

FONDO HOSPITALITY & LEISURE
FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE ITALIANO DI
TIPO CHIUSO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
EX ART. 57, COMMA 6-BIS TUF

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA DEL PATRIMONIO
DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*

Informazioni sul Fondo Hospitality & Leisure e finalità della procedura di liquidazione

*

Il presente documento (di seguito, anche, il “Regolamento”) ha ad oggetto la procedura per la vendita dei beni immobili (di seguito, anche, la “Procedura”) che compongono il patrimonio del Fondo Hospitality & Leisure – Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano di tipo chiuso riservato - con sede legale in Milano, Via Valtellina 15/17, c.f. e p.iva: 11792930965 (di seguito, anche, il “Fondo” o il “Fondo H&L”).

Detto Fondo è stato posto in liquidazione, ai sensi e per gli effetti dell’art. 57, comma 6-*bis*, d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dal Tribunale di Milano con sentenza n. 239/2021 del 2.4.2021. Con delibera n. 218/2021 del Governatore di Banca d’Italia prot. n. 0587020/21 del 13.4.2021, (pubblicato nella G.U. della Repubblica Italiana Serie Generale n. 105 del 4.5.2021) ne sono stati nominati Liquidatori il **prof. avv. Oreste DE CICCIO**, nato a Napoli il 24.11.1972, c.f.: DCCRST72S24F839W, e l’avv. **Simona PAVONE** nata a Catania il 23.4.1971, c.f.: PVNSMN71D63C351P.

La Procedura è, pertanto, effettuata nell’ambito e ai fini della liquidazione dei beni del Fondo H&L e con il presente Regolamento si intende determinare le condizioni inderogabili alle quali occorre attenersi per la formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse e la successiva vendita dei beni.

*

Premesse definitorie

Ai fini del presente Regolamento, si intende per:

il Fondo e/o la Liquidazione e/o i Liquidatori: il Fondo Hospitality & Leisure – Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano di tipo chiuso riservato in liquidazione giudiziale ex art. 57, c. 6 bis, Tuf;

soggetto partecipante: il soggetto che presenta la domanda di partecipazione;

domanda di partecipazione: la richiesta di ammissione alla Procedura competitiva, quale condizione di accesso alla Virtual Data Room e alla successiva fase di *Due diligence* e formulazione dell’Offerta di acquisto;

soggetto offerente: il soggetto partecipante che, dopo l’accesso alla VDR e il decorso del termine per la *Due diligence*, formula l’Offerta di acquisto irrevocabile;

soggetto selezionato: il soggetto proponente/offerdente che è stato identificato dal Fondo quale possibile acquirente del bene;

soggetto invitato: il soggetto che, all’esito della valutazione delle Offerte di acquisto e delle eventuali offerte migliorative, è invitato alla stipula del contratto di compravendita;

contratto di vendita/compravendita: il contratto definitivo di cessione del bene oggetto della Procedura competitiva;

cauzione: la somma di danaro depositata a mezzo di assegni circolari all’atto della presentazione della domanda di partecipazione pari ad un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto.

*

Premesso che

- il Fondo H&L in liquidazione giudiziale è titolare di un Complesso immobiliare sito in Nicotera (VV) alla frazione Marina, contrada Mortelletto o Martelletto snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Nicotera al foglio 28, particella 498, sub 1, zona cens. 3, Cat. D/2, rendita euro 172.632,50, piani S1- T -1- 2 e, altresì, comunemente noto come “Villaggio turistico Gioia del Tirreno” o “ex Valtur”;
- tale complesso è meglio identificabile nell’estratto di mappa allegato al presente Regolamento (all. n. 1), ove i relativi confini sono segnati in rosso, nonché nella Relazione notarile - che, unitamente all’ulteriore documentazione, sarà caricata nella *Virtual data room* e messa a disposizione dei soggetti che avranno manifestato interesse all’acquisto - dalla quale tra l’altro si evince che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBAC) – Segretariato Regionale della Calabria, con decreto n.186 del 07.08.2019, ha sottoposto

il detto compendio immobiliare a tutela ai sensi dell'art.10, comma 3 del D.L. n.42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e ss.mm.ii., avendo ritenuto lo stesso bene culturale in ragione della relazione storico-artistica predisposta, ai sensi dell'art.13 del D.L. 42/2004, dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia (SABAP-RC);

- l'apposizione di tale vincolo comporta che:
 - i) ai sensi dell'art. 59 del Codice dei beni culturali, l'eventuale atto di vendita dovrà essere denunciato al Ministero entro il termine di 30 giorni dalla stipula. Entro sessanta giorni dalla ricezione della suindicata denuncia, ai sensi dell'art. 60 del medesimo codice, il Ministero, o la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, avranno facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale alienato a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. In tale ipotesi l'eventuale acquirente non potrà sollevare alcuna eccezione e/o contestazione, rinunciando a qualunque diritto e/o azione nei confronti del Fondo, fatto salvo il diritto alla restituzione di quanto avesse eventualmente già versato a titolo di prezzo per l'acquisto del compendio immobiliare. Nulla sarà, comunque, dovuto dal Fondo a titolo di rimborso spese e/o risarcimento di alcun tipo;
 - ii) ai sensi dell'art. 61 del Codice dei beni culturali, in pendenza del termine di sessanta giorni previsto al primo comma di tale previsione normativa, **l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione** e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa;
- tale Compendio immobiliare è stato oggetto di stima da parte di un Esperto indipendente e in particolare dal tecnico incaricato dalla procedura dott. ing. Giancarlo Messina che ne ha determinato il corrente valore di mercato nell'importo di € 2.280.000,00 (euro duemilioniduecentottantamila/00);
- il medesimo esperto indipendente ha accertato che il complesso allo stato risulta in mediocre stato di conservazione e necessita, per la funzionale rimessa in pristino, di un generale intervento di ristrutturazione, ma che in ogni caso l'attuale destinazione urbanistica dell'area, la sua ubicazione, la dimensione e la qualità architettonica e paesaggistica della stessa e la disponibilità di ampie superfici all'interno dello stesso

appezzamento consentono potenzialmente ancora oggi la trasformazione dell'ex villaggio Valtur in un *resort* rivolto sia al turismo interno che internazionale;

- in data 4.9.2023 è stata data pubblicità a un primo tentativo di vendita con prezzo base pari a € 2.280.000,00, andato deserto;
- in data 4.12.2023 è stata data pubblicità a un secondo tentativo di vendita con prezzo ribassato del 25% e pari a € 1.710.000,00, anch'esso andato deserto
- in data 2.2.2024 è stata data pubblicità a un terzo tentativo di vendita con prezzo ulteriormente ribassato del 25% e pari a € 1.285.500, anch'esso andato deserto;
- in data 4.7.2024 è stata data pubblicità a un quarto tentativo di vendita con prezzo ulteriormente ribassato del 25% e pari a € 961.875,00, anch'esso andato deserto;
- i sottoscritti Liquidatori intendono dare corso a un nuovo tentativo di vendita con prezzo ulteriormente ribassato del 25% (**€ 721.406,25**) al fine di individuare soggetti potenzialmente interessati all'acquisto del predetto compendio immobiliare nonché, secondo quanto di seguito descritto, eventuali offerenti per procedere alle opportune valutazioni ai fini della sua vendita;
- resta in ogni caso fermo che i medesimi Liquidatori non assumono alcun obbligo in tal senso, restando, quindi, liberi di non dar corso alla vendita ovvero di interrompere unilateralmente ed in qualsiasi momento la procedura competitiva di cui al presente Regolamento;
- il compendio immobiliare, costituente unico ed indivisibile lotto, ove il Fondo decidesse di procedere alla vendita, sarà venduto a corpo e non a misura, con espressa deroga alle previsioni di cui all'art. 1538 c.c. ovvero all'art.1540 c.c., nello stato di fatto, di manutenzione, di occupazione e di diritto e nella situazione urbanistica in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, diritti ed obblighi, oneri e pesi di sorta, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi e risultanti dai titoli di provenienza ovvero da documentazione opponibile ai terzi acquirenti, così come pervenuto e posseduto dal Fondo e così come il medesimo Fondo lo possiede e ha diritto di possederlo;
- giacché la Procedura di Liquidazione si svolge sotto la Vigilanza della Banca d'Italia, la stipula del Contratto di Vendita sarà effettuata dopo il rilascio da parte della Banca d'Italia dell'autorizzazione al Fondo alla cessione degli Immobili, ove prevista. In caso di sua

necessità e di mancata autorizzazione della Banca d'Italia, il Contratto di Vendita non sarà concluso, senza che ciò comporti alcuna responsabilità di nessun genere in capo al Fondo e/o ai suoi organi né faccia sorgere alcun diritto di nessun genere a favore del Soggetto Selezionato e invitato;

Tanto premesso, si dispone quanto segue

È indetta una Procedura competitiva per la vendita del Compendio immobiliare sito in Nicotera (VV) alla frazione Marina, contrada Mortelletto o Martelletto snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Nicotera al foglio 28, particella 498, sub 1, zona cens. 3, Cat. D/2, rendita euro 172.632,50, piani S1- T -1- 2 e altresì comunemente noto come “Villaggio turistico Gioia del Tirreno” o “ex Valtur”.

*

- 1 -

Soggetti ammessi a partecipare

Al fine di assicurare la più ampia competitività della liquidazione la presente procedura competitiva è aperta a tutti i soggetti eventualmente interessati. Tuttavia, nella prospettiva di salvaguardare gli interessi della Procedura di liquidazione e dei soggetti per il cui adempimento la stessa opera, primi tra tutti del ceto creditorio, possono chiedere di essere ammessi a partecipare alla presente Procedura competitiva persone fisiche e/o giuridiche, italiane o estere, di comprovata solidità economico-finanziaria e patrimoniale e di piena solvibilità, che siano in possesso dei seguenti requisiti (i Requisiti):

- i) non si trovino in stato di liquidazione;
- ii) non siano sottoposti a procedure concorsuali o di concordato preventivo o a qualunque altra procedura che denoti stato di insolvenza, stato di crisi o cessazione dell'attività o gestione coattiva;
- iii) non siano stati assoggettati a sanzioni che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- iv) non abbiano subito condanne penali passate in giudicato ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per qualsiasi reato che incida sulla loro moralità professionale o per delitti finanziari, qualora la sentenza o il decreto siano stati emessi nei confronti del titolare o del direttore se si tratta di impresa individuale; di un socio o del direttore generale, se si tratta di società in nome

- collettivo; del socio accomandatario o del direttore generale se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti del potere di rappresentanza;
- v) nei confronti dei quali non sussistano le circostanze di cui all'art. 1 co. 1° d.p.r. 3 giugno 1998 n. 252 e/o sue eventuali ss.mm.ii.;
 - vi) nei confronti dei quali non sia stata irrogata una sanzione amministrativa interdittiva o una misura cautelare ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231;
 - vii) che non siano stati dichiarati interdetti o inabilitati, né nei riguardi dei quali siano in corso procedimenti per la dichiarazione di tali stati e/o per l'ammissione a procedure concorsuali;
 - viii) non abbiano subito protesti.

Per le persone giuridiche tali requisiti dovranno essere posseduti dai rappresentanti legali/amministratori, direttori generali e/o dai soci per l'ipotesi di società non quotate.

*

- 2 -

Domanda di partecipazione e manifestazione di interesse all'acquisto

I soggetti interessati potranno chiedere di essere ammessi a partecipare alla presente Procedura competitiva mediante apposita Domanda di Partecipazione.

Tale Domanda di Partecipazione, redatta secondo il modello allegato, deve a pena di inammissibilità:

contenere le seguenti informazioni:

- a) l'indicazione del nome o la denominazione del soggetto partecipante;
- b) breve descrizione delle attività svolte dal soggetto partecipante;
- c) integrale e incondizionata accettazione del Regolamento e dei suoi allegati;
- d) dichiarazione di possesso dei Requisiti di cui innanzi;
- e) autorizzazione al trattamento dei propri dati personali e/o societari al fine di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. n. 196/2003 e del regolamento UE/679/2016 (GDPR).
- f) indicazione dell'indirizzo pec al quale si chiede di ricevere eventuali successive comunicazioni;

- g) dichiarazione di impegno a non porre in essere comportamenti o atti che possano influire negativamente sulla Procedura competitiva;

ed essere corredata dalla seguente documentazione:

- h) copia del presente Regolamento siglato per espressa accettazione del suo contenuto in ogni pagina;
- i) visura camerale anche per estratto del soggetto partecipante alla Procedura attestante i poteri del firmatario ovvero copia dell'atto di conferimento dei necessari poteri;
- j) copia di valido documento d'identità e codice fiscale del soggetto partecipante alla Procedura o del suo rappresentante legale;
- k) accordo di riservatezza redatto secondo il modello allegato e siglato in ogni pagina.

*

La presentazione della Domanda di Partecipazione e manifestazione di interesse all'acquisto implica l'integrale e incondizionata accettazione del Regolamento e dei suoi allegati.

Non saranno prese in considerazione domande di partecipazione non conformi a quanto previsto nel Regolamento ovvero presentate da soggetti non in possesso dei requisiti di cui al Regolamento o presentate per persona da nominare.

I Liquidatori si riservano di chiedere in qualsiasi momento la prova documentale delle dichiarazioni rese nella Domanda di Partecipazione, nonché di accertare in qualsiasi momento la correttezza delle dichiarazioni rese nella Domanda di Partecipazione e nella documentazione ad essa allegata.

La Domanda di Partecipazione dovrà essere inviata, completa della documentazione di cui innanzi, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo **fondohospitalityleisure@pecliquidazioni.it** indicando nell'oggetto della pec la seguente dicitura: *“Domanda di Partecipazione alla Procedura di vendita degli Immobili del Fondo H&L in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998”*.

La Domanda di Partecipazione dovrà pervenire entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 20.10.2025 (venti ottobre duemilaventicinque).

Le Domande di Partecipazione pervenute oltre tale termine o non complete secondo quanto sopra prescritto non saranno prese in considerazione.

La data e l'ora di consegna della posta elettronica certificata attestano la data e l'ora di ricezione della Domanda di partecipazione.

Nella ipotesi di mancata presentazione di alcuna Domanda di partecipazione e Manifestazione di Interesse entro il detto termine, la presente Procedura competitiva si chiuderà e nessuna Offerta Irrevocabile di Acquisto, eventualmente pervenuta, verrà presa in considerazione.

*

- 3 -

Virtual Data Room (VDR)

Pervenute le Domande di partecipazione i Liquidatori procederanno come segue: (i) esamineranno le Domande di Partecipazione; (ii) sulla base delle informazioni e dichiarazioni ivi contenute, verificheranno la conformità delle stesse a quanto disposto nel presente Regolamento; (iii) selezioneranno – nel numero e per le motivazioni che discrezionalmente valuteranno più appropriate – quelle ritenute idonee, onde consentire ai relativi soggetti partecipanti l'ammissione alla *Virtual Data Room* che contiene informazioni dettagliate relative al Compendio immobiliare oggetto della Procedura.

A tale fine, con posta elettronica certificata inviata entro e non oltre il **27.10.2025 (ventisette ottobre duemilaventicinque)** all'indirizzo pec indicato nelle Domande di partecipazione e Manifestazioni di Interesse all'acquisto ritenute dai Liquidatori conformi alle previsioni del presente Regolamento, sarà trasmessa apposita **Comunicazione di Partecipazione** recante l'indicazione delle modalità di accesso alla VDR.

Il Fondo e i suoi organi, e ogni altro consulente o incaricato a qualsiasi titolo, non assumono alcuna responsabilità né forniscono alcuna garanzia circa la completezza e correttezza delle informazioni e della documentazione fornita, che è onere dei soggetti interessati verificare autonomamente a propri esclusivi rischio, spese e responsabilità.

L'accesso alla VDR è strumentale allo svolgimento di una *Due diligence* mediante la quale i soggetti partecipanti possono acquisire contezza dello stato del Compendio immobiliare oggetto della Procedura nella prospettiva del suo acquisto secondo la formula "Visto e piaciuto".

Il termine finale di accesso alla VDR e di esaurimento della *Due Diligence* è fissato al **17.11.2025 (diciassette novembre duemilaventicinque)**.

Il Fondo si riserva di revocare in ogni momento l'accesso alla VDR ed alla presente Procedura competitiva in ottemperanza alla propria discrezionalità tecnica.

*

- 4 -

Due Diligence

I soggetti partecipanti che hanno ricevuto la comunicazione di accesso alla VDR possono visionare la documentazione ivi caricata e accertare, a propria cura e spese, anche a mezzo di tecnici esperti di fiducia, la condizione urbanistica e amministrativa del Compendio immobiliare oggetto della presente Procedura competitiva, le condizioni statiche e ambientali, lo stato manutentivo e di conservazione e ogni altro elemento rilevante ai fini dell'acquisto, anche mediante sopralluoghi sugli Immobili concordati con il Fondo e alla presenza di suoi incaricati e/o di propri consulenti, le cui generalità dovranno, però, essere preventivamente comunicate ai Liquidatori.

Le spese necessarie a tali controlli saranno a carico del soggetto che ne ha fatto richiesta.

*

- 5 -

Offerte vincolanti

Decorso il termine per lo svolgimento della *Due Diligence*, e **dunque a partire dal giorno 18.11.2025** (diciotto novembre duemilaventicinque) ed entro il termine inderogabile **del successivo 21.11.2025** (ventuno novembre duemilaventicinque), i soggetti ammessi alla Procedura potranno formulare un'offerta vincolante per loro e irrevocabile per l'acquisto dell'intero compendio immobiliare (l'“Offerta Vincolante”), personalmente o a mezzo di procuratore legale.

L'Offerta Vincolante deve – a pena di esclusione dalla presente Procedura competitiva – contenere:

- a) l'indicazione del nome o la denominazione del soggetto offerente;
- b) l'impegno – esclusivamente in proprio e non per persona da nominare – incondizionato, senza alcuna riserva e irrevocabile, a norma dell'art. 1329 cod. civ., per almeno 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del Termine per l'Offerta Vincolante, di acquisto del Compendio immobiliare oggetto della Procedura competitiva di cui al presente Regolamento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a rischio e pericolo dell'acquirente e, quindi, con l'espressa esclusione di ogni e qualsiasi garanzia di legge o negoziale, relativamente altresì alla agibilità e alla regolarità urbanistico-edilizia, con l'unica eccezione della garanzia del titolo di proprietà e con espressa rinuncia definitiva

e irrevocabile ad ogni e qualsiasi futura azione, eccezione, domanda e pretesa di sorta nei confronti del Fondo e dei suoi organi e consulenti, incluse a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo la riduzione del prezzo o la risoluzione del Contratto di Vendita;

- c) l'indicazione del prezzo offerto – che non potrà essere inferiore all'importo di € **721.406,25** (importo derivante dal ribasso del 25% rispetto al prezzo base del precedente tentativo di vendita) - oltre IVA se dovuta, con impegno incondizionato e irrevocabile ad effettuare il relativo pagamento in unica soluzione e in contanti in favore del Fondo H&L, contestualmente alla stipula del Contratto di Vendita;
- d) l'espresso accollo, da parte del soggetto proponente, di tutte le spese dell'atto di vendita e ad esso connesse, con la precisazione che le spese ed il compenso del Notaio indicato dalla Liquidazione (di seguito, anche, il Notaio) saranno versate all'atto di stipula del rogito di acquisto mediante assegno circolare intestato al Notaio nella misura da questi comunicata senza nulla potere eccepire;
- e) l'indicazione del giustificativo dei poteri di colui che sottoscrive l'Offerta vincolante;
- f) l'autorizzazione al trattamento dei propri dati personali e/o societari al fine di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla presente Procedura competitiva, nonché il corretto svolgimento della medesima, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. n. 196/2003 e del regolamento UE/679/2016 (GDPR);
- g) l'indicazione dell'indirizzo pec al quale si chiede di ricevere eventuali successive comunicazioni;
- h) la dichiarazione di aver preso conoscenza, o comunque di essere stato messo in grado di conoscere, dello stato di fatto, di manutenzione, di occupazione e di diritto e della situazione urbanistica in cui si trovano gli immobili oggetto del presente Regolamento, nonché del vincolo culturale su di essi gravante, dichiarando di accettare detto stato integralmente ed incondizionatamente, rinunciando a far valere eccezioni e/o contestazioni e/o domande di qualunque natura in merito a tale stato e di accettare che la vendita avvenga nello stato di fatto, di manutenzione, di occupazione e di diritto e nella situazione urbanistica in cui lo stesso si trova, con le relative accessioni, pertinenze, diritti ed obblighi, oneri e pesi di sorta, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi e risultanti dai titoli di provenienza

ovvero da documentazione opponibile ai terzi acquirenti, così come pervenuto e posseduto dal Fondo e così come il medesimo Fondo lo possiede ed ha diritto di possederlo;

- i) la dichiarazione di aver preso visione dello schema di contratto di vendita eventualmente allegato alla documentazione caricata nella VDR, di condividerne il contenuto e le clausole e di accettare integralmente tale testo, rinunciando ad eventuali modifiche, integrazioni e/o contestazioni al riguardo non condivise dal Fondo;
- j) l'impegno scritto ad integrare la documentazione già prodotta e a rendere ogni chiarimento ritenuto essenziale dai Liquidatori ai fini della valutazione dell'Offerta vincolante per l'offerente;
- k) l'espressa rinuncia, per l'ipotesi di esercizio della prelazione di cui al successivo art. 15, a qualunque diritto e/o azione nei confronti del Fondo, fatto salvo il diritto alla restituzione di quanto l'acquirente avesse eventualmente già versato a titolo di prezzo per l'acquisto del compendio immobiliare, fermo restando che nulla sarà, comunque, dovuto all'acquirente dal Fondo a titolo di rimborso spese e/o risarcimento di alcun tipo, intendendovi l'Offerente rinunciare ora per allora.

ed essere corredata dalla seguente documentazione:

- l) assegno circolare non trasferibile di primaria azienda bancaria all'ordine di: "*Fondo Hospitality & Leisure in liquidazione ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998*" per un importo pari al 10% del prezzo offerto oltre IVA se dovuta, a valere quale garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta Vincolante, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 cod. civ. Tale assegno depositato quale cauzione sarà trattenuto dal Notaio incaricato fino alla stipula dell'atto di vendita e quindi, salvo diverso accordo sulle modalità di versamento del complessivo prezzo di acquisto, imputato al pagamento dello stesso. La medesima cauzione sarà invece trattenuta a titolo di "penale" – salvo il risarcimento del danno ulteriore – laddove il soggetto selezionato non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo nei termini indicati dalla Liquidazione. Laddove il soggetto offerente che ha depositato la cauzione non risulti altresì il soggetto selezionato per l'acquisto l'assegno circolare depositato a tale titolo sarà restituito e ritirato presso il Notaio, senza che nulla possa essere preteso, neanche a titolo di interessi;

m) copia del modello di Contratto di Vendita ed eventuali allegati messo a disposizione nella VDR siglato in ogni pagina in segno di integrale e incondizionata accettazione.

*

Non saranno prese in considerazione le Offerte vincolanti di Acquisto:

- prive della documentazione indicata nel presente Regolamento;
- presentate nell'interesse di persona da nominare;
- formulate da intermediari;
- non conformi alle previsioni fin qui esposte e rassegnate;
- presentate dopo il decorso del termine.

*

L'Offerta vincolante deve essere redatta in lingua italiana, siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce con firma autenticata ovvero con firma digitale dal soggetto proponente ovvero dal rappresentante, munito dei relativi poteri, del soggetto proponente.

Ciascun soggetto offerente è tenuto, a pena di esclusione, a comunicare ogni eventuale mutamento nei dati comunicati nel corso della Procedura competitiva.

L'Offerta Vincolante dovrà essere consegnata esclusivamente a mani presso lo studio del Notaio Luca Iberati sito in Milano via Sant'Antonio n. 14 **entro e non oltre il termine perentorio del 21.11.2025 (ventuno novembre duemila venticinque)** in plico chiuso e sigillato con firma sui lembi di chiusura recante la seguente dicitura: *"Offerta Vincolante per la Procedura di vendita degli Immobili del Fondo H&L in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998"*, precisandosi a tale fine che l'orario di apertura dello studio notarile e di conseguente ricezione delle offerte è dalle ore 10.00 alle ore 13.30 e dalle ore 14.30 alle 17.00. Il plico contenente l'Offerta Vincolante potrà essere consegnato anche da un incaricato purché munito di delega del legale rappresentante o del sottoscrittore dell'Offerta Vincolante con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà apposta sulla busta un numero progressivo di ricezione e sarà rilasciata ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, o non consegnati a mani ma mediante altre forme di spedizione, anche se spediti prima della scadenza del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo o non consegnati a mani, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

L'Offerta vincolante di Acquisto dovrà riguardare tutta l'area precedentemente indicata, costituente un lotto unico ed indivisibile, così come descritta ed individuata nelle premesse del presente Regolamento e così come puntualmente delineata nei confini evidenziati in rosso nell'estratto di mappa allegato.

Non sarà consentita la presentazione di più Offerte vincolanti di Acquisto da parte di uno stesso soggetto e in tale ipotesi sarà considerata validamente formulata solo quella depositata per prima mentre le successive non saranno prese in considerazione.

*

- 6 -

Apertura delle buste

Entro 7 (sette) giorni dalla scadenza di cui al punto 5, nella data e ora che saranno preventivamente comunicate a quanti avranno presentato Offerta Vincolante, il Notaio incaricato – alla presenza dei Liquidatori - procederà, redigendone apposito verbale:

- a verificare l'integrità e la tempestività della ricezione dei plichi pervenuti;
- ad aprire i plichi pervenuti;
- a redigere verbale in ordine alle Offerte ricevute dando atto dei relativi contenuti e dei documenti ad esse allegati.

*

- 7 -

Valutazione delle Offerte vincolanti

I Liquidatori, entro 7 (sette) giorni dalla ricezione da parte del Notaio incaricato del verbale di cui al precedente punto 6), procederanno:

- ad esaminare le Offerte ricevute e, tra esse in particolar modo, quella che, avendo tutte le medesime condizioni vincolanti come definite dal presente Regolamento, preveda il pagamento del prezzo maggiore, al fine di accertare la relativa congruità e maggiore convenienza in relazione agli interessi della Procedura di liquidazione giudiziale volta al migliore soddisfacimento dei creditori;
- a comporre la graduatoria tra le offerte ricevute determinando in tal modo quella di maggiore convenienza.

Resta fermo che, laddove la disamina delle Offerte rendesse evidente per qualsiasi motivo la contrarietà delle stesse agli interessi della Procedura, è discrezionalità del Fondo decidere di non dar seguito alle offerte e non alienare i beni.

*

- 8 -

Determinazione del Soggetto selezionato all'esito delle Offerte vincolanti

In caso di offerta unica ovvero in caso di plurime offerte, ove venga individuata una Offerta più conveniente rispetto alle altre – senza che ciò valga quale accettazione della stessa – i Liquidatori provvederanno a comunicare a mezzo pec:

- al corrispondente Soggetto offerente la qualifica di Soggetto Selezionato;
- agli eventuali ulteriori Soggetti offerenti l'esistenza di un'offerta selezionata indicando le relative condizioni, senza indicare il nome del Soggetto Selezionato.

Il soggetto selezionato sarà quindi ammesso alla stipula del Contratto di Compravendita.

*

- 9 -

Offerte vincolanti migliorative

Nel caso di plurime Offerte che prevedano il pagamento del medesimo prezzo di acquisto e in quanto tali, a parità di condizioni, siano ritenute parimenti convenienti, i soggetti proponenti saranno invitati, tramite pec, ad effettuare una nuova proposta irrevocabile migliorativa di quella precedente.

In tale evenienza il Fondo inviterà ciascuno dei Soggetti offerenti a consegnare, entro e non oltre il giorno che sarà indicato nella comunicazione, eventuali offerte vincolanti migliorative rispetto al prezzo di acquisto recato dall'Offerta vincolante, fermo tutto il residuo contenuto dell'Offerta vincolante già presentata (le “**Offerte Vincolanti Migliorative**”); l'invito sarà inviato presso l'indirizzo pec indicato nell'Offerta.

L'Offerta Vincolante Migliorativa va consegnata esclusivamente a mani presso lo studio del Notaio Luca Iberati sito in Milano via Sant'Antonio n. 14 entro e non oltre il termine perentorio delle ore 17.00 del giorno di scadenza indicato, in plico chiuso e sigillato con firma sui lembi di chiusura e recante la seguente dicitura: “*Offerta Vincolante Migliorativa per la Procedura di vendita degli Immobili del Fondo H&L in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n.*”

58/1998”, precisandosi a tale fine che l’orario di apertura dello studio notarile e di conseguente ricezione delle offerte è dalle ore 10.00 alle ore 13.30 e dalle ore 14.30 alle 17.00.

Il plico contenente l’Offerta Vincolante migliorativa potrà essere consegnato anche da un incaricato purché munito di delega del legale rappresentante o del sottoscrittore dell’Offerta Vincolante Migliorativa con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà apposta sulla busta un numero progressivo di ricezione e sarà rilasciata ricevuta con l’indicazione dell’ora e della data di consegna. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, o non consegnati a mani ma mediante altre forme di spedizione, anche se spediti prima della scadenza del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo o non consegnati a mani, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

L’Offerta Vincolante Migliorativa di Acquisto dovrà riguardare tutta l’area precedentemente indicata, costituente un lotto unico ed indivisibile, così come descritta ed individuata nelle premesse del presente Regolamento e così come puntualmente delineata nei confini evidenziati in rosso nell’estratto di mappa allegato.

Non sarà consentita la presentazione di più Offerte Vincolanti Migliorative di Acquisto da parte di uno stesso soggetto e in tale ipotesi sarà considerata validamente formulata solo quella depositata per prima mentre le successive non saranno prese in considerazione.

*

- 10 -

Valutazione delle Offerte Vincolanti migliorative

Entro 7 (sette) giorni dalla scadenza di cui al punto 9, nella data e ora che saranno preventivamente comunicate a quanti hanno presentato Offerta Vincolante, il Notaio incaricato – alla presenza dei Liquidatori - procederà, redigendone apposito verbale:

- a verificare l’integrità e la tempestività della ricezione dei plichi pervenuti;
- ad aprire i plichi pervenuti;
- a constatare quale tra le Offerte Vincolanti Migliorative ricevute sia quella che preveda il pagamento del prezzo maggiore, in quanto tale più conveniente in relazione agli interessi della Procedura di liquidazione giudiziale volta al migliore soddisfacimento dei creditori;
- a comporre la graduatoria tra le Offerte ricevute determinando in tal modo quella di maggiore convenienza.

Resta fermo che laddove la disamina delle Offerte rendesse evidente per qualsiasi motivo la contrarietà delle stesse agli interessi della Procedura è discrezionalità dei Liquidatori decidere di interrompere la Procedura competitiva, non dando seguito alle Offerte e non alienando i beni nell'ambito di quest'ultima, fermo restando la possibilità di procedere alla vendita al di fuori della Procedura.

*

- 11 -

Determinazione del Soggetto selezionato all'esito delle Offerte vincolanti migliorative

In caso di offerta migliorativa unica o, in caso di plurime offerte individuata l'Offerta più conveniente – senza che ciò valga quale accettazione della stessa – il Fondo provvede a comunicare a mezzo pec:

- al corrispondente Soggetto offerente la qualifica di Soggetto Selezionato;
- agli eventuali ulteriori Soggetti offerenti l'esistenza di un'offerta selezionata indicando le relative condizioni, senza indicare il nome del Soggetto Selezionato.

In caso di plurime Offerte Vincolanti Migliorative che prevedano il pagamento del medesimo prezzo di acquisto e in quanto tali, a parità di condizioni, ritenute parimenti convenienti, sarà espletata, tra i relativi offerenti, nella data e nel luogo che saranno preventivamente comunicati via pec, una procedura idonea a sollecitare rialzi di prezzo, ciascuno dei quali non potrà essere inferiore ad € 25.000,00.

Nell'ipotesi di gara il Notaio incaricato redigerà – alla presenza dei Liquidatori - apposito verbale attestante il relativo esito. In tal caso contestualmente verrà restituito ai soggetti diversi dal maggior offerente il deposito per cauzione.

Se, in esito all'invito, non dovessero pervenire entro il termine offerte migliorative, la scelta del Soggetto Selezionato sarà in favore di colui che ha consegnato per primo l'Offerta Vincolante Migliorativa al Notaio.

Il soggetto selezionato potrà quindi essere ammesso alla stipula del Contratto di Compravendita.

*

- 12 -

Sospensione della Procedura

Il Fondo si riserva il potere di sospendere la presente Procedura competitiva e non procedere al perfezionamento del Contratto di Vendita con il Soggetto Selezionato in presenza di gravi motivi o comunque laddove tale vendita si mostri contraria agli interessi della Liquidazione. La pubblicazione del presente Regolamento Bando e la ricezione delle Manifestazioni di Interesse e/o di Offerte di Acquisto non comportano per il Fondo alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei Soggetti Interessati e/o dei Partecipanti e/o degli Offerenti né, per tali soggetti, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Fondo (incluse commissioni di intermediazione o di consulenza) a qualsiasi titolo. Dalla pubblicazione del presente Bando, dalla ricezione delle Manifestazioni di Interesse e/o delle Offerte Irrevocabili di Acquisto non discende, in capo al Fondo, alcun obbligo di espletamento o di completamento della presente Procedura di Vendita.

Le Manifestazioni di Interesse e le Offerte vincolanti di Acquisto, nonché le relative Comunicazioni, non determinano l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della Procedura di Vendita. Il Fondo si riserva ogni decisione in merito alla presente Procedura competitiva, inclusa la facoltà di recedere in qualsiasi momento da quest'ultima, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, di sospendere, interrompere o modificare i termini e/o le condizioni della Procedura, restando libero di non perfezionare alcuna vendita, senza che per ciò i soggetti Interessati e/o i Partecipanti e/o gli Offerenti possano avanzare nei confronti del Fondo stesso alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo o qualsivoglia altra pretesa a qualunque titolo e/o causale. È esclusa esplicitamente ogni pretesa dei Soggetti interessati, dei Partecipanti e degli Offerenti nei confronti dei Liquidatori e/o del Notaio e/o del Fondo stesso per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta o per mancato guadagno o per altro a qualsiasi titolo/responsabilità.

*

- 13 -

Compravendita

Salvo il caso in cui la vendita sia impedita o sospesa, e definitivamente determinato all'esito di quanto innanzi il Soggetto selezionato all'acquisto del Compendio immobiliare oggetto della Procedura, il Fondo lo invita quindi alla stipula del Contratto di Compravendita innanzi al Notaio nella data che sarà indicata dal Fondo.

Giacché la Procedura di Liquidazione si svolge sotto la Vigilanza della Banca d'Italia la stipula del Contratto di Vendita è effettuata dopo il rilascio da parte della Banca d'Italia dell'autorizzazione al Fondo alla cessione degli Immobili, ove prevista. In caso di sua necessità e di mancata autorizzazione della Banca d'Italia, il Contratto di Vendita non è concluso, senza che ciò comporti alcuna responsabilità di nessun genere in capo al Fondo e/o ai suoi organi né faccia sorgere alcun diritto di nessun genere a favore del Soggetto Selezionato e invitato.

In caso di mancata stipula del Contratto di Vendita entro il termine che sarà indicato dal Fondo per fatto imputabile al soggetto invitato quest'ultimo sarà considerato decaduto e la cauzione depositata sarà incamerata ai sensi dell'art. 1385, 2° comma, cod. civ., salvo il maggior danno. In tale ipotesi, il Fondo si riserva la facoltà di avviare una nuova procedura per la scelta di un nuovo acquirente ovvero di procedere alla individuazione, quale nuovo soggetto selezionato, del soggetto che era risultato il secondo migliore offerente all'esito della Procedura di Offerta.

*

- 14 -

Il contratto di vendita

Il Contratto di Vendita, da stipulare una volta pervenuta l'autorizzazione della Banca d'Italia ove necessaria, sarà redatto sulla scorta del modello messo a disposizione e oggetto di espressa accettazione da parte del Soggetto offerente. Tale Contratto dovrà in ogni caso prevedere, tra gli altri, i seguenti elementi:

- a) la vendita degli Immobili nello stato di fatto, di manutenzione, di occupazione e di diritto e nella situazione urbanistica in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, diritti ed obblighi, oneri di sorta, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi e risultanti dai titoli di provenienza ovvero da documentazione opponibile ai terzi acquirenti, così come pervenuto e posseduto dal Fondo e così come il medesimo Fondo lo possiede ed ha diritto di possederlo, a integrale rischio e pericolo dell'acquirente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1488, co. 2, cod. civ. e con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c., al prezzo di cui all'Offerta selezionata all'esito della Procedura;
- b) l'espressa esclusione di ogni e qualsiasi garanzia di legge o negoziale, con l'unica eccezione della garanzia del titolo di proprietà, e quindi l'esclusione di ogni garanzia

per i vizi, sulla consistenza degli Immobili, sulla loro regolarità urbanistica, edilizia e catastale e sulla loro conformità alla normativa vigente, con espressa rinuncia definitiva e irrevocabile ad ogni e qualsiasi futura azione, eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Fondo e dei suoi organi e consulenti, incluse a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo la riduzione del prezzo o la risoluzione del Contratto di Vendita;

- c) il pagamento integrale del prezzo in favore del Fondo H&L contestualmente alla stipula o anteriormente ad essa con valuta fissa alla data del Contratto di Vendita;
- d) il pagamento a esclusivo carico dell'acquirente di tutte le spese, imposte e tasse e quant'altro relativo all'atto di trasferimento;
- e) il trasferimento del possesso del Compendio immobiliare oggetto della compravendita con il semplice consenso espresso nel contratto, senza che null'altro il Fondo sia tenuto a fare e l'acquirente a pretendere. I rischi saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che nulla potrà pretendere, a qualsiasi titolo, dal Fondo anche ove non riesca a conseguire la disponibilità degli immobili;
- f) La cancellazione delle ipoteche insistenti sugli Immobili oggetto del Contratto di Vendita nonché delle eventuali trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e altri vincoli che avrà luogo, previo integrale pagamento del prezzo, contestualmente al Contratto di Vendita mediante assenso prestato nelle forme di legge dai rispettivi titolari delle formalità di cui sopra ovvero, soltanto in subordine e successivamente al Contratto di Vendita, per ordine della Banca d'Italia ai sensi dell'art. 90 d.lgs. n. 385/1993.
A tale fine il Fondo provvederà a far tenere al Soggetto acquirente l'autorizzazione alla cancellazione di cui innanzi e il Soggetto acquirente provvederà a propria cura e spese agli adempimenti utili ad ottenere la materiale cancellazione;
- g) l'accollo da parte del Soggetto acquirente di ogni ulteriore costo, onere, spesa, tassa, imposta comunque connessi al Contratto di Vendita, alla liberazione degli Immobili dalle ipoteche e al trasferimento della proprietà degli Immobili;
- h) il reciproco riconoscimento dei contraenti che in relazione alla natura della Procedura, al Contratto di Vendita non è applicabile la facoltà di cui all'art. 1, 63° comma, lett. c, l. n. 147/2013, facoltà che in ogni caso l'acquirente si impegna sin d'ora e irrevocabilmente a non esercitare.

*

- 15 -

Prelazione

Giacché il Compendio immobiliare oggetto della presente Procedura competitiva costituisce bene culturale sottoposto a vincolo, ai sensi dell'art. 59 del codice dei beni culturali, l'atto di vendita dovrà essere denunciato al Ministero entro il termine di 30 giorni. Entro sessanta giorni dalla ricezione della suindicata denuncia, ai sensi degli artt. 60 e ss. del medesimo codice, il Ministero, o la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, avranno facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale alienato a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. In tale ipotesi l'acquirente non potrà sollevare alcuna eccezione e/o contestazione, rinunciando a qualunque diritto e/o azione nei confronti del Fondo, fatto salvo il diritto alla restituzione di quanto avesse eventualmente già versato a titolo di prezzo per l'acquisto del compendio immobiliare. Nulla sarà, comunque, dovuto dal Fondo a titolo di rimborso spese e/o risarcimento di alcun tipo.

*

- 15 -

Norme finali

Il Regolamento ed ogni avviso ad esso relativo non costituiscono né possono essere intesi quale invito a offrire, offerta al pubblico, sollecitazione del pubblico risparmio o sollecitazione all'investimento.

Il Fondo e i suoi organi non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza di dati, informazioni e documentazione comunque messi a disposizione.

Tutti i dati, informazioni e documentazione messi a disposizione dei partecipanti alla Procedura sono di esclusiva titolarità del Fondo e ciascun partecipante alla Procedura, anche per conto di qualsiasi dipendente, collaboratore, consulente, si impegna a mantenerli riservati e confidenziali e a non divulgarli a terzi.

Ogni partecipante alla Procedura tiene a proprio carico ogni e qualsiasi costo, onere, spesa, sopportati per la partecipazione alla Procedura.

In nessun caso il Fondo riconoscerà compensi di intermediazione sotto qualsiasi forma.

Gli Allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente Regolamento.

Il Regolamento, i suoi allegati e tutti gli atti ad esso a qualsiasi titolo correlati sono regolati dalla legge italiana e qualsiasi controversia dovesse sorgere con riguardo ad essi è sottoposta alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano, con esclusione di ogni altro foro alternativo e/o concorrente.

Il Fondo si riserva espressamente la facoltà discrezionale di prorogare ogni e qualsiasi termine di cui al Regolamento.

Il presente Regolamento è pubblicato sul sito internet **www.fondohospitalityleisure.it**

Un estratto dello stesso sarà pubblicato sui quotidiani “Il Sole 24 ore” e “Il Giornale di Calabria”.

Il Fondo resta a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari mediante richiesta all’indirizzo pec della Procedura fondohospitalityleisure@pecliquidazioni.it

Milano, 2 ottobre 2025

Fondo Hospitality & Leisure
in liquidazione giudiziale

I Liquidatori
prof. avv. Oreste De Cicco

avv. Simona Pavone

Allegati:

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Modello di Accordo di riservatezza.