

Data _____

Spett.li

TATOOINE LEASECO S.r.l. unipersonale

Via V. Alfieri 1 - Conegliano (TV)

Per il tramite di

AMCO – Asset Management Company S.p.A.

Vico dei Corrieri n. 27 - Napoli

Oggetto: PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

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").

Quale premessa alla presente proposta irrevocabile di acquisto (la "Proposta"), il Proponente da atto e dichiara di essere consapevole che:

- i. la società TATOOINE LEASECO S.r.l unipersonale con sede in Conegliano (TV) via V. Alfieri 1 codice fiscale e partita IVA, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso e Belluno 05332530269, società veicolo d'appoggio costituita ai sensi dell'art. 7.1, comma 4 della Legge 130/1999 (la "Proprietà") nel contesto di un'operazione di Cartolarizzazione di Crediti derivanti da contratti di locazione finanziaria, ai sensi della Legge 130/1999 (pubblicata sulla GU – Parte seconda in data 24 dicembre 2022 al n. 149), ha acquistato la proprietà dell'Immobile indicato nel successivo art. 1 (l'"Immobile");
- ii. la società AMCO – Asset Management Company S.p.A. ("AMCO"), nominata servicer della suddetta Cartolarizzazione di Crediti, agisce in nome e per conto della Proprietà giusta PROCURA SPECIALE ai rogiti del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 27 luglio 2023 rep. n. 313.722/43.208, registrata a Pordenone il 31 luglio 2023 al n. 10004 serie 1T (il "Mandato");
- iii. la Proprietà, stante la provenienza dell'Immobile, come sopra indicata, non è in grado di prestare e dunque 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 le condizioni di vendita proposte.

Ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale della presente, Il Proponente - sul presupposto di cui al successivo punto n. 2 - formula la seguente proposta irrevocabile per l'acquisto della proprietà dell'Immobile:

1. Descrizione Immobile

Comune di _____ Via _____, così censito:

Catasto Fabbricati

- foglio _____ part. _____ sub _____ cat. _____;
- foglio _____ part. _____ sub _____ cat. _____;
- foglio _____ part. _____ sub _____ cat. _____;
- foglio _____ part. _____ sub _____ cat. _____;
- foglio _____ part. _____ sub _____ cat. _____;

Catasto Terreni

- foglio _____ part. _____;
- foglio _____ part. _____;
- foglio _____ part. _____;

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

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, lo stato di fatto e di diritto e di occupazione

in cui versa l'Immobile e conferma alla Proprietà di volerlo acquistare in tale condizione e stato, accollandosi ogni alea e rischio a riguardo, con tutti gli 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).

2.2 Il Proponente dichiara e conferma che, prima della sottoscrizione della presente: (i) ha visionato ed ispezionato l'Immobile; (ii) ha avuto accesso alla documentazione relativa all'Immobile (come esaustivamente messa a disposizione anche da AMCO in qualità di mandataria della Proprietà) ritenendola completa e soddisfacente ai fini della presente Proposta; (iii) ha effettuato anche per il tramite di propri consulenti, un'indagine avente ad oggetto tutti i profili edilizi, urbanistici, catastali, ecologico - ambientali (avendo altresì appurato l'eventuale presenza all'interno ed all'esterno dell'Immobile di materiali e sostanze in contrasto con la normativa ambientale 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, componenti in amianto e comunque materiali in contrasto con la normativa ambientale nonché serbatoi interrati non conformi alla normativa vigente anche di natura locale), impiantistici, igienico-sanitari, prevenzione incendi, manutentivi e di destinazione relativi all'Immobile; (iv) ha valutato attentamente quanto indicato nei precedenti punti prima di procedere alla formulazione della presente.

2.2 Il Proponente, dichiarando di non avere alcuna obiezione sugli esiti delle suddette indagini, conferma: (i) di voler acquistare l'Immobile nel suo attuale stato di fatto, di diritto e di occupazione riconoscendolo conforme alle proprie esigenze ed attività; (ii) di essere a conoscenza della situazione catastale ed edilizio-urbanistica in cui versa l'Immobile accollandosi ogni responsabilità, onere, spesa ed alea relativi a qualsiasi attività da compiere per realizzare di ogni occorrente regolarizzazione, anche successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita; (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, accollandosi ogni relativo adempimento, onere e spesa nonché il rilascio di ogni occorrente garanzia, ove occorrente;

2.3 Stante quanto sopra, il Proponente, dichiara di accollarsi ogni necessaria obbligazione, spesa e responsabilità connessa: (i) alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'Immobile e degli impianti e servizi ivi esistenti; (ii) al rilascio del certificato prevenzione incendi relativo all'attività che andrà ad insediare nell'Immobile; (iii) alla 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.

2.4 Il Proponente conferma che di tutto quanto sopra proposto si è tenuto conto nella determinazione del Prezzo di Acquisto Offerito con la presente.

3. Condizioni della vendita

3.1 Richiamato quanto in premessa ed in ragione di quanto dichiarato del precedente punto 2, 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:

a) l'Immobile sarà acquistato dal Proponente: (i) nello stato di fatto e di diritto e di occupazione in cui lo stesso si troverà al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita 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;

b) con l'espressa rinuncia del Proponente 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 accollandosi il Proponente ogni responsabilità, onere e spesa ed alea relativi a qualsiasi attività da compiere per realizzare di ogni occorrente regolarizzazione;

c) il Proponente, rinuncia all'agibilità dell'Immobile e ad ogni ulteriore certificazione esonerando, perciò, la Proprietà: (i) dalla consegna di un immobile dotato di certificazione di agibilità e/o che risulti dotato dei requisiti di legge per il suo ottenimento ai sensi delle vigenti normative; (ii) da ogni onere, obbligo anche di garanzia, legale o convenzionale incombente sul venditore e da qualsivoglia responsabilità al riguardo anche risarcitoria e/o di riduzione del prezzo (escludendosi perciò che la originaria o sopravvenuta mancanza di agibilità possa essere qualificata come vizio o come mancanza di qualità dell'Immobile). L'ottenimento di ogni occorrente certificazione di agibilità ai sensi della normativa applicabile, è quindi incombenza di esclusiva responsabilità del Proponente, che si assume a riguardo ogni onere, spesa ed alea;

d) con l'espresso esonero della Proprietà 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 vigente alla data della loro realizzazione e/o adeguamento obbligatorio;

e) la Proprietà ed i suoi mandatarî 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, incluso il certificato di agibilità. Documenti tutti che saranno eventualmente ottenuti a cura e spese del Proponente;

f) 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;

g) la Proprietà ed i suoi mandatarî 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;

h) la Proprietà si accolla esclusivamente le spese relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e/o condominiali fino alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita. Per quanto concerne le spese di straordinaria manutenzione (in deroga al principio dell'adozione della delibera), varrà il principio dell'effettivo godimento dell'Immobile.

3.2 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 ed a 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.

4. Prezzo di acquisto offerto

Il prezzo di acquisto offerto per l'Immobile sopra descritto è di Euro _____,00 (_____,00) (il "Prezzo di Acquisto Offerto") oltre IVA se dovuta ed ulteriori imposte di legge, come dovute secondo la normativa vigente alla data del rogito e tiene conto delle condizioni di vendita ivi proposte.

5. Modalità di pagamento del Prezzo di Acquisto Offerto

5.1. Il prezzo viene così corrisposto dal Proponente:

5.1.2 quanto ad Euro _____,00 (_____,00) vengono così corrisposti (il "Deposito") [BARRARE la modalità di pagamento]:

- o a mezzo assegno _____ n. _____, Banca _____ di data ____/____/____, intestato ad "TATOOINE LEASECO S.r.l." munito di clausola di non trasferibilità che si rilascia a mani di _____;
- o a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie intestate a "TATOOINE LEASECO S.r.l." CRO n. _____ di data ____/____/____.

Le suddette somme rimarranno ferme a titolo di deposito gratuito, per tutto il periodo di efficacia della presente Proposta. il Proponente autorizza, sin d'ora, la Proprietà – solo in caso di accettazione della Proposta - a trattenele tali somme quale caparra confirmatoria ex art. 1385 Codice civile ed in conto prezzo esclusivamente alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita;

5.1.2 quanto al prezzo restante di Euro _____,00 (_____,00), oltre IVA se dovuta ed ulteriori imposte di legge sull'intero prezzo, come dovute secondo la legge vigente alla data del rogito, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati ad "TATOOINE LEASECO S.r.l." da consegnarsi alla data del rogito notarile (il "Saldo prezzo").

5.2 Il Proponente dichiara che la corresponsione del Saldo prezzo sarà contestuale alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita e che 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.

5.3 Alla scadenza del termine di efficacia della presente Proposta ovvero in caso di mancata accettazione della stessa, dovrà procedersi - dietro quietanza - alla restituzione del Deposito senza maggiorazione di interessi e senza

facoltà per il Proponente di richiedere ulteriori somme a qualsivoglia titolo.

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, fatto salvo diverso accordo con la Proprietà.

7. Termine di efficacia della proposta

7.1 La presente proposta è irrevocabile sino al ____/____/____ (il "Termine di Irrevocabilità"). Il Proponente precisa che l'accettazione dovrà giungere via PEC 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 nella casella di posta elettronica certificata del Proponente come indicata nell'art. 12. Decorso il Termine di irrevocabilità, la presente proposta perderà ogni e qualsiasi validità ed efficacia, senza necessità di disdetta e/o di ulteriori formalità da parte della Proprietà o di AMCO.

7.2 Il Proponente è consapevole per essere stato edotto in tal senso dalla Proprietà tramite AMCO (nella predetta qualità), che la Proprietà (quale subentrante in un contratto di locazione finanziaria) potrebbe essere tenuta a comunicare all'ex utilizzatore e/o ai suoi garanti la presente Proposta affinché i medesimi possano attivarsi nell'individuare soggetti terzi interessati all'acquisto dell'Immobile.

7.3 La Proprietà, quindi, si riserva 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 secondo quanto indicato nel precedente punto, senza che ciò possa determinare alcun affidamento nella conclusione del contratto.

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 20 (venti) giorni dall'ultima sottoscrizione, trasmettendo all'esito una copia registrata ad AMCO. 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 compravendita che dovrà riprodurre le condizioni di vendita ivi proposte, sarà stipulato nella forma di atto pubblico, entro la data del ____/____/____ (il "Termine di stipula del contratto definitivo") a ministero del Notaio indicato da AMCO (nella predetta qualità). 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 AMCO (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 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 AMCO (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. Consegna immobile

10.1 Il possesso giuridico e materiale (se non occupato) dell'Immobile avverrà alla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita e da quella data vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto e a carico del Proponente.

10.2 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.

11. Attestato di prestazione energetica

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche e integrazioni, il Proponente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica relativo all'Immobile, messo a sua disposizione dalla Proprietà fin dall'avvio delle trattative.

12. Comunicazioni.

Qualsiasi comunicazione inerente la presente proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere eseguita per iscritto tramite PEC ovvero tramite email, ai seguenti indirizzi:

- Proponente: _____
- Proprietà/AMCO: amco@pec.amco.it

13. Mediazione

Il proponente, ad ogni effetto di legge, dichiara [BARRARE la scelta]:

- di non essersi avvalsa di un mediatore
- di essersi avvalsa del seguente mediatore

codice fiscale e partita Iva

14. Legge applicabile e clausola finale

14.1 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).

14.2 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]

