



dell'Immobile ai sensi del Bando di Vendita e, decorso il termine previsto dall'art. 217, comma 1, CCII è stato individuato quale acquirente in via definitiva.

- 1.5. Nell'ambito della Procedura di Vendita, l'Acquirente ha consegnato alla Procedura la cauzione prevista dal Bando di Vendita (in seguito, "**Cauzione**").
- 1.6. L' Acquirente dichiara di aver preso visione integrale del Bando di Vendita, dei documenti ad esso allegati pubblicati e della perizia di stima e di essere conscia 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. 17 L. n. 47/85 e 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, (b) il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi del comma 1.bis dell'art. 29 legge n. 52/1985 novellata dall'art.19 D.L. n. 78/2010 convertito in L. n. 122/2010; l'Acquirente prende atto di quanto sopra e si dichiara edotto che le predette deroghe non sono applicabili a successive alienazioni, dichiarando altresì di accettare quanto oggetto della presente vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in conformità a quanto previsto nel Bando di Vendita fermo restando che, come previsto nel Bando di vendita la Procedura e/o il Curatore e/o i periti e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Soggetto Specializzato (come *infra* definito) non potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo allo stato dell'Immobile e alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nel Bando di Vendita e suoi allegati (ivi incluse le Perizie) e/o nella ulteriore documentazione eventualmente fornita, che era onere di parte acquirente verificare a propria cura, spese e responsabilità.

## 2. **OGGETTO.**

- 2.1. Con il presente atto (in seguito "**Contratto di Cessione**"), la Liquidazione Giudiziale cede e vende all'Acquirente, che accetta, l'Immobile così individuato: [...] **[PARTE A CURA DEL NOTAIO, CHE INDICHERA' IL/I LOTTO/I OGGETTO DI AGGIUDICAZIONE]**; oltre ai beni mobili in esso contenuti e meglio identificati nell'inventario redatto dalla Procedura che si allega (**Allegato 2.1**) **[PARTE VALEVOLE PER IL SOLO LOTTO 1]**.
- 2.2. Situazione edilizia dell'Immobile: [...] **[PARTE A CURA DEL NOTAIO]**. Eventuale situazione di occupazione dell'Immobile [...]
- 2.3. Ritenuto che il Curatore non sostituisce né rappresenta l'intestatario del bene nella totalità della sua sfera patrimoniale, ma esercita un ufficio funzionale a specifici compiti che sono espressamente previsti, e che la presente cessione costituisce una vera e propria attività esecutiva, non trovano applicazione al presente atto le nullità previste dal V Comma dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 e quelle relative alla conformità catastale soggettiva e oggettiva *ex* D.L. 78/2010, né le disposizioni di Legge in materia di Attestato di Prestazione Energetica.

- 2.4. L'Acquirente, preso atto di quanto sopra e dichiarandosi edotto che le predette deroghe non sono applicabili a successive alienazioni, dichiara espressamente di accettare quanto acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con esonero degli Organi della Procedura da qualunque responsabilità al riguardo, in conformità a quanto previsto dal Bando di Vendita.
- 2.5. Con riferimento alla situazione catastale, dalla Perizia redatta dall'arch. Marina Deabate e depositata agli atti della Procedura, qui allegata *sub* Allegato 2.5, emerge quanto segue: **[PARTE DA INSERIRE SULLA BASE DEL LOTTO OGGETTO DI TRASFERIMENTO]**
- É comunque fatta salva la possibilità per l'Acquirente, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co., D.P.R. 380/2001 e 40, 6° co., L. 47/85.
- 2.6. L'Avv. ██████████ nella sua citata qualità, ed il signor [...] in sostituzione dell'atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano che nella conclusione del contratto non ci si è avvalsi di alcuna attività di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.
- 2.7. La Procedura, in persona di chi sopra, dichiara di rinunciare ad ogni iscrizione d'ufficio derivante dal presente contratto, con esonero per il competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
- 2.8. L'Immobile viene ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto (anche ambientale, di occupazione da parte di terzi ed anche con riferimento ai rifiuti visibili e/o non visibili anche posti nel suolo e/o sottosuolo e/o a sostanze che richiedano attività di bonifica e con riferimento ai beni mobili ivi contenuti) e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica e ambientale, con tutte le pertinenze, accessori, adiacenze, dipendenze, accessioni, fissi ed infissi, annessi e connessi, ragioni, azioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come pervenuto in forza dei titoli di proprietà meglio specificati in atto; il tutto come visto e piaciuto e rimossa ogni eccezione, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito e/o del Notaio, nulla avendo l'Acquirente da eccepire in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza dell'Immobile.
3. **DATA DI TRASFERIMENTO ED EFFETTI.**
- Il trasferimento ed il relativo possesso hanno efficacia contestualmente alla stipula del presente Contratto di Cessione (in seguito "Data di Trasferimento"), a fronte del pagamento integrale del Prezzo e degli Oneri di Vendita (come *infra* definiti).
4. **PREZZO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO.**

- 4.1. Il prezzo di cessione dell'Immobile è pari ad Euro [...] (in seguito "Prezzo").
- 4.2. L'Avv. [...] nella sua citata qualità ed il signor [...] in sostituzione dell'atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano che il Prezzo viene integralmente pagato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Cessione, con le seguenti modalità:
- (i) quanto ad € [...], mediante definitivo incasso della cauzione versata nell'ambito della Procedura di Vendita; e
- (ii) quanto al residuo di € [...] mediante assegni circolari non trasferibili intestati a [...] / tramite bonifico bancario, reso visibile sul conto della Procedura in data [...].
- 4.3. 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 (in seguito "Oneri di Vendita"), i quali vengono pagati contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, mediante assegni circolari "non trasferibili" intestati al Notaio come segue [...]. Le parti danno atto che l'Acquirente, in ottemperanza alle previsioni del Bando di Vendita, ha prima d'ora versato la commissione dovuta al Soggetto Specializzato (come definito nel Bando di Vendita).
- 5. ESONERO DELLA PROCEDURA DA QUALSIVOGLIA GARANZIA.**
- 5.1. L'Immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come "visto e piaciuto rimossa ogni eccezione" senza alcuna garanzia da parte della Liquidazione Giudiziale e/o del Curatore e/o del perito e/o del Notaio.
- 5.2. L'Acquirente rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Procedura 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, in tutto o in parte, dell'Immobile.
- 5.3. La Procedura è esonerata dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la Procedura medesima liberata da ogni e qualsiasi responsabilità.
- 5.4. L'Acquirente assume ogni rischio in merito all'Immobile, ivi incluso il rischio che beni e/o diritti afferenti l'Immobile possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, separazione o restituzione. L'Immobile e tutti i beni che lo compongono, nonché tutti i diritti e rapporti allo stesso afferenti vengono quindi ceduti con esclusione di ogni responsabilità della Procedura anche per l'eventualità che diritti reali od obbligatori di terzi sugli stessi vengano fatti valere da detti terzi, o da loro eventuali aventi causa,

privando o limitando, così, l'Acquirente nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri dell'Immobile.

- 5.5. L'Acquirente, pertanto, rinuncia espressamente a far valere qualsiasi pretesa e/o eccezione e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'Immobile trasferito, nonché ogni eventuale diritto alla riduzione del prezzo e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione del presente Contratto di Cessione nei confronti della Procedura, per qualsivoglia ragione e/o titolo comunque connessi allo stato di fatto e di diritto (anche ambientale e occupazionale) dell'Immobile, ivi compreso il caso in cui l'Immobile (ovvero uno o più beni e/o diritti e/o rapporti allo stesso afferenti o in esso contenuti) dovesse risultare viziato o carente di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravato, in tutto o in parte, da diritti reali di garanzia o di godimento di terzi.
- 5.6. La Procedura non fornisce garanzia per vizi e/o mancanze di qualità e/o difetti (anche occulti e anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza, dei rifiuti, ambientale ed energetica), mancanza di qualità e quant'altro inerisca l'Immobile ed ai relativi impianti, accessori, pertinenze, suolo e sottosuolo, al suo godimento, al suo utilizzo, ed alla sua conformità urbanistico-edilizia.
- 5.7. 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..
- 5.8. 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, eventuali bonifiche da amianto e/o altre sostanze che richiedano detta attività, asporto e smaltimento di beni e 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., oneri accessori/spese condominiali ex art. 63 disp.att.c.c.).
- 5.9. 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 della Procedura.
- 5.10. 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 idoneo 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 circa le loro attuali condizioni.
- 5.11. Il tutto con la precisazione che l'Acquirente dichiara di ben conoscere (i) i beni, diritti e

lo stato (anche di occupazione ed anche ambientale, urbanistico ed edilizio) 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 la Procedura e il Curatore e il perito e i loro ausiliari da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato dell'Immobile e all'eventuale erroneità e/o non correttezza e/o non veridicità e/o incompletezza dei dati ed informazioni contenuti nella perizia e suoi allegati e dei dati/elenchi/informazioni allegati al presente Contratto di Cessione e/o al Bando di Vendita, che era onere dell'Acquirente verificare a sua cura e spese sin dalla formulazione dell'offerta per la partecipazione alla Procedura di Vendita.

- 5.12.** La Liquidazione Giudiziale non risponde dello stato degli impianti, ove presenti, 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 impianti e degli allacciamenti.
- 5.13.** La Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine allo stato delle convenzioni, concessioni, autorizzazioni, permessi, licenze, progetti, piani urbanistici, vincoli paesaggistici, storici, ambientali, architettonici, di pubblica utilità ecc, atti di intimazione e/o ordini di *facere o non facere* impartiti dalla Pubblica Autorità o da terzi in genere afferenti l'Immobile (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all'Acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come "*visto e piaciuto*", restando definitivamente in capo all'Acquirente (il quale li accetta), anche se aventi origine in fatti e/o atti antecedenti la Data di Trasferimento. L'elenco di cui al presente punto è meramente esemplificativo e non esaustivo dell'assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto dell'Immobile.
- 5.14.** L'Acquirente rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura e del Curatore e del perito e dei loro ausiliari e collaboratori qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa in ordine allo stato, alla condizione di fatto e giuridica (anche ambientale e occupazionale), alla qualità e/o consistenza dell'Immobile, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita.
- 5.15.** Tutte le previsioni di cui al presente punto 5 valgono anche con riferimento ai beni mobili che si trovano presso l'Immobile, oggetto di abbandono da parte della Procedura; con riferimento a detti beni mobili, inoltre, l'Acquirente si obbliga altresì a provvedere al loro asporto e rottamazione e/o smaltimento secondo la normativa di legge, a proprie cura, spese e responsabilità e con esclusione di responsabilità della Procedura al riguardo, con divieto (che l'Acquirente dichiara di ben conoscere e accettare e si impegna a rispettare) di reinserimento di detti beni in qualunque ciclo produttivo e/o di loro utilizzo in

qualsivoglia attività **[CLAUSOLA VALEVOLE PER IL SOLO LOTTO 1]**.

**6. OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE.**

- 6.1.** Sarà onere dell'Acquirente porre in essere ogni attività necessaria per l'adeguamento dello stato degli Immobili alla normativa vigente e/o manutenzione e/o messa in sicurezza e/o adeguamento all'uso (anche con riferimento alle attività di bonifica e/o smaltimento dei beni mobili e/o materiali e/o rifiuti e/o sostanze, visibili e non visibili anche presenti nel sottosuolo) e provvedere alla rimozione di quanto privo di titolo edilizio ed al ripristino di quanto realizzato in difformità ai progetti licenziati e/o comunque sanare le irregolarità edilizie eventualmente 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 della Liquidazione Giudiziale e/o del Curatore e/o del perito 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.

Sono anche a carico dell'Acquirente tutti gli oneri, costi e rischi di liberazione dell'Immobile ove lo stesso sia occupato da terzi a qualsivoglia titolo e/o da beni mobili.

- 6.2.** L'Acquirente dovrà inoltre provvedere, a proprie 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, ove mancanti. Il tutto con esclusione di qualsivoglia garanzia e/o responsabilità della Procedura e/o del Curatore e/o di suoi consulenti e ausiliari.
- 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 Liquidazione Giudiziale e/o del Curatore e/o dei professionisti incaricati dalla Procedura.

**7. FORMALITÀ.**

- 7.1.** Sull'Immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: **[PARTE A CURA DEL NOTAIO DA INDICARE SULLA BASE DEL LOTTO OGGETTO DI TRASFERIMENTO]**.
- 7.2.** Le predette formalità saranno cancellate ai sensi dell'art. 217 CCII in forza del provvedimento che verrà assunto dal Giudice Delegato della Procedura successivamente alla Data di Trasferimento; il tutto con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Procedura e con oneri/costi quindi a carico dell'Acquirente. Con riguardo alle formalità (a titolo esemplificativo e non esaustivo, trascrizioni di domande giudiziali) che non potranno essere cancellate nelle forme ed ai sensi dell'art. 217 CCII, sarà cura dell'Acquirente, ove necessario, procedere alla cancellazione delle predette formalità, nel rispetto di quanto previsto dalla Legge, con pagamento a proprie spese degli

oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

**[N.B.: NELLA VERSIONE FINALE DEL CONTRATTO DI CESSIONE POTRANNO ESSERE INSERITI ULTERIORI ALLEGATI DESCRITTIVI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI TRASFERIMENTO E APPOSITE CLAUSOLE RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI DETTO TRASFERIMENTO/TRASFERIBILITA'; IL TUTTO ALLE MEDESIME CONDIZIONI DI "VISTO PIACIUTO RIMOSSA OGNI GARANZIA DELLA PROCEDURA" DI CUI AL CONTRATTO DI CESSIONE].**

**8. TRATTAMENTO FISCALE E COSTI DELL'ATTO.**

- 8.1. Il presente Contratto di Cessione è soggetto alle seguenti imposte **[PARTE CHE SARÀ INSERITA DAL NOTAIO]** e alle forme di pubblicità di Legge.
- 8.2. Le spese del presente Contratto di Cessione (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle notarili, di cancellazione delle iscrizioni e le imposte di legge) e gli oneri della registrazione e comunque tutte le spese e/o oneri e/o costi inerenti il presente atto sono a carico dell'Acquirente, salvo quelli che facciano carico alla Procedura per disposizione inderogabile di legge. Tali spese vengono versate alla Procedura o direttamente al Notaio con provvista messa a disposizione dall'Acquirente contestualmente alla stipula del presente Contratto di Cessione (o, ove emerse successivamente, immediatamente, a fronte di semplice richiesta del Notaio).

**9. VARIE.**

- 9.1. Tutte le pattuizioni del Contratto di Cessione sono tra loro inscindibili.
- 9.2. 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 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.
- 9.3. 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.
- 9.4. Le previsioni del Bando di Vendita in quanto compatibili con le clausole del Contratto di Cessione sono tutte richiamate e formano parte integrante, sostanziale ed integrativa del

Contratto di Cessione; solo in caso di conflitto fra le disposizioni, prevarranno le clausole contenute nel Contratto di Cessione.

9.5. Le comunicazioni previste dal Contratto di Cessione, ove non sia diversamente specificato, dovranno essere inviate a mezzo PEC, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento agli indirizzi di seguito indicati:

- per la Procedura presso lo Studio del Curatore [REDACTED]

- per l'Acquirente [...].

9.6. 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.

#### 10. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE.

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.

#### 11. ALLEGATI.

Formano parte integrante ed essenziale del Contratto di Cessione i seguenti allegati:

- **Allegato A:** provvedimento di autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di cessione
- **Allegato 1.3:** Bando di Vendita
- **Allegato 2.1:** inventario beni mobili [*solo per Lotto I*]
- **Allegato 2.5:** Perizia [REDACTED]

*(N.B. Eventuali ulteriori allegati richiesti dal Notaio).*

I comparenti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne 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: