

ATTO DI CESSIONE DI IMMOBILE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [...], il giorno [...] del mese di [...], in [...], nel mio studio in [...] innanzi a me dott. [...], notaio in [...], iscritto al Collegio Notarile [...] (in seguito, “**Notaio**”), sono presenti:

- **Liquidazione Giudiziale Giovanni s.a.s. di Balocco Angelo, Balocco Mario e Fornaresio Giuliana nonché di Balocco Mario, Balocco Angelo e Fornaresio Giuliana (n. 144/2023)**, con sede legale in Torino, Via San Quintino 28, codice fiscale e P.IVA. 07010340011, dichiarata aperta dal Tribunale di Torino con sentenza del 13 luglio 2023 depositata in data 21 luglio 2023, qui rappresentata dal Curatore Avv. Alessandra Giovetti, con Studio in Torino, corso Marconi n. 10, a quanto *infra* autorizzata con provvedimento reso in data [...] e che si allega sotto la lettera “A” (in seguito, anche la “**Procedura**”);

- [...], nato a [...], il [...], C.F. [...], residente in [...]

o **[OVE SI TRATTI DI PERSONA GIURIDICA]**

- [...], 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 componenti (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. Con sentenza depositata il 21.07.2023, il Tribunale di Torino ha dichiarato l’apertura della liquidazione giudiziale di GIOVANNI S.A.S. di BALOCCO ANGELO, BALOCCO MARIO e FORNARESIO GIULIANA nonché dei soci illimitatamente responsabili BALOCCO MARIO, BALOCCO ANGELO e FORNARESIO GIULIANA (di seguito, la “**Procedura**” o “**Liquidazione Giudiziale**”).

1.2. Nell’attivo della Procedura sono ricaduti, fra gli altri, gli immobili di seguito indicati e meglio *infra* descritti (in seguito “**Immobili**”):

- (i) immobile in costruzione in San Benigno Canavese (TO), Via San Giovanni Bosco n. 17 – 45 (c.d. Cespite A) oggetto di convenzione urbanistica in relazione alla quale la Procedura non assume alcuna responsabilità né rilascia alcuna garanzia;
- (ii) autorimessa in San Benigno Canavese (TO), Via Chivasso 23 (c.d. Cespite B.8);
- (iii) autorimessa in Settimo Torinese (TO), Via Brunelleschi n.2 (c.d. Cespite E.1).
- (iv) ulteriore autorimessa in Settimo Torinese (TO), Via Brunelleschi n.2 (c.d. Cespite E.2).

1.3. La Liquidazione Giudiziale, a seguito di precedenti tentativi di vendita, avendo ricevuto offerta irrevocabile di acquisto, in unico lotto, degli Immobili (**Allegato 1.3.a**) ha indetto una procedura competitiva di vendita (in seguito, “**Procedura di Vendita**”) volta alla cessione degli Immobili, secondo le modalità e le condizioni indicate nel bando di vendita (in seguito, “**Bando di Vendita**” – qui allegato senza i suoi allegati, che le Parti dichiarano di ben conoscere – **Allegato 1.3.b**).

1.4. L’Acquirente si è reso aggiudicatario ai sensi del Bando di Vendita e ha consegnato alla Procedura la cauzione prevista dal Bando di Vendita (in seguito, “**Cauzione**”).

2. OGGETTO.

2.1. Con il presente atto (in seguito “**Contratto di Cessione**”), la Liquidazione Giudiziale cede e vende all’Acquirente, che accetta, gli Immobili così individuati: [...] [**PARTE A CURA DEL NOTAIO, CHE INDICHERA’ I DATI DEGLI IMMOBILI**].

2.2. Situazione edilizia degli Immobili: [...] [**PARTE A CURA DEL NOTAIO**]. Situazione di occupazione degli Immobili [...]

2.3. Ritenuto che il Curatore non sostituisce né rappresenta l’instatario 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, dalle Perizie redatta dal geom. Vincenzo Petrillo e depositate agli atti della Procedura, qui allegate *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. Alessandra Giovetti, 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. Gli Immobili vengono ceduti 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 e/o posti nel sottosuolo e con riferimento ad eventuali beni mobili ivi contenuti) e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, edilizia, amministrativa, ambientale, con tutte le pertinenze, accessori, adiacenze, dipendenze, accessioni, fissi ed infissi, annessi e connessi, ragioni, azioni, convenzioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come pervenuti in forza dei titoli di proprietà meglio specificati in atto; il tutto come visto e piaciuto, 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 degli Immobili e/o dei rapporti giuridici agli stessi riferibili.

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 degli Immobili è pari ad Euro [...] (in seguito "**Prezzo**"), così imputato[**IMPUTAZIONE DEL PREZZO AI SINGOLI IMMOBILI**].
- 4.2. L'Avv. Alessandra Giovetti, 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 "Liquidazione Giudiziale Giovanni s.a.s. di Balocco Angelo, Balocco Mario e Fornaresio Giuliana" / **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.** Gli Immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come “*visti piaciuti 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, degli Immobili.
- 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 agli Immobili, ivi incluso il rischio che beni e/o diritti afferenti gli Immobili possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, separazione o restituzione. Gli Immobili e tutti i beni che li compongono (ivi inclusi eventuali rifiuti visibili e/o non visibili e/o posti nel sottosuolo), nonché tutti i diritti e rapporti agli stessi afferenti vengono quindi ceduti con esclusione di ogni responsabilità della Procedura 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 degli Immobili.
- 5.5.** L’Acquirente, pertanto, rinuncia espressamente a far valere qualsiasi pretesa e/o eccezione e/o richiesta e/o contestazione in ordine agli Immobili trasferiti, 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, nel caso in cui gli Immobili (ovvero uno o più beni e/o diritti e/o rapporti agli stessi afferenti) dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali di garanzia o di godimento di terzi.
- 5.6.** 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..
- 5.7.** L’Acquirente si impegna a far fronte a sua cura e spese a tutti gli obblighi ed oneri inerenti gli Immobili, assumendosi le relative responsabilità, anche verso pubbliche autorità,

amministrazioni e terzi, per fatti comunque riferibili agli Immobili (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, oneri accessori/spese condominiali *ex art. 63 disp.att.c.c.*; 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; rispetto delle obbligazioni/oneri derivanti da Convezioni Urbanistiche Edilizie e relative varianti), impegnandosi altresì a tenere indenne e manlevata la Procedura e/o i suoi Organi da qualsivoglia richiesta e/o pretesa da parte di qualsivoglia terzo.

- 5.8.** 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.
- 5.9.** 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 gli Immobili 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 circa le loro attuali condizioni.
- 5.10.** 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) e i vincoli relativi agli Immobili, **(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 da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato degli Immobili 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, che era onere dell'Acquirente verificare a sua cura e spese sin dalla formulazione dell'offerta per la partecipazione alla Procedura di Vendita.
- 5.11.** 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 allacciamenti.
- 5.12.** 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 gli Immobili (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 degli Immobili.

6. OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE.

6.1. Sarà onere dell'Acquirente 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 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 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 degli Immobili ove gli stessi siano occupati 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 degli Immobili, con esclusione di qualsivoglia responsabilità della Liquidazione Giudiziale e/o del Curatore e/o dei professionisti incaricati dalla Procedura.

7. FORMALITÀ.

7.1. Sugli Immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: **[PARTE A CURA DEL NOTAIO]**.

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 SARA’ 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 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. Qualsivoglia 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 avv. Alessandra Giovetti – C.so Marconi n. 10 – 10125 Torino – PEC

- 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 B:** [EVENTUALE] giustificativo dei poteri del legale rappresentante dell'Acquirente
- **Allegato 1.3.a:** Offerta Irrevocabile
- **Allegato 1.3.b:** Bando di Vendita
- **Allegato 2.5:** Perizie geom. Petrillo

(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: