

Composizione Negoziata della Crisi di Impresa
della società BUSATTA E MALERBA IMPIANTI S.R.L.

Esperto dott. Emilio Vellandi (Treviso)

AVVISO DI RACCOLTA MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ED OFFERTE

Con il presente avviso si sollecita la raccolta manifestazioni di interesse ed offerte finalizzate all'acquisto del ramo aziendale relativo all'attività alberghiera o, in alternativa, anche del solo immobile ad uso alberghiero, della società **Busatta e Malerba Impianti S.r.l.** con sede legale in MIRA (VE), Riviera Matteotti n. 103/A, iscritta presso il registro delle imprese di VENEZIA-ROVIGO, al numero di codice fiscale 03758860278 (la "**Società**"). Ramo aziendale alberghiero allo stato inattivo (ultima apertura 2021). Trattasi di villa del XVIII secolo ristrutturata nel 2002 adibita ad uso alberghiero (con facoltà di eventuale cambio destinazione d'uso ad abitativo) composta da due edifici principali: la villa storica (corpo padronale 11 camere con bagno privato) e la barchessa (dependance 10 camere con bagno privato con spazi al grezzo destinabili a due miniappartamenti) circondati da un parco privato, con giardino all'italiana, brolo e area alberata. Immobile censito dall'Istituto Regionale delle Ville Venete ma non vincolato ex legge 1089, sito in Dolo (Ve), lungo la Via Brentelle che collega il Comune di Dolo con il Comune di Mira, e costeggia il Naviglio del Fiume Brenta, censito al Catasto Fabbricati, Comune di Dolo Foglio 12, particella 585, Via Brentelle, piano T, categoria F/1, consistenza mq.225,00; Foglio 12, particella 580, subalterno 12, Via E.Tito n.90, piano T-1-2, categoria D/2, Rendita € 5.146,00; Foglio 12, particella 580, subalterno 13, Via E.Tito n.90, piano T-1, categoria D/2, Rendita € 7.000,00; Catasto Terreni, Comune di Dolo Foglio 12, particella 79, Vigneto, classe 1, mq.4.080,00, RD € 36,62, RA € 23,18.

Immobile venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il ramo d'azienda alberghiero comprende:

- immobile ad uso alberghiero come sopra identificato;
- insegna / denominazione Hotel Villa Alberti;
- classificazione in corso validità a 3 stelle;
- arredi stanze, reception ed aree comuni; caldaia sostituita nel 2020, impianto raffrescamento parzialmente non funzionante

Il compendio aziendale o il singolo immobile sono attualmente liberi. Si segnala vincolo ambientale meglio descritto nella relazione di stima redatta dalla Geom. Gloria Trolese.

L'accesso alla Virtual Data Room ("**VDR**") allestita per il processo verrà consentito agli interessati a fronte della sottoscrizione del *format* di accordo di riservatezza (NDA) richiedibile con PEC indirizzata a michele.zatta@venezia.pecavvocati.it e emilio.vellandi@odcectv.legalmail.it.

Le manifestazioni di interesse e le offerte vincolanti potranno pervenire entro le ore 12:00 del 26 marzo 2026 esclusivamente a mezzo PEC agli indirizzi michele.zatta@venezia.pecavvocati.it e emilio.vellandi@odcectv.legalmail.it.

Le manifestazioni o le offerte dovranno contenere, a pena di irricevibilità, la dichiarazione di avvenuto accesso e consultazione della documentazione presente nella VDR.

Il valore di stima dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato indicato dal perito all'uopo incaricato pari ad euro 1.604.855,00. Le offerte per l'acquisto verranno valutate oltre che sulla base dell'importo offerto anche in funzione delle condizioni di pagamento proposte. È ammessa in ogni caso la facoltà degli offerenti di prevedere la possibilità di pagamento del corrispettivo per cassa e/o mediante parziale accollo liberatorio di mutuo ipotecario di primo grado.

Si segnala per completezza che:

- è pervenuta una manifestazione di interesse per un corrispettivo pari ad euro 1.450.000,00 che prevede il versamento di un importo di euro 800.000 e la regolazione del saldo prezzo in parte mediante accollo di mutuo ipotecario di primo grado e in parte mediante pagamento dilazionato in 24 mesi;
- sull'immobile gravano più ipoteche; nell'ambito dell'accordo in corso di definizione con gli istituti di credito è previsto che venga rilasciato l'assenso alla cancellazione dei gravami.

Nel caso in cui pervenissero più offerte rispetto alla proposta già pervenuta, si avvierà una procedura competitiva di vendita con le modalità che verranno successivamente comunicate agli offerenti.

Il presente avviso sarà pubblicato e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it

Venezia (VE), 25 febbraio 2026