

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Sesta Civile

* * *

Liquidazione Giudiziale n. 16/2022

“**[REDACTED]**”

Giudice Delegato: dott.ssa Maurizia Giusta

Curatore: dott. Guido Cresto

* * *

BANDO DI VENDITA DI COMPENDIO IMMOBILIARE

* * *

Il presente documento (in seguito, “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, ai sensi dell’art. 216, 1° comma, CCII (in seguito, “**Procedura di Vendita**”), giusto quanto previsto nel programma di liquidazione *ex art.* 213 CCII approvato in data 17.4.2023 e giusto provvedimento del Giudice Delegato in data 05.02.2024 (**Allegato A**).

1. PREMESSE.

- 1.1** **[REDACTED]** in liquidazione (“**[REDACTED]**” o “**Società**”) è società costituita il 12 aprile 2010, con lo scopo di realizzare uno sviluppo immobiliare nel Comune di Finale Ligure, finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale (privata e convenzionata), alberghiera, commerciale, artigianale e terziaria.
- 1.2** Con sentenza in data 15.11.2022, il Tribunale di Torino ha dichiarato l’apertura della liquidazione giudiziale a carico di **[REDACTED]**, nominando Curatore il dott. Guido Cresto e Giudice Delegato la dott.ssa Maurizia Giusta (“**Procedura**” o “**Liquidazione Giudiziale**”).
- 1.3** **[REDACTED]** è proprietaria del compendio immobiliare sito nel Comune di Finale Ligure (SV), viale Rinaldo Piaggio n. 3 e 5, costituente il complesso industriale già sede dello stabilimento della **[REDACTED]** con relative aree pertinenziali, attraversato dalla linea ferroviaria Genova Ventimiglia, con collegamento tra le varie parti mediante sottopassaggio, posto tra il torrente Pora, la spiaggia-mare e la strada Provinciale 490, avente due accessi carrabili ed uno pedonale (“**Compendio Immobiliare**”), meglio descritto – anche con riferimento ai permessi, convenzioni e rapporti in genere che hanno ad oggetto lo stesso – nella perizia di stima e relativi allegati (ivi inclusa la relazione notarile ventennale) che si allegano *sub* **Allegato 1.3** (“**Perizia**”). Si precisa che l’unità immobiliare Foglio 42 numero 30 subalterno 2 (o come catastalmente e/o nei pubblici registri effettivamente individuata) non risulta

indicata negli atti di provenienza a rogito notaio Ganelli ma solo nell'atto di fusione sempre a rogito stesso notaio in data 20 febbraio 2012, repertorio numero 24.255/16.002; peraltro, la stessa unità immobiliare risulta essere stata inserita in mappa d'ufficio dal Catasto di Savona con variazione numero 2984.1/2011, pratica n. SV0289941 in data 22 novembre 2011 con rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010 e, di conseguenza, allo stato attuale non è individuabile (**“Unità non Individuabile”**); il Compendio Immobiliare ha da intendersi comprensivo dell'Unità non Individuabile, ovvero dei diritti sulla stessa Unità non Individuabile dei quali la Procedura, ora, e prima di lei la ██████████ *in bonis*, sia titolare, così come descritto nella Perizia. In particolare, l'Unità non Individuabile farà parte dell'oggetto della vendita solo qualora, al momento della stipula del Contratto di Cessione (come *infra* definito), il Notaio Designato (come *infra* definito) ne abbia accertata l'esistenza e la trasferibilità; in difetto di essa non farà parte dell'oggetto di vendita e non sarà oggetto di trasferimento ma lo saranno i diritti e le situazioni di fatto (anche *ex artt.* 1140 e 1146 c.c.) maturati o comunque esistenti sulla stessa Unità Non Individuabile dei quali la Procedura, ora, e prima di lei ██████████ ██████████ *in bonis*, sia titolare.

- 1.4** Con riferimento al Compendio Immobiliare, sussiste un contenzioso con il Comune ██████████ ██████████ (**“Comune”**) avanti alla Commissione Tributaria Provinciale (oggi Corte di Giustizia Tributaria di primo grado) di Savona avente ad oggetto l'impugnazione degli avvisi di accertamento e contestuale irrogazione di sanzioni per IUC-IMU relativi al periodo d'imposta 2018-2022, con i quali il Comune ██████████ ██████████ ha richiesto alla Società il pagamento della maggiore IMU asseritamente dovuta sul Compendio Immobiliare, in ragione di un elaborato peritale di parte, che attribuisce al Compendio Immobiliare il valore di € 89.200.000,00 (**“Contenzioso IMU”**). A seguito della declaratoria di apertura della Liquidazione Giudiziale, il Comune ██████████ ha depositato domanda di ammissione al passivo – che vede allegato il citato elaborato peritale di parte – deducendo di essere creditore di ██████████ per il complessivo importo di *“euro 8.701.718,00, a titolo di Imposta Municipale Propria, I.M.U., relativa alle annualità 2018 – 2019 – 2020 – 2021 e 2022, (di cui euro 4.255.391,39 per imposta, euro 27.953,30 per interessi ed euro 4.418.373,39 per sanzioni)”* (**“Insinuazione Comune”** – **Allegato 1.4.a**). Con provvedimento del 16.5.2023, il Giudice Delegato – tenuto conto delle risultanze della Perizia (che ha individuato un valore del Compendio Immobiliare largamente inferiore a quello indicato nell'elaborato peritale di parte prodotto dal Comune) e della

pendenza del Contenzioso IMU – ha disposto l’ammissione in via condizionata ex art. 204 CCII dell’eventuale credito del Comune all’esito del Contenzioso IMU, esclusi comunque gli interessi conteggiati successivamente alla sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale. La Liquidazione Giudiziale ha quindi proseguito il Contenzioso IMU, di cui si allegano gli atti parte e controparte depositati (**Allegato 1.4.b**). Si dà atto che, in relazione al Contenzioso IMU, la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Savona ha emesso le sentenze non definitive che si allegano *sub* **Allegato 1.4.c**.

- 1.5** Peraltro, si dà atto che tra la Procedura ed il Comune sono intercorse ulteriori comunicazioni aventi ad oggetto lo stato di fatto del Compendio Immobiliare, che si allegano *sub* **Allegato 1.5**, per completezza di informativa.
- 1.6** Sono altresì intercorse comunicazioni tra la Procedura e la Regione ██████ in ordine a *(i)* “5 scarichi in alveo (denominati SI, S2, S4, S5, S6) sull’argine destro del Torrente Pora in Comune di Finale Ligure”; e *(ii)* una “derivazione d’acqua da un pozzo per uso industriale e potabile in Comune di Finale” (**Allegato 1.6.a**), a seguito delle domande di ammissione al passivo depositate dalla Regione stessa (**Allegato 1.6.b**).
- 1.7** Si dà atto che la Procedura ha esperito un primo procedimento competitivo di vendita del Compendio Immobiliare, andato deserto (“**Procedimento Competitivo Deserto**”).
- 1.8** Successivamente, è pervenuta un’offerta di acquisto del Compendio Immobiliare per il corrispettivo di Euro 10.250.000,00 (diecimilioniduecentocinquantamila/00), importo superiore al cd. “*Prezzo Minimo Seconda Gara*”, come individuato nel bando relativo al Procedimento Competitivo Deserto (“**Offerta Pervenuta**”).
- 1.9** Viene quindi indetta la presente Procedura di Vendita ai sensi dell’art. 216, 1° comma, CCII, finalizzata ad individuare il soggetto al quale vendere il Compendio Immobiliare alle condizioni di cui al presente Bando di Vendita e relativi allegati. Il tutto, con precisazione che, giusto quanto previsto nel programma di liquidazione ex art. 213 CCII approvato in data 17.4.2023:
- (i) la Procedura di Vendita si svolgerà con modalità **telematica asincrona**, essendo stato individuato quale gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, con sede in Piazza Risorgimento 1 a Carate Brianza (MB), indirizzo del portale della vendita www.spazioaste.it (“**Gestore Vendita**”);
 - (ii) l’atto di cessione del Compendio Immobiliare verrà stipulato avanti al Notaio Dott.ssa Caterina Bima di Torino, con Studio in Torino, corso Duca degli Abruzzi n. 16 (“**Notaio Designato**”).

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA.

- 2.1** Oggetto della Procedura di Vendita, da trasferirsi in via di definitiva cessione al soggetto individuato all'esito della Procedura di Vendita (in seguito, "**Acquirente**"), è il Compendio Immobiliare, come individuato e descritto ed alle condizioni tutte indicate nel Bando di Vendita e relativi allegati, ivi incluso nella Perizia e nella bozza dell'atto di trasferimento e relativi allegati attualmente disponibili (in seguito, "**Bozza di Contratto**" – **Allegato 2.1**).
- 2.2** Nessuna modifica all'oggetto della Procedura di Vendita e alle condizioni indicate nel presente Bando di Vendita e relativi allegati potrà essere richiesta o presentata.
- 2.3** Resta fermo che la Procedura e/o il Curatore e/o i periti e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Notaio Designato non potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nel Bando di Vendita e suoi allegati (ivi incluso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nella Perizia) e/o nella ulteriore documentazione eventualmente fornita, che è onere di ciascun offerente verificare a propria cura e responsabilità.
- 3. PREZZO DI VENDITA E PREZZO BASE DELLA PROCEDURA DI VENDITA.**
- 3.1** Il prezzo di cessione del Compendio Immobiliare sarà quello che risulterà all'esito ed esaurita la Procedura di Vendita (in seguito "**Prezzo di Vendita**"). Il Prezzo di Vendita non potrà subire rettifiche e/o variazioni in negativo. Il tutto, fermo restando che il Prezzo di Vendita è individuato a corpo, anche in considerazione degli eventuali vizi e/o errata consistenza o sussistenza di tutti i beni e/o diritti facenti parte del Compendio Immobiliare, accettati dall'Acquirente come "*visto piaciuto, rimossa ogni eccezione*". Restano ferme, in ogni caso, le condizioni indicate nel Bando di Vendita (e suoi allegati), ivi incluso nella Bozza di Contratto (e suoi allegati).
- 3.2** L'intero Prezzo di Vendita dovrà essere corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto di cessione del Compendio Immobiliare (in seguito, "**Contratto di Cessione**"), che verrà stipulato avanti al Notaio Designato, nella data individuata dalla Liquidazione Giudiziale all'esito della Procedura di Vendita. Il pagamento del Prezzo di Vendita dovrà avvenire mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*Liquidazione Giudiziale n. 16/2022 del Tribunale di Torino*", da anticipare in copia al Notaio Designato ed al Curatore, almeno 24 ore prima della data fissata dalla Procedura per la stipula del Contratto di Cessione.
- 3.3** Sono altresì a carico dell'Acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), eventuali cancellazioni di iscrizioni, imposte registro, (in seguito

“**Oneri Vendita**”), che dovranno essere versati contestualmente alla stipula del Contratto di Cessione, a mezzo assegni circolari non trasferibili, intestati come da indicazione del Notaio Designato (da anticipare in copia al notaio ed al Curatore, almeno 24 ore prima della data fissata per la stipula del Contratto di Cessione) ovvero, se dovuti successivamente, entro 5 giorni dalla relativa richiesta formulata dal Notaio Designato.

3.4 Il prezzo minimo da offrire ai fini dell’Offerta Procedura di Vendita come *infra* definita da presentare per partecipare alla Procedura di Vendita (in seguito “**Prezzo Minimo**”) è pari al corrispettivo offerto nell’Offerta Pervenuta ed è quindi pari ad **Euro 10.250.000,00** (diecimilioniduecentocinquantamila/00) oltre Oneri di Vendita.

4. TERMINI, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA E GARANZIE DA PRESTARE.

4.1 Per partecipare alla Procedura di Vendita e formulare valida offerta ai sensi del Bando di Vendita, l’offerente – ivi incluso il soggetto che ha fatto pervenire alla Procedura l’Offerta Pervenuta – deve presentare un’offerta (in seguito “**Offerta Procedura di Vendita**”), che deve avere tutti i requisiti previsti nel presente Bando di Vendita.

4.2 L’Offerta Procedura di Vendita, a pena di inammissibilità, deve:

- (i)** essere presentata entro e non oltre il **termine perentorio del giorno 25 marzo 2024, ore 12,00, in via telematica, con le modalità *infra* indicate;**
- (ii)** se l’offerente è persona fisica, vedere indicati nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico e PEC dell’offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore e/o comunque inerenti la Procedura di Vendita, con allegazione di copia della carta d’identità o altro documento di riconoscimento dell’offerente in corso di validità; se l’offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando visura camerale aggiornata CCIAA dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del sottoscrittore, allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest’ultimo) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale, recapito telefonico e numero di *fax* ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore e/o comunque inerenti la Procedura di Vendita; e
- (iii)** avere per oggetto l’acquisto del Compendio Immobiliare, come individuato ed alle condizioni di fatto e di diritto tutte indicate nel presente Bando di Vendita

(e relativi allegati); e

- (iv) vedere offerto un prezzo di acquisto del Compendio Immobiliare conforme a quanto indicato al **punto 3.4**; e
- (v) vedere allegato, a titolo di cauzione infruttifera di interessi ed a garanzia di tutti gli impegni ed obblighi previsti in capo all'offerente ai sensi del Bando di Vendita (in seguito, "**Cauzione**"), giustificativo di bonifico di importo pari al 30% dell'importo offerto per l'acquisto del Compendio Immobiliare (specificando nella causale del bonifico "*versamento cauzione*") da effettuarsi sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale (IBAN: IT59 Y060 8501 0020 0000 0022 985); la Cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla Procedura alla Data Esame Offerte (come *infra* definita); in caso di mancata aggiudicazione (e di mancato inadempimento dell'offerente), la Cauzione verrà restituita mediante bonifico, al netto degli oneri bancari e senza riconoscimento di interessi, nei tempi tecnici necessari; la cauzione versata dall'Acquirente verrà trattenuta in conto prezzo di cessione;
- (vi) essere sottoscritta dall'offerente, da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente;
- (vii) non essere sottoposta a condizione e non essere formulata per persona da nominare.

4.3 Con la semplice presentazione dell'Offerta Procedura di Vendita, anche ove non espressamente dallo stesso precisato nel testo dell'Offerta Procedura di Vendita, l'offerente

- (i) s'impegna irrevocabilmente all'acquisto del Compendio Immobiliare per il termine di 90 (novanta) giorni successivi alla Data Esame Offerte (come *infra* definita); e
- (ii) s'impegna irrevocabilmente a sottoscrivere il contratto di cessione secondo il testo della Bozza di Contratto di cui all'**Allegato 2.1** a semplice richiesta della Procedura, nella data indicata dalla Procedura;
- (iii) prende visione del Bando di Vendita e dei suoi allegati e comunque di tutta la documentazione ed informazioni consegnate dalla Procedura in relazione alla Procedura di Vendita in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
- (iv) accetta incondizionatamente tutte le condizioni ed i termini del Bando di Vendita e relativi allegati (ivi inclusa la Bozza di Contratto e la Perizia) e di

tutti i dati / informazioni / perizie / pareri / elaborati redatti e/o forniti dalla Procedura e/o dal Curatore e/o loro consulenti.

- 4.4** Sono legittimati a presentare un'Offerta Procedura di Vendita coloro i quali presentino i seguenti requisiti soggettivi:
- (i) persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
 - (ii) soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'Offerta Procedura di Vendita, in stato di liquidazione o che non siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
 - (iii) soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle cd. "*black list*" stabilite dalle vigenti normative.
- 4.5** Trattandosi di **vendita telematica asincrona**, le Offerte Procedura di Vendita dovranno essere presentate **in via telematica**, mediante il Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali del Gestore Vendita, ai quali ogni interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari *infra* indicati.
- È pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite il "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
- 4.6** Ogni offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "*Pagamenti di marche da bollo digitali*" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'Offerta Procedura di Vendita, nella PEC di trasmissione.
- 4.7** Una volta trasmessa in via telematica, l'Offerta Procedura di Vendita non può più essere modificata o revocata.
- 4.8** Non verranno prese in considerazione Offerte Procedura di Vendita pervenute dopo la scadenza del termine perentorio di cui al **punto 4.2**. L'Offerta Procedura di Vendita si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del

gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sia stata generata entro il termine stabilito al **punto 4.2**.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. La Procedura, il Curatore, i suoi ausiliari, periti/consulenti ed il Gestore Vendita (ed anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo a qualsivoglia impedimento anche tecnico nella presentazione dell'Offerta Procedura di Vendita, che ciascun interessato ha l'onere di effettuare tempestivamente a propria cura, spese e responsabilità.

4.9 Per ricevere assistenza sulla presentazione dell'Offerta Procedura di Vendita e la partecipazione all'eventuale Gara, l'utente potrà contattare il Gestore Vendita via e-mail o al *call center* ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del Gestore Vendita (e-mail all'indirizzo garamobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02.800 300 21 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi).

4.10 L'Offerta Procedura di Vendita dovrà essere redatta in lingua italiana e, ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta Procedura di Vendita e/o in corso di Procedura di Vendita e/o in funzione e/o in occasione dell'atto di cessione, dovrà essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.

5. MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE.

5.1 Le attività inerenti la Procedura di Vendita avverranno a cura del Curatore, in via telematica, eventualmente alla presenza dei suoi consulenti. L'udienza telematica per l'apertura delle Offerte Procedura di Vendita, alla presenza del Curatore (ed eventualmente di suoi consulenti) e, ove presenti, dei soggetti che hanno depositato Offerte Procedura di Vendita, è fissata **per il giorno 26 marzo 2024, ore 15,00** (in seguito "**Data Esame Offerte**"). Gli offerenti partecipano collegandosi al Portale del Gestore Vendita.

5.2 Alla Data Esame Offerte, il Curatore valuterà l'ammissibilità delle Offerte Procedura di Vendita pervenute ai sensi del Bando di Vendita, escludendo quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati (in seguito "**Offerte Valide**"). Le decisioni

del Curatore in merito all'ammissibilità o meno delle Offerte Procedura di Vendita sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.

- 5.3** In seguito, si procederà nei seguenti termini in via gradatamente subordinati fra loro:
- (i) ove pervenute più Offerte Valide per un prezzo non inferiore al Prezzo Minimo (Euro **10.250.000,00**), verrà indetta una gara al rialzo (in seguito "**Gara**") che partirà dal più alto prezzo offerto rispetto ad Euro 10.250.000,00 a cui potranno partecipare solo coloro i quali abbiano presentato offerte non inferiori al Prezzo Minimo;
 - (ii) verrà individuato come aggiudicatario ("**Aggiudicatario Individuato**") il soggetto vincitore della Gara, ovvero, nel caso di presentazione di un'unica Offerta Valida per un prezzo non inferiore al Prezzo Minimo (Euro 10.250.000,00), il soggetto che abbia depositato tale offerta senza dar corso ad alcuna Gara.
- 5.4** La Gara – rispetto alla quale le decisioni del Curatore e/o degli Organi della Procedura sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo – avverrà con le seguenti modalità.
- (i) La Gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio nella Data Esame Offerte, a seguire l'apertura delle buste e terminerà il terzo giorno successivo; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la Gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cd. "**Periodo di Autoestensione**").
 - (ii) La Gara si terrà con rilanci in aumento, non essendo considerato rilancio il semplice allineamento al rilancio di altro offerente e verrà individuato come acquirente il soggetto che abbia effettuato l'ultimo rilancio; il tutto, con precisazione che ciascun rilancio dovrà essere effettuato per l'importo minimo di **Euro 50.000,00** (pari a circa lo 0,5% del Prezzo Minimo).
 - (iii) Ogni rilancio effettuato verrà automaticamente comunicato ai partecipanti alla Gara tramite posta elettronica certificata (all'indirizzo dagli stessi comunicato in sede di formulazione della Offerta Procedura di Vendita). Alla scadenza del termine della Gara sopra indicato, o dell'eventuale Periodo di Autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato Aggiudicatario Individuato.
 - (iv) Nel caso in cui, in sede di Gara, nessuno dei partecipanti presenti rilanci, verrà individuato come Aggiudicatario Individuato il soggetto che aveva offerto il prezzo posto come base della Gara.

(v) Qualora vi fossero più offerenti che avevano offerto come prezzo lo stesso prezzo posto a base della Gara e nessuno dei detti soggetti presenti offerta in aumento, verrà individuato come Aggiudicatario Individuato il soggetto che per primo aveva offerto il prezzo posto come base della Gara.

- 5.5** Il Curatore comunicherà al Giudice Delegato (e, se nominato, al Comitato dei Creditori) l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario Individuato ai sensi dei precedenti punti, secondo il disposto di cui all'art. 216, comma 9 CCII.
- 5.6** Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della Gara.
- 5.7** Fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui al **punto 5.6** che precede, l'aggiudicazione si considererà definitiva.
- 5.8** Esaurite le operazioni ed i termini di cui ai precedenti punti, il Curatore convocherà l'aggiudicatario definitivo, segnalando allo stesso che è individuato quale Acquirente ed invitandolo a presentarsi dal Notaio Designato nella data indicata dalla Procedura (con scelta della data a insindacabile discrezionalità della Procedura) per la stipula del contratto di cessione del Compendio Immobiliare secondo le condizioni di cui al Bando di Vendita e della Bozza di Contratto di cui all'**Allegato 2.1**.
- 5.9** La Cauzione versata dall'Acquirente verrà imputata in conto Prezzo di Vendita. Stipulato il contratto di cessione (ed incassato il relativo corrispettivo), le Cauzioni prestate dagli offerenti non prescelti e non inadempienti verranno restituite (al netto delle commissioni bancarie) nei tempi tecnici necessari, senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi e/o corrispettivi.
- 5.10** Ai sensi dell'art. 217, 2° comma, CCII, una volta stipulato il contratto di cessione ed incassato integralmente il Prezzo di Vendita, le eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul Compendio Immobiliare saranno cancellate in forza del provvedimento che verrà assunto dal Giudice Delegato; il tutto con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale e con oneri/costi quindi a carico dell'Acquirente. Con riguardo ad eventuali formalità (a titolo esemplificativo e non esaustivo, trascrizioni di domande giudiziali) non cancellabili nelle forme ed ai sensi dell'art. 217, 2° comma, 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

Liquidazione Giudiziale, anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

6. DOCUMENTAZIONE ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA DI VENDITA.

6.1 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della Procedura di Vendita nonché della documentazione che è a disposizione presso lo Studio del Curatore, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto del Bando di Vendita e della Procedura di Vendita nonché delle modalità, patti e condizioni che regolano la Procedura di Vendita. La Procedura, il Curatore, i suoi ausiliari, periti/consulenti, il Notaio Designato (ed anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

6.2 Il Bando di Vendita ed i suoi allegati saranno depositati presso lo studio del Curatore e potranno essere consegnati a mezzo PEC ai soggetti interessati previa consegna al Curatore di una dichiarazione sottoscritta da soggetto munito del potere di impegnare legalmente il soggetto che richiede l'accesso, nell'ambito della quale il soggetto richiedente dovrà **(i)** dichiarare che accetta incondizionatamente tutte le condizioni e previsioni del Bando di Vendita **(ii)** sottoscrivere di un impegno di riservatezza; il tutto, secondo il testo allegato al Bando di Vendita (**Allegato 6.2**).

6.3 Il Curatore potrà consegnare eventuali informazioni aggiuntive (in seguito "**Informazioni Eventuali**"), ove disponibili, ai soggetti che **(a)** abbiano rispettato quanto previsto al punto **6.2.**; e **(b)** ne facciano richiesta per iscritto con comunicazione da inviarsi presso il Curatore via PEC all'indirizzo lg16.2022torino@pecliquidazionigiudiziali.it. Il Curatore si riserva di valutare le modalità e la tempistica con cui rendere disponibili le Informazioni Eventuali. Ogni eventuale richiesta di Informazioni Eventuali e chiarimenti potrà essere liberamente valutata dal Curatore, senza obblighi di sorta e fermo restando che non saranno in ogni caso prese in considerazione **(i)** richieste di informazioni, chiarimenti e/o documentazione generiche, meramente esplorative e/o tali da comportare un rallentamento della Procedura di Vendita; **(ii)** richieste che possano pregiudicare notizie ritenute sensibili dal Curatore. La Procedura potrà valutare di fornire Informazioni Eventuali secondo le eventuali modalità e le tempistiche decise dalla Procedura, ma senza alcun obbligo da parte della Procedura, fermo restando che i soggetti interessati accettano incondizionatamente di partecipare alla Procedura di

Vendita sulla base dei documenti costituiti dal Bando di Vendita e suoi allegati. Anche per le Informazioni Eventuali e/o ogni altra informazione, chiarimento e richiesta formulata ai sensi del presente punto **6.3.** vale l'esonero di responsabilità di cui al punto **6.1.** con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

- 6.4** I soggetti interessati a partecipare alla Procedura di Vendita possono visionare il Compendio Immobiliare, previa consegna al Curatore di quanto indicato al **punto 6.2** oltre che di una dichiarazione sottoscritta da soggetto che richiede l'accesso, nell'ambito della quale la società richiedente dovrà dichiarare che il soggetto fisico che si presenta dal Curatore è un suo delegato a visionare il Compendio Immobiliare. il Compendio Immobiliare potrà essere visionato, compatibilmente con gli impegni del Curatore. Nessuna pretesa potrà essere avanzata da qualsivoglia soggetto nei confronti del curatore e/o della Procedura e/o dei loro ausiliari e/o consulenti nell'ipotesi in cui il Compendio Immobiliare non dovesse essere, per qualsivoglia motivo, visionabile.

7. CLAUSOLE GENERALI DELLA PROCEDURA DI VENDITA

- 7.1** Il Bando di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.
- 7.2** La pubblicazione del Bando di Vendita e/o la ricezione delle Offerte Procedura di Vendita non comportano per la Procedura e/o il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.
- 7.3** Le comunicazioni previste nel Bando di Vendita saranno validamente effettuate dal Curatore anche solo all'indirizzo di cui al punto **4.2(ii)**.
- 7.4** Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.
- 7.5** Le scelte operate dalla Procedura e/o dal Curatore (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o aggiudicatari designati, che con la presentazione dell'Offerta Procedura di Vendita accettano integralmente il contenuto e tutte le previsioni del Bando di Vendita e suoi allegati che ne sono parte integrante.
- 7.6** Tutte le richieste e/o comunicazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera dovrà essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana).

- 7.7 Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della Procedura di eventualmente sospendere la vendita e/o il presente Bando di Vendita e/o comunque la Procedura di Vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi dell'art. 217 CCII). Il tutto senza alcun diritto al risarcimento di danni e/o indennizzi in capo a qualsivoglia soggetto, che abbia anche partecipato alla Procedura di Vendita e/o che si sia reso aggiudicatario anche in via definitiva e/o in capo a terzi in genere.
- 7.8 La Procedura di Vendita sarà pubblicizzata mediante pubblicazione, almeno 30 giorni prima della Data Esame Offerte di cui al punto 5.1, di:
- (i) Bando di Vendita (con i soli Allegato A ed Allegato 6.2 e con la perizia di cui all'Allegato 1.3 ma senza gli altri suoi allegati) su
- A. portale delle vendite pubbliche; e
- B. siti internet: astalegale.net; www.spazioaste.it; www.astegiudiziarie.it; www.entietribunali.it; www.immobiliare.it; www.astetribunali24.it;
- C. sito internet del Tribunale di Torino.
- (ii) estratto avviso di vendita, sui giornali quotidiani *LA STAMPA* edizione nazionale e *Il Sole 24 Ore* Edizione Nazionale e sulla testata bisettimanale *MI TOMORROW*.
- 7.9 Il Bando di Vendita (con i soli Allegato A ed Allegato 6.2 e con la perizia di cui all'Allegato 1.3 ma senza gli altri suoi allegati) verrà notificato dal Curatore a mezzo Ufficiale Giudiziario ai creditori iscritti e potrà essere comunicato al Comune ██████████ ██████████ ed alla Regione ██████████ oltre che ai soggetti che avevano già manifestato interesse all'acquisto.
8. **FORO COMPETENTE.**
- 8.1 Il Bando di Vendita e i suoi allegati, la Procedura di Vendita, le Offerte Procedure di Vendita, il contratto di cessione del Compendio Immobiliare così come ogni ulteriore atto annesso e/o connesso e/o conseguente sono regolati dalla Legge Italiana.
- 8.2 Ogni eventuale controversia inerente il Bando di Vendita e/o i suoi allegati e/o la Procedura di Vendita e/o le Offerte Procedure di Vendita e/o il contratto di cessione del Compendio Immobiliare e/o ogni ulteriore atto annesso e/o connesso e/o conseguente è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.
9. **INADEMPIMENTO.**
- 9.1 Qualora l'Acquirente non dovesse rendersi adempiente (i) all'obbligo di stipulare l'atto di cessione del Compendio Immobiliare; e/o (ii) all'obbligo di versare integralmente il Prezzo di Vendita e tutti gli Oneri Vendita; e/o (iii) a qualsivoglia obbligo previsto nel Bando di Vendita, la Liquidazione Giudiziale avrà diritto di: (a)

escutere le garanzie prestate dall'Acquirente; e **(b)** trattenere gli importi incassati a titolo di penale; il tutto, fatto espressamente salvo il diritto della Liquidazione Giudiziale di far valere ogni maggior danno, anche *ex art.* 1382 c.c..

10. ALLEGATI.

10.1 I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Vendita.

- ❖ **Allegato A:** provvedimento autorizzativo alla Procedura di Vendita.
- ❖ **Allegato 1.3:** Perizia.
- ❖ **Allegato 1.4.a:** Insinuazione Comune.
- ❖ **Allegato 1.4.b:** Atti di parte e controparte giudizio pendente con Comune (Contenzioso IMU).
- ❖ **Allegato 1.4.c:** sentenze non definitive rese nell'ambito del Contenzioso IMU dalla Corte di Giustizia Tributaria di Savona.
- ❖ **Allegato 1.6.a:** comunicazioni intercorse con Regione ██████ su scarichi e derivazioni d'acqua relativi al Compendio Immobiliare.
- ❖ **Allegato 1.6.b:** Insinuazioni al passivo Regione ██████.
- ❖ **Allegato 2.1:** Bozza di Contratto.
- ❖ **Allegato 6.2:** Testo dichiarazione contenente impegno di riservatezza.

* * *

Torino, lì 1 febbraio 2024

Il Curatore

Dott. Guido Cresto

escutere le garanzie prestate dall'Acquirente; e (b) trattenere gli importi incassati a titolo di penale; il tutto, fatto espressamente salvo il diritto della Liquidazione Giudiziale di far valere ogni maggior danno, anche ex art. 1382 c.c..

10. ALLEGATI.

10.1 I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Vendita.

- ❖ **Allegato A:** provvedimento autorizzativo alla Procedura di Vendita.
- ❖ **Allegato 1.3:** Perizia.
- ❖ **Allegato 1.4.a:** Insinuazione Comune.
- ❖ **Allegato 1.4.b:** Atti di parte e controparte giudizio pendente con Comune (Contenzioso IMU).
- ❖ **Allegato 1.4.c:** sentenze non definitive rese nell'ambito del Contenzioso IMU dalla Corte di Giustizia Tributaria di Savona.
- ❖ **Allegato 1.6.a:** comunicazioni intercorse con Regione [REDACTED] su scarichi e derivazioni d'acqua relativi al Compendio Immobiliare.
- ❖ **Allegato 1.6.b:** Insinuazioni al passivo Regione [REDACTED]
- ❖ **Allegato 2.1:** Bozza di Contratto.
- ❖ **Allegato 6.2:** Testo dichiarazione contenente impegno di riservatezza.

* * *

Torino, li 1 febbraio 2024

Il Curatore

Dott. Guido Cresto