***[LUOGO, DATA]***

*Spett.li*

**TATOOINE LEASECO S.r.l. unipersonale**

Via V. Alfieri 1

Conegliano (TV)

*Per il tramite di*

**INTRUM ITALY S.p.A.**

Bastioni di Porta Nuova 19

Milano

via p.e.c. a **realestate@pec.intrum-italy.it**

**Oggetto: PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

**In caso di persona fisica:**

Il/La sottoscritt\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nat\_\_ a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, res.te a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_), Piazza/Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, documento di identità \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cell. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (il “**Proponente**”)

\* \* \* \* \*

**In caso di società:**

La \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_), Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al n. , cod. fiscale e p. Iva \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in persona del Dott/Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nella sua qualità di\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ munito dei poteri di legale rappresentanza come esso dichiara (il “**Proponente**”)

\* \* \* \* \*

premesso che

1. La società TATOOINE LEASECO S.r.l Unipersonale, codice fiscale e partita iva 05332530269 (la “**Proprietà**”), nel contesto di un’operazione di Cartolarizzazione di Crediti Deteriorati ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130, ha acquistato la proprietà dell’Immobile indicato nel successivo art. 1 (l’”**Immobile**”), già oggetto di un contratto di locazione finanziaria risolto od altrimenti cessato per fatto dell'utilizzatore;
2. La società INTRUM ITALY S.p.A. (“**INTRUM**”) è stata nominata *special servicer* della suddetta Cartolarizzazione ed agisce perciò in nome e per conto della Proprietà giusta MANDATO SPECIALE ai rogiti del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, di data 27 dicembre 2022 repertorio n. 312268 raccolta n. 42069 registrato a Pordenone il 29 dicembre 2022 al n. 19206 serie 1T (il “**Mandato**”).
3. La società XXXXXXX è nel possesso dell’intero Immobile e dunque nella materiale disponibilità del medesimo senza titolo opponibile alla Proprietà od ai suoi danti causa;
4. non vi sono dunque altri soggetti occupanti l’Immobile con e/o senza titolo opponibile alla Proprietà od ai suoi danti causa e dunque non vi sono soggetti che possono vantare, a qualsivoglia titolo, alcun diritto di prelazione e/o di riscatto ai sensi delle vigenti normative per il caso di vendita dell’Immobile;
5. di essere perfettamente a conoscenza della necessità di provvedere alla regolarizzazione edilizio urbanistica e conseguente aggiornamento catastale dell’Immobile, ciò anche ai sensi della previsione di cui all’art.1489 Codice civile;
6. stante quanto sopra, la Proprietà non presterà in sede di atto definitivo di compravendita, le garanzie di legge del venditore eccetto quelle afferenti la mera titolarità dell’Immobile, da ciò quanto infra pattuito circa le condizioni di vendita;

\* \* \* \* \*

Quanto sopra premesso, Il Proponente formula la seguente proposta irrevocabile per l’acquisto della proprietà dell’Immobile (la “**Proposta**”), alle condizioni e nei termini in seguito specificati e sotto il presupposto di cui al successivo punto n. 2.

**1. Descrizione Immobile.**

Immobile sito a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

censito al N.C.E.U. del medesimo Comune

- foglio\_\_\_\_\_part.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_sub\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_cat. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Via\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

censito al N.C.T. del medesimo Comune

- foglio\_\_\_\_\_mapp.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Oltre eventuale comproprietà di spazi ed enti comuni e/o condominiali, se esistenti.

L’immobile è attualmente occupato dalla società [……………..], senza titolo contrattuale nei confronti della Proprietà.

**2. Presupposto e presa d’atto circa lo stato di fatto e diritto dell’Immobile.**

2.1 Il Proponente da atto e dichiara di ben conoscere la consistenza e lo stato di fatto in cui versa l’immobile, la sua consistenza e destinazione con tutti annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, obblighi, vincoli (anche di natura reale e di carattere edilizio ed urbanistico), diritti, azioni, servitù attive e passive (apparenti e non), avendo il medesimo Proponente, prima della sottoscrizione della presente, (i) visionato ed ispezionato l’Immobile; (ii) avuto accesso alla documentazione relativa all’Immobile messa a disposizione anche da INTRUM in qualità di mandataria della Proprietà, come indicato in premessa; (iii) effettuato anche per il tramite di propri consulenti, un’indagine avente ad oggetto tutti i profili urbanistici in particolare, circa l’esistenza di obbligazioni, anche di natura reale, aventi fonte in Atti e Provvedimenti amministrativi, Convenzioni o comunque in accordi conclusi con la PA (ed in particolare derivanti\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), catastali, impiantistici, ecologico-ambientali (avendo quindi potuto constare direttamente e mediante idonea documentazione a riguardo che all’interno ed all’esterno dell’Immobile potrebbero essere presenti componenti in amianto e comunque materiali in contrasto con la normativa ambientale nonché serbatoi interrati non conformi alla normativa vigente anche di natura locale), igienico-sanitari, prevenzione incendi, manutentivi e di destinazione relativi all’Immobile; (iv) valutato attentamente quanto indicato nei precedenti punti prima di procedere alla formulazione della presente.

2.2 Il Proponente dichiara e conferma, quindi, di non avere alcuna obiezione sugli esiti delle suddette indagini e, comunque, sulla consistenza, conservazione e stato di fatto e di diritto dell’Immobile (in particolare sotto il profilo ambientale ed urbanistico) e sul relativo stato di occupazione. Il Proponente dichiara, quindi: (i) di ritenere l’Immobile conforme alle proprie esigenze ed attività; (ii) di assumersi ogni e qualsiasi adempimento, obbligazione (anche di natura reale) aventi fonte anche in Convenzioni o più in generale in accordi conclusi con la PA (compresa la Convezione urbanistica sopra citata), accollandosi – per l’effetto - ogni relativo adempimento, onere e spesa nonché il rilascio di ogni occorrente garanzia, ove occorrente; (iii) di accollarsi ogni necessaria obbligazione connessa alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell’Immobile e degli impianti e servizi ivi esistenti essendo già nella materiale disponibilità dell’Immobile.

2.3 Il Proponente conferma che di tutto quanto sopra proposto si è tenuto conto nella determinazione

del Prezzo di Acquisto Offerto con la presente.

**3. Condizioni della vendita.**

3.1 Richiamato quanto in premessa ed in ragione degli approfonditi accertamenti effettuati sull’Immobile (v. art. 2) e della circostanza di avere il Proponente visionato approfonditamente ed attentamente l’Immobile, la vendita dell’Immobile avverrà con espresso esonero del venditore dal prestare le garanzie di legge (eccetto quelle afferenti la mera titolarità dell’Immobile) ed in particolare:

1. l’Immobile sarà acquistato dal Proponente: (i) nello stato di fatto (anche occupazionale) e di diritto, in cui lo stesso attualmente si trova e secondo quanto risulta dal titolo di provenienza; (ii) come visto e piaciuto; (iii) “a corpo” e non a misura, con espressa esclusione per ciascuno dei contraenti delle previsioni di cui all’ultima parte del primo comma dell’art. 1538 Codice Civile;
2. con l’espressa rinuncia del Proponente: (i) alle previsioni di cui agli artt. 1489 e 1497 Codice civile anche sotto il profilo risarcitorio e/o di riduzione del prezzo e ciò, in particolare, sotto il profilo della conformità catastale ed edilizio/urbanistica dell’Immobile nel caso in cui, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, emergessero situazioni di non conformità, accollandosi il Proponente ogni responsabilità, onere e spesa relativi a qualsiasi attività da compiere ai fini dell’eventuale regolarizzazione; (ii) all’agibilità - anche laddove questa seppur concessa, sia venuta successivamente meno - escludendo che ciò comporti alcuna responsabilità, obbligo ed onere in capo alla Proprietà ed i suoi mandatari e che possa costituire vizio dell’Immobile e/o inadempimento della Proprietà;
3. con l’espresso esonero della Proprietà e dei suoi mandatari dal prestare le garanzie di legge: (i) per vizi anche ai sensi dell’art 1490, comma 2 del Codice civile; (ii) in materia di efficienza, regolare funzionamento e conformità degli impianti installati alla normativa di legge vigente alla data della loro realizzazione e/o adeguamento obbligatorio; (iii) in materia di rischi e/o danni ambientali (assenza nell’Immobile e/o nel sottosuolo di materiali o sostanze pericolose, rifiuti speciali, rifiuti solidi, sostanze tossiche od inquinanti e simili), anche ai sensi delle disposizioni di cui ai D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e ss.mm.ii. e della legislazione tempo per tempo in vigore, restando a carico del Proponente ogni conseguente onere od obbligo e responsabilità a riguardo; (iv) per l’evizione totale o parziale per l’ipotesi dell’esistenza di soggetti aventi diritti prelazione e/o di riscatto in caso di vendita dell’Immobile ai sensi delle vigenti normative, accollandosi quindi il Proponente ogni obbligazione, alea e rischio anche ai sensi degli artt. 1487 e 1488 Codice civile e con pieno esonero della Proprietà da ogni responsabilità a riguardo, a qualsivoglia titolo. Il Proponente, inoltre, dichiara di manlevare e tenere indenne la Proprietà da ogni e qualsiasi richiesta e/o domanda e/o pretesa di qualsiasi tipo e genere, nulla escluso e/o riservato, dovesse pervenire alla Proprietà da terzi per inosservanza del diritto di prelazione anche ai sensi degli artt. 38 e seguenti Legge n. 392/1978, successive modifiche ed integrazioni ivi comprese tutte le conseguenze afferenti di qualunque carattere derivanti da un’eventuale azione di riscatto;
4. la Proprietà ed i suoi mandatari resteranno esonerati dall'obbligo: (i) di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti installati all’interno ed all’esterno dell’Immobile, della relativa documentazione tecnico-amministrativa, nonché del libretto di uso e manutenzione; (ii) di rinnovo di tutti i prescritti collaudi, certificazioni, autorizzazioni e licenze, inclusi il certificato di agibilità e di prevenzione incendi dell’Immobile e/o dell’edificio di cui ne costituisce una parte. Documenti tutti che saranno eventualmente ottenuti a cura e spese del Proponente;
5. nel contratto definitivo di compravendita la Proprietà garantirà esclusivamente la titolarità dei diritti trasferiti e che l’Immobile è libero dalle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, eccezione fatta per quanto indicato negli atti di provenienza;
6. la Proprietà ed i suoi mandatari sono esonerati dall’effettuare qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche per quanto concerne l’adeguamento, se necessario, degli impianti e servizi alle vigenti normative di sicurezza, che sarà posto in essere dal Proponente, successivamente alla stipula del definitivo di compravendita, accollandosi il Proponente ogni eventuale rischio, alea e costo relativo all’eventuale degrado dello stato di fatto e/o danneggiamento dell’Immobile e degli impianti e servizi ivi installati anche ad opera di terzi, fino alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita;
7. sono a carico del Proponente le spese relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e/o condominiali siano essere ordinarie e/o straordinarie;

3.2 con riferimento a quanto in oggetto, il Proponente con la sottoscrizione della presente Proposta dichiara di avere verificato direttamente (anche nel contesto della propria indagine ambientale indipendente, come sopra indicato nel precedente punto n. 2.1) l’eventuale presenza all’interno ed all’esterno dell’Immobile di materiali e sostanze in contrasto con la normativa ambientale avendo potuto altresì appurare se tali materiali e sostanze possono costituire rifiuto e/o sostanza potenzialmente idonea a cagionare fenomeni di inquinamento del suolo, del sottosuolo, delle acque superficiali o delle acque sotterranee anche ai sensi delle disposizioni di cui ai D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e ss.mm.ii. e della legislazione tempo per tempo in vigore. Il Proponente, quindi, conferma di voler acquistare l’Immobile nel suo attuale stato di fatto anche sotto il profilo ambientale e, per l’effetto, si accolla qualsiasi obbligazione e responsabilità, onere e costo di rimozione, smaltimento, bonifica, adeguamento e risanamento ambientale dell’Immobile anche con riferimento all’eventuale presenza al suo interno ed esterno di componenti in amianto e/o serbatoi interrati non conformi, il tutto come da vigenti o sopravvenute normative di settore, anche di natura locale. Il Proponente - per l’effetto - esonera la Proprietà ed i suoi mandatari da ogni e qualsiasi obbligazione e/o responsabilità a riguardo anche di natura risarcitoria.

3.3 Stante quanto sopra, il Proponente rinuncia con la sottoscrizione della presente a presentare nei confronti della Proprietà e/o dei suoi mandati, anche successivamente alla stipula dell’atto di compravendita definitivo, eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del prezzo e qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo proposta, connessa direttamente o indirettamente all’Immobile e ai relativi impianti essendosi di ciò tenuto conto nel Prezzo di Acquisto Offerto altresì obbligandosi a ribadire quanto sopra proposto nell’atto di compravendita definitivo.

3.4 Richiamato quanto dichiarato in premessa, il Proponente: (i) si accolla e fa proprio, ogni onere, spesa ed alea relativa all’esecuzione di ogni iter tecnico ed amministrativo occorrente per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell’Immobile, che quindi avverrà a cura e spese del Proponente, con piena manleva della Proprietà da qualsiasi obbligazione e/o responsabilità a riguardo; (ii) si obbliga a conferire incarico ad un tecnico di propria fiducia abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (il “Tecnico”) ed a produrre, a sue spese, al notaio rogante ed alle Proprietà, 5 (cinque) giorni lavorativi antecedenti la data pattuita per la stipula del contratto definitivo di compravendita:

1. ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, legge 52/1985, un’Attestazione di conformità redatta dal Tecnico che dovrà contenere: (i) l'identificazione catastale dell’Immobile; (ii) una dichiarazione del Tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale attestante che lo stato di fatto dell’Immobile è conforme ai dati catastali ed alle planimetrie depositate in catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Detta attestazione di conformità, ai sensi della normativa da ultimo citata, sarà sostitutiva della dichiarazione dell’intestatario e sarà allegata all’atto definitivo di compravendita;
2. un’Attestazione di conformità edilizio-urbanistica dell’Immobile redatta dal Tecnico che dovrà contenere: (i) l'identificazione catastale dell’Immobile; (ii) se del caso, espressa dichiarazione del Tecnico che le opere di edificazione dell’Immobile sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967; (iii) l’elenco dei titoli edilizi rilasciati/presentati da/al competente Comune riguardanti l’Immobile unitamente ad eventuali sanatorie edilizie e/o condoni; (iv) relativamente all’Immobile, i provvedimenti igienico-sanitari rilasciati od attestati; (v) una dichiarazione resa dal Tecnico attestante che lo stato di fatto dell’Immobile è conforme con quanto assentito da competente Comune;
3. gli Attestati di Prestazione Energetica relativi all’Immobile;
4. ove occorrente, un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di eventuale trasferimento.

Resta espressamente inteso che la Proprietà, non presta e non presterà - in nessuna sede – alcuna garanzia circa la conformità edilizio-urbanistica e catastale dell’Immobile. Quindi, nel caso in cui, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, emergessero situazioni di non conformità rispetto a quanto attestato ai sensi del precedenti punti a) e b), la Proprietà resterà esonerata da qualsivoglia obbligazione e/o responsabilità, anche ai sensi della previsione di cui all’art.1489 Codice civile, è graverà esclusivamente sul Proponente ogni responsabilità, onere e spesa relativi a qualsiasi attività da compiere per realizzare ogni occorrente regolarizzazione. Il Proponente si obbliga a ribadire quanto ivi proposto nel contratto definitivo di compravendita.

**4. Prezzo di acquisto offerto.**

Il prezzo di acquisto offerto per l’Immobile descritto al punto all’art. 1 è di **Euro[\*],00 ([\*]/00)** (il “**Prezzo di Acquisto Offerto**”) oltre IVA se dovuta ed ulteriori imposte di legge dovute secondo la normativa vigente alla data del rogito e tiene conto delle condizioni di vendita ivi proposte.

4.1 Il Proponente Acquirente dichiara, altresì, di essere a conoscenza che la Proprietà potrà esercitare -se applicabile e se lo riterrà opportuno- l’opzione per l’imposizione ad IVA della cessione ai sensi e per gli effetti dell’Art. 10, comma 1, n. 8-bis) e 8-ter), DPR 633/1972.

**5. Deposito cauzionale infruttifero e modalità di pagamento del Prezzo di Acquisto Offerto.**

5.1. Il prezzo verrà così corrisposto dal Proponente:

5.1.1 Quanto ad Euro [\*],00 ([\*]/00) - pari al 10% (dieci per cento) del Prezzo di Acquisto Offerto - vengono corrisposte dal Proponente contestualmente alla sottoscrizione della presente Proposta ad esclusivo titolo di deposito cauzionale infruttifero e gratuito a riprova della serietà e vincolatività della presente Proposta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Proprietà / mediante bonifico bancario “BIR” al seguente IBAN IT49A0306912711100000019779 (il “**Deposito Infruttifero**”), restando espressamente inteso che l’eventuale mancato buon esito dell’incasso dell’assegno circolare o del bonifico determinerà la perdita di efficacia della Proposta. Resta espressamente inteso che:

1. in caso di accettazione della Proposta da parte della Proprietà o della sua mandataria INTRUM, il Deposito Infruttiferodiverrà caparra confirmatoria *ex* art. 1385 Codice civile (la “**Caparra Confirmatoria**”), che verrà imputata a quota parte del prezzo contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita immobiliare mediante atto notarile;
2. in caso di mancata accettazione della Proposta entro il “Termine di Irrevocabilità” di cui all’art. 7, ovvero laddove non si proceda alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita per fatto non imputabile al Proponente, la Proprietà restituirà il Deposito Infruttifero al Proponente, che ne rilascerà quietanza, senza alcuna maggiorazione di interessi e senza facoltà del Proponente di richiedere ulteriori somme a qualsivoglia titolo.

5.1.2 In caso di accettazione della Proposta, il saldo del prezzo di vendita (il “**Saldo prezzo**”), pari ad € [\*],00 (Euro [\*]/00), oltre alle imposte di legge sull’intero prezzo come dovute secondo la legge vigente alla data dell’atto notarile di compravendita immobiliare, verrà corrisposto dal Proponente contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di vendita, mediante bonifico bancario “BIR” (valuta fissa e accredito a favore del beneficiario data di stipulazione del menzionato contratto) al seguente IBAN IT49A0306912711100000019779 intestato a TATOOINE LEASECO S.R.L. UNIPERSONALE, ovvero, a scelta discrezionale della Proprietà o dei suoi mandatari, mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla Proprietà. Il Proponente dichiara che la corresponsione del Saldo prezzo sarà, quindi, contestuale alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita e pertanto non intenderà avvalersi in tale sede di alcuna facoltà di deposito del prezzo anche ai sensi del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) della L. 147/2013 come modificato dalla L. 124/2017.

**6. Divieto di nomina del terzo e/o della cessione dell’accordo preliminare**

6.1 Non è consentita la nomina di terzo e/o la cessione dell’accordo preliminare perfezionatosi con

l’accettazione della presente a nessun titolo.

**7. Termine di efficacia della proposta.**

7.1 La Proposta è irrevocabile sino alla data del [\*] (il “**Termine di Irrevocabilità**”). Il Proponente richiede che l’accettazione della Proposta gli venga comunicata via P.E.C. all’indirizzo indicato nell’art. 12, entro il Termine di Irrevocabilità. Ai fini della valutazione del rispetto del Termine di Irrevocabilità, farà fede la data contenuta nella “ricevuta” attestante l’avvenuta consegna del messaggio (di comunicazione di accettazione della Proposta) nella casella P.E.C. del Proponente indicata nell’art. 12. Decorso il Termine di irrevocabilità, la Proposta perderà ogni e qualsiasi validità ed efficacia, senza necessità di disdetta e/o di ulteriori formalità da parte della Proprietà o della sua mandataria INTRUM, ferma la restituzione del Deposito Infruttifero.

7.2 Fino alla scadenza del Termine di Irrevocabilità, la Proprietà si riserva di porre in essere, tramite la mandataria INTRUM, quanto previsto nelle successive lettere a) e b). Pertanto, fino all’accettazione della Proposta, il Proponente non potrà vantare nei confronti della Proprietà e di INTRUM alcuna pretesa od obbligazione anche risarcitoria, neppure a titolo precontrattuale, cui in ogni caso espressamente rinuncia fin d’ora. Il Proponente dichiara di essere edotto che in pendenza del Termine di Irrevocabilità INTRUM, nella sua qualità di mandataria della Proprietà, potrebbe ricevere altre offerte irrevocabili per l’acquisto dell’Immobile da parte di terzi, in particolare:

a)in ragione dell’obbligo di informazione eventualmente previsto in contratto di locazione finanziaria dell’Immobile precedentemente in essere tra soggetti diversi dal Proponente, infatti, INTRUM (nella predetta qualità) potrebbe essere tenuta a comunicare la Proposta all’*ex* utilizzatore del bene e/o ai suoi garanti, affinché i medesimi possano attivarsi nell’individuare soggetti terzi interessati all’acquisto dell’Immobile a prezzo comunque maggiore del Prezzo di Acquisto Offerto;

b) in virtù della normativa tempo per tempo in vigore, inoltre, INTRUM (nella predetta qualità) al fine di determinare se la presente Proposta rappresenta l'offerta economicamente più vantaggiosa (e quindi che la vendita dell’Immobile avverrà a valori di mercato), procederà alla pubblicizzazione dell’Immobile *in loco*, sul web e/o su quotidiani locali e/o nazionali anche avvalendosi di società specializzate o professionisti di sua fiducia e dar luogo - all’esito e tramite di medesimi (il “**Soggetto Incaricato**) - ad una o più competizioni private (la “**Competizione Privata**”) tra tutti gli eventuali interessati, incluso il Proponente. In caso di avvio di una Competizione privata, il Soggetto Incaricato comunicherà agli eventuali offerenti ed al Proponente stesso le modalità per la partecipazione alla stessa ed il suo svolgimento. In caso di adesione alla Competizione Privata (anche da parte del Proponente), il prezzo di acquisto offerto sarà costituito dal maggiore importo come documentato negli atti della Competizione Privata, ed in caso di aggiudicazione al Proponente dell’Immobile nel contesto della Competizione Privata, andrà perciò a sostituirsi al Prezzo di Acquisto Offerto nella presente Proposta che rimarrà ferma ed invariata per il resto.

7.3 La Proprietà si riserva - in ogni caso - la più ampia ed insindacabile libertà di accettare o meno qualunque delle proposte ad essa pervenute - compresa la presente e quelle che eventualmente dovessero essere formulate nella citata Competizione privata.

**8. Registrazione della proposta**

In caso di accettazione della presente, spetterà al Proponente ovvero al Mediatore (laddove la parte se ne fosse avvalsa) provvedere alla registrazione del presente documento entro venti giorni dall’ultima sottoscrizione, trasmettendo all’esito una copia registrata ad INTRUM. Le spese, le imposte e le tasse relative alla registrazione del presente documento saranno a carico del Proponente.

**9. Termine di stipula dell’atto di compravendita definitivo**

9.1 il contratto definitivo di vendita, alle condizioni di cui alla presente Proposta, verrà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del Termine di Irrevocabilità della presente Proposta di cui al precedente art. 7.1 (il “**Termine di stipula del contratto definitivo**”) nella forma dell’atto pubblico, come per legge, a ministero del Notaio indicato dal Proponente. Gli onorari notarili, le spese, le imposte e/o tasse relative all’acquisto dell’Immobile saranno a carico del Proponente.

9.2. Il Termine di stipula del contratto definitivo sopra indicato è da considerarsi posto ad esclusivo interesse della Proprietà sicché la mancata conclusione del contratto definitivo entro la suddetta data comporterà in capo alla Proprietà la facoltà di avvalersi del diritto di recesso ex art. 1385 Codice civile - salva la facoltà di avvalersi dell’ipotesi di cui al terzo comma dell’art. 1385 Codice civile - con ogni conseguente effetto di legge e di contratto.

9.3. La Proprietà e quindi INTRUM (nella predetta qualità) - fatta salva una richiesta di proroga del Termine di stipula del contratto definitivo dovuta a cause alle stesse non imputabili - si riservano la facoltà di poter posticipare il Termine di stipula del contratto definitivo di compravendita al fine di porre in essere ogni attività necessaria a rendere l’Immobile trasferibile (fatto salvo quanto disposto nell’art. 3.4, che rimane a carico del Proponente) previa comunicazione scritta al Proponente il quale fin d’ora presta ogni occorrente consenso. In nessun caso, l’esercizio di detta facoltà da parte della Proprietà e quindi di INTRUM (nella predetta qualità), legittimerà il Proponente al recesso ex art. 1385 Codice civile e/o alla risoluzione per inadempimento dell’accordo preliminare eventualmente concluso mediante l’accettazione della presente ovvero alla richiesta di indennizzi e/o risarcimenti.

**10. Esonero consegna dell’Immobile.**

10.1 Gli effetti giuridici ed economici (uti dominus) del contratto definitivo di compravendita decorreranno

dalla sua stipula ma stante quanto indicato in premessa: (i) la Proprietà è espressamente esonerata, anche

i sensi degli artt. 1476 e 1477 Codice civile, dalla consegna dell’Immobile al compratore (nella materiale

disponibilità della società XXXXX); (ii) laddove all’interno od all’esterno dell’Immobile dovessero risultare relitti beni mobili e/o qualunque altro materiale, anche appartenente a terzi, resta espressamente inteso che il Proponente resterà obbligato, a proprie spese, allo sgombero ed alla pulizia dell’Immobile restando la Proprietà esonerata da qualsivoglia obbligazione, onere e/o spesa, a riguardo rinunciando altresì il Proponente, ora per allora, ad avanzare qualsiasi pretesa in merito nei confronti della Proprietà e dei suoi mandatari.

10.2 Laddove all’interno od all’esterno Immobile dovessero risultare relitti beni mobili e/o qualunque altro materiale, anche appartenente a terzi, resta espressamente inteso che il Proponente resterà obbligato, a proprie spese, allo sgombero ed alla pulizia dell’Immobile restando la Proprietà esonerata da qualsivoglia obbligazione, onere e/o spesa, a riguardo rinunciando altresì il Proponente, ora per allora, ad avanzare qualsiasi pretesa in merito nei confronti della Proprietà e dei suoi mandatari.

**12. Comunicazioni.**

Qualsiasi comunicazione inerente la presente proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere eseguita per iscritto tramite PEC ovvero tramite email, salvo quanto specificato in ordine all’accettazione della proposta al precedente art. 7.2 della presente proposta di acquisto, ai seguenti indirizzi:

* Proponente:
* Proprietà/INTRUM ITALY S.P.A.: leasing@pec.intrum-italy.it

**13. Legge applicabile e clausola finale**

La presente così come l’accordo preliminare perfezionato mediante la sua accettazione, sono rette dalla legge italiana compreso quanto previsto dal D.lgs. 231/2007 (aggiornato ex D.lgs. 90/2017).

La presente annulla e sostituisce ogni e qualsivoglia proposta irrevocabile di acquisto formulata in precedenza dal Proponente relativamente all’Immobile.

[Firma per esteso del Legale Rappresentante del Proponente]

\* \* \* \* \*

Ad ogni effetto di legge, in particolare ai sensi degli artt. 1341 e seguenti del Codice civile e del D.Lgs. 206/2005 e SSMMII (Codice del Consumo), il Proponente approva specificatamente le clausole di cui agli articoli:

- 2.2: esonero della proprietà in caso di difformità tra la situazione planimetrica e lo stato di fatto dell’Immobile non ostative alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita ed alla consegna dell’Immobile stesso;

- 3.1: vendita “visto e piaciuto” e rinuncia del Proponente alle previsioni ed alle garanzie ai sensi dei seguenti articoli del Codice civile: 1538 ultima parte del primo comma; 1489 e 1497; 1490 compreso il comma 2, anche sotto il profilo risarcitorio; rinuncia del Proponente all’agibilità e relativo esonero della Proprietà da ogni obbligazione ed onere a riguardo; esonero della Proprietà dalle garanzie di legge in materia di efficienza, regolare funzionamento e conformità degli impianti installati ed in materia di rischi e/o danni ambientali (assenza nell’Immobile e/o nel sottosuolo di materiali o sostanze pericolose, rifiuti speciali, rifiuti solidi, sostanze tossiche od inquinanti e simili) anche ai sensi delle disposizioni di cui ai D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e ss.mm.ii ed accollo del Proponente di ogni onere od obbligo e responsabilità a riguardo; esonero della Proprietà dalla consegna e/o rinnovo delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti, libretto di uso e manutenzione; certificato di agibilità e di prevenzione incendi dell’Immobile e/o dell’edificio di cui ne costituisce una parte; dall’effettuare qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche per quanto concerne l’adeguamento, se necessario, degli impianti e servizi alle vigenti normative di sicurezza, (ii) deroga al regime ordinario circa le spese di straordinaria manutenzione delle parti comuni e condominiali; (iii) limitazioni alle garanzie che verranno rilasciate dalla Proprietà in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita;

- 3.3: rinuncia del Proponente a richieste di indennità e/o riduzioni del prezzo e a qualsiasi atto, azione e/o eccezione connessa direttamente o indirettamente all’Immobile e ai relativi impianti;

- 5.1.2: rinuncia del Proponente alla facoltà di deposito del prezzo anche ai sensi del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) della L. 147/2013 come modificato dalla L. 124/2017;

- 7.2: rinuncia a far valere un’eventuale responsabilità precontrattuale della Proprietà fino all’accettazione della Proposta;

- 7.2 lett. b): modifica del Prezzo di Acquisto Offerto a seguito dell’esperimento delle Competizioni private nelle quali risultasse aggiudicatario il Proponente;

- 9.3: riserva da parte della Proprietà e quindi INTRUM (nella predetta qualità) della facoltà - fatta salva una richiesta di proroga del Termine di stipula del contratto definitivo dovuta a cause alle stesse non imputabili - di poter posticipare il Termine di stipula del contratto definitivo di compravendita al fine di porre in essere ogni attività necessaria a rendere l’Immobile trasferibile (fatto salvo quanto disposto nell’art. 3.4, che rimane a carico del Proponente) previa comunicazione scritta al Proponente il quale fin d’ora presta ogni occorrente consenso. In nessun caso, l’esercizio di detta facoltà da parte della Proprietà e quindi di INTRUM (nella predetta qualità), legittimerà il Proponente al recesso ex art. 1385 Codice civile e/o alla risoluzione per inadempimento dell’accordo preliminare eventualmente concluso mediante l’accettazione della presente ovvero alla richiesta di indennizzi e/o risarcimenti;

- 10.2: obbligo del Proponente all’eventuale sgombero ed alla pulizia dell’Immobile e rinuncia del Proponente ad avanzare qualsiasi pretesa in merito nei confronti della Proprietà e dei suoi mandatari.

Luogo: [\*]

Data: [\*]

[Firma per esteso del Legale Rappresentante del Proponente]