioni ed eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad avanzare qualsivoglia pretesa finalizzata a richieste di risoluzione, risarcimento - anche in via di rivalsa e/o regresso – al conseguimento di indennità, alla sospensione, restituzione e/o riduzione del prezzo, esonerando e manlevando **IL FALLIMENTO** da ogni pretesa – anche di terzi – al riguardo

Con riferimento a **IL CREDITO**, **IL FALLIMENTO** non presta alcuna garanzia circa la solvenza del debitore ceduto ai sensi dell'art. 1267 c.c.; per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, l'offerente dichiara di assumersi tutti i rischi in merito all'esigibilità del credito ed alle tempistiche di incasso. Anche alla luce di quanto sopra esposto, grava, pertanto, su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva accurata visione dei beni costituenti **IL LOTTO UNICO** – oggetto della vendita - e di tutta la documentazione inerente ad essi ed alla stessa procedura di vendita nonché di svolgere, al riguardo, ogni opportuna disamina, analisi e valutazione.

Gli eventuali interessati dovranno, pertanto, verificare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato dei beni costituiti in lotto unico ed acquisire ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la loro responsabilità.

Al fine di agevolare le verifiche ritenute necessarie a dare corso ad una valutazione de **IL RAMO DI AZIENDA** e de **IL CREDITO**, costituiti **IL LOTTO UNICO**, è stata predisposta una Virtual Data Room (in breve “**VDR**”) nella quale sono stati resi disponibili il presente avviso, unitamente alle perizie con i relativi allegati.

Alla VDR 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, oltre che con le perizie/relazioni sopra citate anche con informazioni pubbliche e informazioni acquisite nel corso delle attività svolte dal Curatore nell’espletamento delle proprie funzioni, sulle quali, tuttavia, 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. Si ribadisce, pertanto, che l’offerente, pertanto, fa affidamento al contenuto della VDR interamente a proprio rischio, rimettendo allo stesso di verificare, compiere ogni opportuna ed ulteriore utile verifica, visura, disamina, analisi e valutazione, sotto ogni profilo, de **IL LOTTO UNICO**.

.....

COMUNICA e AVVERTE

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito 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.
- 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 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 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 UNICO- e la data dell'asta 22.7.2025. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno antecedente a quello della CHIUSURA DELLA gara (23.7.2025)

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. L'offerta deve intendersi irrevocabile;

- 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 IT90E0326804607052737800862 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 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.
- 25) 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.
- 26) Che il **LOTTO UNICO – così come IL RAMO DI AZIENDA ed IL CREDITO in esso ricompresi** – viene posto in vendita e verrà ceduto secondo la formula “visto e piaciuto” nello stato di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano al momento alla data della stipula dell’atto notarile di vendita, essendo conoscibili e ben conosciuti dall’offerente.
- 27) Che il **LOTTO UNICO – così come i beni in esso ricompresi** – sono descritti nelle perizie/relazioni/atto di cessione del credito resi disponibili nella VDR, come già richiamati
- 28) Che il **LOTTO UNICO – così come IL RAMO DI AZIENDA ed IL CREDITO in esso ricompresi** – sono posti in vendita e verranno ceduti a corpo e non a misura, nei limiti dei beni di titolarità della fallita e fatti salvi i diritti di terzi di talchè che eventuali differenze di misura, di ammontare, di inventario, diritti di terzi, nonché oneri di qualsiasi genere saranno a totale carico dell’acquirente e non potranno dar ingresso ad alcun rimedio risolutorio e/o risarcitorio né dare luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico de **IL FALLIMENTO**; per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, l’offerente, rinuncia, pertanto, sin da ora a sollevare contestazioni ed eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad avanzare qualsivoglia pretesa finalizzata a richieste di risoluzione, risarcimento - anche in via di rivalsa e/o regresso – al conseguimento di indennità o, ancora, alla sospensione e/o restituzione e/o riduzione del prezzo, esonerando, **IL FALLIMENTO** da ogni pretesa al riguardo.
- 29) Che la presente vendita costituisce quanto al **LOTTO UNICO – così come a IL RAMO DI AZIENDA ed a IL CREDITO in esso ricompresi** - una vendita forzata, non assistita da alcuna garanzia per vizi, difetti o mancanza di qualità essenziali ai sensi dell’art. 2922 nè a quella per evizione. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita e, più in generale, ai rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481, 1482, 1489, 1490, 1492 e 1494 c.c. Per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, l’offerente si dichiara, pertanto, consapevole di quanto sopra e riconosce, pertanto, che eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità, difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, differenze di misura, di ammontare o di inventario, e diritti di terzi non potranno giustificare la sospensione del pagamento del prezzo, non potranno dar ingresso ad alcun rimedio risolutorio e/o risarcitorio, né dare luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico de **IL FALLIMENTO**. L’offerente rinuncia, conseguentemente, sin da ora a sollevare contestazioni ed eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad avanzare qualsivoglia pretesa finalizzata a richieste di risoluzione, risarcimento - anche in via di rivalsa e/o regresso – al conseguimento di indennità, alla sospensione, restituzione e/o riduzione del prezzo, esonerando e **IL FALLIMENTO** da ogni pretesa al riguardo.

- 30) Che, 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 e nella documentazione disponibile in VDR – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, sospensione, restituzione e/o 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.

IL FALLIMENTO non presta alcuna garanzia e, conseguentemente, non assume alcuna responsabilità circa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'identità, consistenza, piena e libera utilizzabilità dei beni che compongono **IL LOTTO UNICO**. Per effetto della stessa partecipazione alla procedura di vendita, l'offerente rinuncia, quindi, a richiedere la sospensione del prezzo e/o la risoluzione del contratto di cessione e/o a pretendere alcunché a titolo di rimborso e/o riduzione e/o restituzione del prezzo

Il Fallimento non assume altresì alcuna garanzia per quanto concerne, tra l'altro, in via meramente esemplificativa, la qualità dei beni e dei rapporti oggetto del **LOTTO UNICO**, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi.

Con riferimento a **IL RAMO DI AZIENDA** il Fallimento non garantisce, in particolare ma solo esemplificativamente, l'avviamento, la clientela, le potenzialità di sviluppo commerciale, la validità, l'efficacia, la permanenza, il contenuto e la durata di eventuali contratti e/o prenotazioni in corso e/o l'effettiva possibilità di subentrarvi e/o la permanenza di clienti e/o fornitori alla data della stipula dell'atto notarile di vendita, l'assenza di oneri urbanistici, ecologici e ambientali, il funzionamento dei beni, la regolarità e/o la permanenza e/o la trasmissibilità di autorizzazioni e/o licenze per l'esercizio dell'attività e/o la possibilità che l'offerente possa ottenerle – quale che sia il titolo – dalle competenti autorità.

Per effetto della stessa partecipazione alla procedura competitiva, l'offerente rinuncia sin da ora a sollevare, in merito, contestazioni ed eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad avanzare qualsivoglia pretesa finalizzata a richieste di risoluzione, risarcimento - anche in via di rivalsa e/o regresso – al conseguimento di indennità, alla sospensione e/o restituzione e/ o riduzione del prezzo, esonerando, **IL FALLIMENTO** da ogni pretesa al riguardo.

L'offerente rinuncia, altresì, a richiedere rimborsi o a far valere pretese economiche (a qualsiasi titolo anche in via di regresso, di rivalsa o di riaddebito) nell'ipotesi in cui l'avvio dell'attività produttiva dovesse comportare maggiori tempi e costi in capo all'offerente rispetto a quelli ipotizzati e sulla cui base esso si è determinato a formulare l'offerta di acquisto del Lotto Unico e a indicare il prezzo oggetto dell'offerta stessa. Anche in questo caso restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari

L'offerente si assume, inoltre, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, i rischi connessi all'eventuale non conformità dei beni e degli impianti compresi ne **IL RAMO DI AZIENDA** alle

prescrizioni normative vigenti in ambito di ricettività alberghiera, prevenzione, sicurezza, ambiente, e, più in generale, alle normative vigenti— e ciò anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali e nella documentazione disponibile in VDR - con esonero de **IL FALLIMENTO** da qualsivoglia responsabilità anche verso terzi e correlativo obbligo di manleva. Gli eventuali oneri di adeguamento e messa a norma saranno quindi a carico dell'offerente, con esonero de **IL FALLIMENTO** da qualsivoglia responsabilità, anche verso terzi e anche per il caso in cui tale adeguamento e/o messa a norma dei beni non sia per qualsivoglia motivo possibile e senza che ciò possa dare luogo ad alcuna indennità, risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione de il **RAMO DI AZIENDA** e del **LOTTO UNICO**. Con la partecipazione alla procedura competitiva, l'offerente si impegna ad astenersi dall'utilizzare i beni e impianti non a norma che, ove compresi nell'inventario e non suscettibili di messa a norma, verranno considerati nel contratto come beni da rottamare, di cui, in caso di aggiudicazione, l'offerente assume mandato e si obbliga sin da ora a provvedere alla rottamazione e allo smaltimento a norma, a sua cura e spese di detti beni, fornendo al curatore idonea certificazione di rottamazione e smaltimento, con esclusione di ogni responsabilità da parte della Procedura. È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento ed il regolare stato manutentivo dei beni, delle attrezzature e degli impianti facenti parte del **RAMO DI AZIENDA** e compresi nel **LOTTO UNICO**, oggetto della presente procedura di vendita.

Con riferimento a **IL CREDITO** si precisa che la cessione si intende effettuata *pro soluto*, senza alcuna garanzia circa la solvenza del debitore ceduto.

Si invitano gli interessati ad eseguire una preventiva verifica della consistenza e della qualità dei beni, delle attrezzature e degli impianti, oggetto del **LOTTO UNICO** e della relativa documentazione, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati all'acquisto, a carico dei quali spettano le verifiche che si riterranno opportune, con esonero di ogni responsabilità da parte della Curatela.

Le modalità di accesso sono *infra* disciplinate. Con la partecipazione alla procedura competitiva, ciascun offerente dichiara comunque di aver effettuato ogni indagine ritenuta opportuno per procedere all'acquisto e di aver avuto accesso, sotto vincolo di confidenzialità, alla documentazione richiesta.

- 31) 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 e www.garavirtuale.it.
- 32) La proprietà de **IL RAMO DI AZIENDA** e de **IL CREDITO** verrà trasferita all'aggiudicatario — uno *actu* come **LOTTO UNICO**- mediante atto notarile di trasferimento (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. Saranno, in particolare, a carico dell'acquirente anche tutti gli eventuali oneri/obblighi e adempimenti relativi e conseguenti alla cessione de **IL CREDITO**. In particolare, il cessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alle notificazioni, iscrizioni, annotazioni e ad

ogni eventuale ulteriore formalità che si rendesse necessaria ai fini dell'efficacia e dell'opponibilità della cessione.

L'aggiudicatario, con la stessa partecipazione alla gara, si dichiara consapevole del fatto che **IL RAMO D'AZIENDA** è correntemente affittato e, ferme le previsioni contrattuali circa la restituzione dei rami da parte dell'affittuaria, 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 a il **CONTRATTO DI LOCAZIONE**, la società fallita ha versato cauzioni a garanzia dell'adempimento di quanto previsto dai contratti di locazione stessi; pertanto, lo stesso aggiudicatario, si impegna a sostituire dette garanzie, versando 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.

- 33) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le disposizioni e le aliquote di legge in vigore al momento dell'atto di trasferimento della proprietà; 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 con esplicito riferimento alla eventuale normativa fiscale agevolativa di cui si richieda applicazione, 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).
- 34) 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.
- 35) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.
- 36) 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. La partecipazione alla vendita implica l'accettazione incondizionata da parte dell'offerente di tutto quanto contenuto nel presente avviso/disciplinare di vendita.
- 37) 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.

- 38) 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).
- 39) 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.
- 40) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 41) 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; www.idealista.it; www.bakeca.it; l'annuncio di vendita sarà anche pubblicato sui seguenti siti esteri: 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 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, 27 maggio 2025

Fallimento Hotel Alla Salute Srl

Il Curatore
dott.ssa Beatrice Bompieri

