

██████████
██████████
██████████
30 gennaio 2025

Spett.le
Selfitalia S.r.l. in liquidazione
selfitaliainliquidazione@legalmail.it

Egredi
Liquidatori Sociali
Dott. Renato Gardino
Dott. Enrico Gardino
selfitaliainliquidazione@legalmail.it

Egregio
Commissario Giudiziale
Dott. Luca Poma
cp19.2017torino@peccconcordati.it

e p.c.
Gent.ma
Avv. Alessandra Giovetti
agiovetti@pplex.it

Oggetto: proposta irrevocabile d'acquisto per l'immobile di Selfitalia S.r.l. in liquidazione sito in Casale Monferrato (AL) in via Madre Teresa di Calcutta, nr. 9

██████████ con sede in ██████████ in via ██████████, Codice Fiscale e Partita Iva: ██████████, N. REA RN ██████████ in persona dell'amministratore unico Dott. ██████████ (di seguito anche "██████████" o il "Proponente")

Premesso che

- a) **Selfitalia S.r.l. in liquidazione (di seguito la "Proprietà o Selfitalia")** è unica ed esclusiva proprietaria dell'immobile sito in Casale Monferrato (AL), 15033, in Via Madre Teresa di Calcutta, n. 9 (di seguito anche l'"Immobile"), condotto in locazione, in parte da ██████████ con sede legale in ██████████, via ██████████, n. ██████████ Partita Iva: ██████████ ed in parte locato da ██████████ con sede legale in ██████████, n. ██████████ e Partita Iva ██████████;
- b) ██████████ è interessata ad acquistare l'Immobile a corpo e nello stato in cui si trova;
- c) che ██████████ è interessata ad acquistare l'Immobile alle condizioni e nei termini della presente proposta (di seguito anche "Proposta").
- d) ██████████ nella sua qualità di unico creditore ipotecario con ipoteca di 1° grado gravante sull'immobile di cui al punto a) con pec del 30/01/2025 ha manifestato formale assenso alla cessione dell'immobile in favore di ██████████ alle condizioni di cui all'offerta, con impegno alla cancellazione dell'ipoteca;
- e) l'osservanza delle prescrizioni del decreto di omologa del concordato preventivo di Selfitalia impongono la selezione in sede competitiva dell'acquirente, ma non l'esperimento di procedure di vendita ai sensi del codice di procedura civile e che, pertanto, appare sufficiente come modalità di competizione, verificare preliminarmente sul mercato se vi siano soggetti disponibili a presentare offerte migliorative rispetto a quella

Allegato 1 – Contratto di cessione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [...], il giorno [...] del mese di [...], in [...], nel mio studio in Corso Duca degli Abruzzi n. 16, Torino, innanzi a me dott.ssa Caterina Bima, notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile [...] (in seguito, "Notaio"), sono presenti:

- **SELFITALIA S.r.l. in liquidazione in concordato preventivo omologato**, con sede legale in Torino (TO), C.so G. Matteotti 12, capitale sociale euro 10.000.000,00 i.v., C.F. e P. IVA 08759380010, numero REA TO-999043, in persona del liquidatore sociale dott. Renato Gardino (in seguito, anche il "Selfitalia" o la "Società");
- [...], con sede in [...], [...], capitale sociale di € [...], P.IVA [...], in persona del legale rappresentante [...], nato a [...], il [...], e residente in [...], munito dei necessari poteri attribuitigli da [...] come da [...], che si allega sotto la lettera "B", (in seguito, anche "Acquirente").

Detti comparenti (in seguito, anche indicati congiuntamente come "Parti" e disgiuntamente come "Parte"), della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto per far constatare quanto segue.

1. PREMESSE.

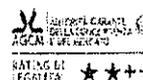
- 1.1 In data 3.11.2017, Selfitalia depositava ricorso *ex art.* 161, 6° comma, l. fall. (in seguito, "Pre-concordato") ed il Tribunale di Torino assegnava il termine richiesto sino al 2.3.2018, successivamente prorogato al 30.4.2018.
- 1.2 In data 30.3.2018, nelle more del Pre-Concordato ed a seguito di procedura competitiva *ex artt.* 161, comma 7 e 163 *bis* fall., Selfitalia stipulava con l'aggiudicatario [...] già [...] in seguito, [...]): (i) un contratto di affitto con impegno all'acquisto del ramo di azienda (in seguito, "Ramo di Azienda") e del magazzino di sua proprietà; (ii) i contratti di locazione delle parti più preponderanti degli immobili di proprietà di Selfitalia in cui era esercitato il Ramo di Azienda (in seguito, congiuntamente, "Contratti Locazione" e, singolarmente ciascuno, "Contratto Locazione").
- 1.3 Contestualmente, in data 30.3.2018, Selfitalia depositava il ricorso per concordato cd. "pieno" *ex artt.* 161 – 186 *bis* l. fall. (in seguito, "Concordato"), articolato sulla base del relativo piano concordatario, che prevede, inter alia, la liquidazione degli Immobili di proprietà di Selfitalia. Il concordato veniva omologato dal Tribunale di Torino con provvedimento in data 10.12.2018.
- 1.4 Giusta autorizzazione del Giudice Delegato, **[DARE ATTO DI QUANTO OCCORSO, SE INTERVENUTA PROCEDURA DI VENDITA O MENO]**
- 1.5 Pertanto, risulta autorizzato il trasferimento all'Acquirente dell'Immobile [...] (in seguito, "Immobile"), la quale ha consegnato a Selfitalia la cauzione del complessivo importo di € [...], già incassata sul conto della procedura concordataria (in seguito, "Cauzione").
- 1.6 Con riferimento all'Immobile si dà atto di quanto segue:
 - (i) la porzione più preponderante dell'Immobile è locata [...] in forza del contratto che si allega sub **Allegato 1.6(i)**;
 - (ii) ~~[ove sia così: una porzione residuale dell'Immobile è locata ad altra società che esercita all'interno degli stessi i attività di ristorazione ad insegna [...]] (Allegato 1.6(ii))~~;
 - (iii) ~~[ove sia così: sull'Immobile sussistono impianti di proprietà di Selfitalia (fotovoltaici ecc.) che non formano oggetto della Procedura di Vendita e che quindi restano di proprietà di Selfitalia].~~
- 1.7 ~~[se intervenuta procedura competitiva: L'Aggiudicatario dichiara di aver preso visione integrale del Bando di Vendita, dei documenti ad esso allegati, ivi compresa la bozza del Contratto Cessione, della perizia e di essere conscio che, trattandosi di vendita coattiva nell'ambito di un procedimento giudiziale, (a) non si rendono applicabili le norme in tema di incommerciabilità degli immobili abusivi di cui agli artt. 171, n. 47/85 e 46 d.p.r.~~



CONFINDIRITTA ROMAGNA



Save the Children



[REDACTED]

3. **DATA DI TRASFERIMENTO ED EFFETTI.**

3.1 Il trasferimento ed il relativo possesso dell'Immobile hanno efficacia contestualmente alla stipula del presente Contratto di Cessione (in seguito "Data di Trasferimento"), a fronte del pagamento integrale del Prezzo di Vendita (come *infra* definito) da parte dell'Acquirente.

4. **PREZZO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO.**

4.1 Il prezzo di cessione dell'Immobile è pari ad Euro [REDACTED] (in seguito, "Prezzo di Vendita") e viene integralmente pagato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Cessione, con le seguenti modalità:

- (i) quanto ad € [REDACTED], mediante definitivo incasso della Cauzione; e
- (ii) quanto al residuo di € [REDACTED], mediante assegni circolari "non trasferibili" intestati a Selfitalia secondo quanto indicato nel Bando di Vendita.

4.2 Sono altresì a carico dell'Acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), cancellazioni iscrizioni e trascrizioni, imposte registro, ecc. compresi i costi anche del Notaio e/o del Perito per le eventuali pratiche di adeguamento urbanistico/catastale da effettuarsi, ivi incluse quelle della parcella del Notaio, costi per cancellazioni di formalità e iscrizioni e vengono pagati mediante assegni circolari "non trasferibili" intestati al notaio come segue [REDACTED]. Tali oneri vengono pagati, quanto a quelli già maturati e/o noto, contestualmente alla stipula del Contratto di Cessione e, quanto a quelli futuri, entro 5 giorni dalla semplice richiesta formulata dal Notaio.

5. **ESONERO DELLA PROCEDURA DA QUALSIVOGLIA GARANZIA.**

5.1 L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come "*visto piaciuto rimossa ogni eccezione*" senza alcuna garanzia da parte di Selfitalia e/o del Liquidatore e/o del Commissario Giudiziale e/o della procedura concordataria e/o dei loro consulenti e periti e/o del notaio.

5.2 L'Acquirente rinuncia a far valere in futuro nei confronti di Selfitalia qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità a qualunque causa dovuti e/o consistenza e/o sussistenza dell'Immobile. Selfitalia non fornisce garanzia per vizi e difetti (anche occulti e anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza, dei rifiuti visibili e/o non visibili, ed ambientale ed energetica), mancanza di qualità e quant'altro inerisca all'Immobile ed ai relativi impianti, accessori, pertinenze, al loro godimento, ed alla loro conformità urbanistico-edilizia.

5.3 Selfitalia è esonerata dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la Società medesima liberata da ogni e qualsiasi responsabilità.

5.4 Restano conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c..

5.5 L'Acquirente si impegna a far fronte a sua cura e spese a tutti gli obblighi ed oneri inerenti l'Immobile, assumendosi le relative responsabilità, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per fatti comunque riferibili all'Immobile (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, smaltimento rifiuti anche del sottosuolo ed anche non visibili, messa in sicurezza dei locali, rispetto delle normative ambientali, richiesta di autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi complementari che si rendessero eventualmente necessari ecc.).

5.6 La manutenzione sia ordinaria che straordinaria, nonché qualsivoglia intervento che sia richiesto e/o imposto dalla normativa vigente e/o da Pubbliche Autorità saranno ad esclusivo carico dell'Acquirente, con rinuncia a far valere qualsivoglia pretesa nei confronti di Selfitalia.

5.7 Resta altresì inteso che saranno a carico dell'Acquirente tutti gli oneri, costi o spese, sia diretti che indiretti, che dovessero risultare necessari per rendere l'Immobile, le loro pertinenze, i loro accessori, nonché i relativi impianti



[REDACTED]

idonei all'uso secondo la destinazione che verrà loro data in base alla normativa vigente al momento della stipula del Contratto di Cessione, con esonero di ogni responsabilità per il circa la loro attuali condizioni.

- 5.8 Il tutto con la precisazione che l'Acquirente dichiara di ben conoscere (i) i beni, diritti e lo stato (anche ambientale) in cui si trova l'Immobile, (ii) il contenuto delle perizie e dei dati/elenchi/informazioni e di averli condivisi e verificati a sua cura, spese e responsabilità e, pertanto, di esonerare Selfitalia e/o il Liquidatore e/o il Commissario Giudiziale e/o la procedura concordataria e/o i loro consulenti e periti e/o il Notaio da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato dell'Immobile e all'eventuale non correttezza dei dati ed informazioni contenuti nelle perizie e dei dati/elenchi/informazioni allegati al presente Contratto di Cessione e/o al Bando di Vendita.
- 5.9 La Società non risponde dello stato degli impianti e non garantisce il corretto funzionamento dei medesimi, né la loro conformità alla normativa vigente, restando in capo all'Acquirente ogni onere per la messa a norma e l'eventuale ripristino degli allacciamenti.
- 5.10 Ai sensi di legge, all'Acquirente vengono automaticamente trasferiti i contratti di locazione attualmente esistenti ed aventi ad oggetto l'Immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia da parte di Selfitalia dalla Data di Trasferimento. L'Acquirente è tenuto ad effettuare ogni attività e sostenere ogni onere e/o costo e/o spesa per rendere opponibili ai terzi il trasferimento dei contratti di locazione.

5.11 ~~EVENTUALI SUPERIORI CONDIZIONI INDICATE DALLA PROCEDURA O DAL NOTAIO PER RENDERE EFFETTIVO IL TRASFERIMENTO COME VISTO E PIACUTO~~

6. OBBLIGHI PARTICOLARI E GARANZIE DELL'ACQUIRENTE.

- 6.1 Sarà onere dell'Acquirente provvedere alla rimozione di quanto eventualmente privo di titolo edilizio ed al ripristino di quanto realizzato in difformità ai progetti licenziati e/o comunque sanare le irregolarità edilizie risultanti dalla perizia e/o ulteriori che fossero rinvenute, sostenendo tutti i costi, nessuno eccettuato e/o escluso, con esclusione di qualsivoglia garanzia e/o responsabilità di Selfitalia e/o del Liquidatore e/o del Commissario Giudiziale e/o della procedura concordataria e/o dei loro consulenti e periti e/o del notaio e/o dei professionisti incaricati, anche per il caso in cui non fosse possibile provvedere a quanto sopra e/o per eventuali difformità ulteriori che fossero rinvenute e/o per eventuali interventi che si rendessero necessari e/o fossero imposti da Pubbliche Autorità.
- 6.2 L'Acquirente dovrà inoltre provvedere, a sue cura e spese, alla richiesta dell'Attestato di Certificazione Energetica, del Certificato di Agibilità o di suoi aggiornamenti e integrazioni e, laddove richiesto dal tipo di attività che verrà insediata, del Certificato di Prevenzione Incendi. Il tutto con esclusione di qualsivoglia garanzia e/o responsabilità di Selfitalia e/o del Liquidatore e/o del Commissario Giudiziale e/o della procedura concordataria e/o dei loro consulenti e periti e/o del notaio.
- 6.3 L'Acquirente dichiara di avere preso visione e di ben conoscere le norme urbanistiche che regolano l'utilizzo dell'Immobile, con esclusione di qualsivoglia responsabilità della Società e/o del Liquidatore e/o dei professionisti incaricati dalla Società.

7. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE.

- 7.1 Il presente Contratto di Cessione ed ogni altro atto annesso e/o conseguente è regolato dalla legge italiana. Ogni eventuale controversia è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

8. VARIE.

- 8.1 Tutte le pattuizioni del Contratto di Cessione sono tra loro inscindibili.
- 8.2 Quallsivoglia modifica o integrazione del Contratto di Cessione sarà valida soltanto se stipulata per iscritto, da persone munite dei poteri necessari per vincolare le Parti, escludendosi la modificabilità verbale anche della

[REDACTED]

presente clausola. Le obbligazioni derivanti dal presente Contratto di Cessione estinguono, con efficacia novativa, quelle eventualmente sorte tra le parti anche in virtù di accordi verbali, che avessero il medesimo oggetto o che, comunque, fossero incompatibili con il contenuto dell'odierno contratto.

- 8.3 L'eventuale tolleranza di una parte di comportamenti di un'altra parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel Contratto di Cessione non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento delle prestazioni dovute.
- 8.4 Le previsioni del Bando di Vendita in quanto compatibili con le clausole del Contratto di Cessione sono tutte richiamate e formano parte integrante e sostanziale; in caso di conflitto fra le disposizioni, prevarranno le clausole contenute nel Contratto di Cessione.
- 8.5 Le comunicazioni previste dal Contratto di Cessione, ove non sia diversamente specificato, dovranno essere inviate a mezzo fax o lettera raccomandata con avviso di ricevimento agli indirizzi di seguito indicati:
- per Selfitalia, presso la PEC della stessa all'attenzione del Liquidatore dott. Renato Gardino – selfitaliainliquidazione@legalmail.it;
 - per l'Acquirente [REDACTED].
- 8.6 Ciascuna delle Parti terrà a proprio carico i costi e le spese di ogni genere incorse in relazione al presente Contratto di Cessione, incluse le spese legali e i compensi eventualmente dovuti a consulenti finanziari, intermediari e mediatori ai cui servizi ciascuna delle parti possa aver fatto ricorso o di cui abbia comunque usufruito, tenendo indenni le altre parti da qualunque pretesa che possa essere avanzata.

9. ALLEGATI.

- 9.1 Formano parte integrante ed essenziale del Contratto di Cessione i seguenti allegati:
- Allegato A: provvedimento di autorizzazione della Società alla sottoscrizione del contratto di cessione;
 - Allegato B: giustificativo dei poteri del legale rappresentante dell'Acquirente;
 - Allegato 1.4: Bando di Vendita (senza allegati);
 - Allegato 1.6(i): contratto locazione Immobile [REDACTED];
 - Allegato 1.6(ii): contratto locazione Immobile a [REDACTED];
 - (N.B. Eventuali ulteriori allegati richiesti dal Notaio)

I comparenti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di avere preso esatta conoscenza.

Le Parti autorizzano il Notaio al trattamento, conservazione e comunicazione dei dati risultanti dall'atto ai sensi di legge sulla *privacy* e della normativa sull'antiriciclaggio.

Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me redatto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano da persona pure di mia fiducia e da me notaio su pagine [...] di fogli [...], del quale atto ho dato lettura ai comparenti, i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà ed in segno di approvazione e di conferma lo sottoscrivono con me Notaio, essendo le ore [...] - In originale firmato:



CONINDUSTRIA PUGNANA



Save the Children

