|  |
| --- |
| **Proposta irrevocabile di acquisto di immobile** |
| Spettabile  **Intrum Italy S.p.A.**  Bastioni di Porta Nuova 19  20124 Milano |
| [Data, luogo di sottoscrizione] |
| **Oggetto: proposta irrevocabile per l’acquisto di immobile costituito da** [●]**, destinato a** [●]**, sito in** [●]**, il tutto identificato al Catasto fabbricati di** [●] **al Fg.** [●] **Mappale** [●] **Subalterno** [●]**, di seguito l’“Immobile”.** |
| La/Il sottoscritta/o [●], nata/o a [●], il [●] e residente in [●], via [●], avente codice fiscale [●] (di seguito il ”**Proponente Acquirente**”), preliminarmente dichiara di essere a conoscenza del fatto che Intrum Italy S.p.A. (di seguito “**Intrum**”) agisce in qualità di servicer di SAVOY REOCO S.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Treviso Belluno n. 04949060265, Capitale Sociale Euro 10.000,00 i.v (di seguito anche solo la “**Proprietà**” o “**Savoy**”).  La/Il sottoscritta/o, con la presente, formula Proposta irrevocabile e si obbliga irrevocabilmente, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1329 c.c. e alle condizioni seguenti, ad acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c., l’Immobile (come in oggetto descritto e il tutto, salvo errori e come meglio graficamente rappresentato nella planimetria, allegata alla presente Proposta a titolo puramente indicativo, senza impegno per misure e particolari, sotto l'**allegato “A”**), di proprietà di Savoy.  Intrum, nella citata qualità, e [●] di seguito congiuntamente anche le "**Parti**". |
| **1**. Il Proponente Acquirente dichiara:  - di non essere, in concreto o anche solo potenzialmente, in conflitto di interesse nei confronti di Intrum e della Proprietà;  - il prezzo offerto, alla data di sottoscrizione della presente proposta irrevocabile di acquisto (“di seguito, la “**Proposta**”), è pari ad Euro [●], oltre imposte di legge a carico del Proponente Acquirente stesso (il "**Prezzo**");  - il Prezzo Offerto con la Proposta potrà non coincidere con il prezzo definitivo di acquisto (il “Prezzo”), qualora, a seguito delle competizioni private (la “Competizioni private”) di cui ai successivi punti D, D1, D2 e D3, il Proponente Acquirente presenti una o più nuove offerte al rialzo in sede di competizione. In tale eventualità, il Prezzo Offerto sarà costituito dal suo maggiore importo offerto e documentato nel verbale della competizione redatto dal Notaio incaricato di gestire le Competizioni private; detto importo offerto andrà semplicemente a sostituirsi al Prezzo Offerto con la presente Proposta, che rimarrà tale e ferma per il resto.  - il Prezzo Offerto è determinato, anche nel caso di Competizioni private, tenendo in considerazione quanto segue: |
| **A)** Fermo quanto previsto e descritto all'art. 1 lett. E), l’Immobile sarà venduto a corpo e non a misura, in deroga al disposto dell’art. 1538 c.c. (non rilevando, pertanto, eventuali differenze tra le misure reali dell’Immobile stesso e le relative consistenze evincibili dalle risultanze catastali o da qualsivoglia planimetria), nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di occupazione e di consistenza in cui si trova in data odierna, 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, così come competono od incombono alla Proprietà in virtù degli atti di provenienza ovvero per legge, nonché nella attuale situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, impiantistica, manutentiva, locativa in cui si trova l’Immobile in data odierna, che il Proponente Acquirente dichiara di conoscere ed accettare avendo prima d’ora: (i) avuto accesso ai documenti relativi all’Immobile oltre che a quelli messi a disposizione da Intrum, in qualità di *servicer* della Proprietà; (ii) effettuato in modo indipendente l’indagine di *due diligence* in merito all’Immobile, ivi inclusa quella legale, catastale, ambientale e urbanistico/edilizia nonché, senza limitazioni, avendo effettuato la verifica circa lo stato di fatto e di diritto dell'Immobile medesimo; (iii) avuto accesso all’Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso e i relativi impianti, rilevandone l’attuale occupazione e stato di fatto, dando atto che l'Immobile è attualmente [libero ●] ed (iv) essendo integralmente soddisfatto degli esiti dell’indagine di *due diligence* svolta, in merito ad ogni elemento ed aspetto sopra considerato.  La Proponente Acquirente dichiara pertanto di non avere eccezioni da sollevare in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile (ivi inclusi gli impianti e gli arredi) e di accettarla senza riserva alcuna, sollevando la Proprietà e Intrum da qualsivoglia responsabilità al riguardo, dando atto che di tutto quanto sopra si è tenuto debitamente conto nella determinazione del Prezzo.  Fermo quanto previsto e descritto all'art. 1 lett. E), resta fin d’ora espressamente inteso e convenuto che sia Intrum sia la Proprietà saranno esentate da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell’Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive della stipula del Contratto Definitivo di compravendita né della consegna dell’Immobile stesso.  Intrum, nella sopra citata qualità, dichiara che l'Immobile è di piena ed esclusiva proprietà di Savoy per averlo acquistato, quest'ultima, in forza di [decreto di trasferimento●]. |
| B) Il Proponente Acquirente dichiara, inoltre, di essere edotto che la compravendita dell’Immobile sarà effettuata con la clausola "visto e piaciuto" con esclusione, senza alcuna limitazione, di ogni garanzia relativa ad eventuali vizi o mancanza di qualità dell’Immobile (e dei relativi impianti) e accetta espressamente che né Intrum in nome e per conto di Savoy né la Proprietà presteranno, in sede di stipula del Contratto Definitivo di compravendita, le garanzie di cui agli artt. 1489, 1490, 1491 e 1497 c.c. e, in particolare, non presteranno alcuna garanzia in merito: (i) alla conformità degli impianti elettrici, termici e di condizionamento, degli ascensori e di tutti gli altri impianti di cui l’Immobile è dotato, alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia di sicurezza, ecologia e salute ambientale, prevenzione infortuni e prevenzione incendi; (ii) all'ottenimento di tutti i prescritti collaudi, certificazioni, autorizzazioni e licenze, inclusi i certificati di agibilità e il certificato prevenzione incendi.  La Proprietà e Intrum saranno esonerate dalla consegna della documentazione tecnica amministrativa afferente all’immobile e ai relativi impianti, ad eccezione di quella già visionata dal Proponente Acquirente, anche in materia di sicurezza; il Proponente Acquirente provvederà in seguito, ove necessario, ai lavori di adeguamento e regolarizzazione di detti impianti a propria cura e spese, senza poter vantare alcunché nei confronti di Intrum e della Proprietà. |
| C) Il Proponente Acquirente dichiara di essere a conoscenza che copia della presente Proposta, che al momento della sua accettazione scritta da parte di Intrum, nella suindicata qualità, costituirà valido contratto preliminare di compravendita per espressa volontà delle Parti (fermo quanto previsto dal successivo art. 4), verrà notificata all’eventuale conduttore dell’Immobile ai sensi e per gli effetti degli art. 3 lett. g) L. 431/1998 e/o 38 e segg. Legge 392/78.  D) Il Proponente Acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che, dopo la ricezione della presente Proposta, Intrum potrebbe ricevere ulteriori offerte d’acquisto da parte di terzi, sempre nella sua qualità di mandataria della Proprietà.  Infatti ove non vi abbia ancora provveduto, Intrum potrà procedere alla pubblicizzazione dell’Immobile in loco, sul web e/o su quotidiani locali e/o nazionali, al fine di verificare la presenza di altri soggetti interessati all’acquisto dell’Immobile.  D.1) Il Proponente Acquirente dichiara, quindi, di essere a conoscenza che Intrum potrà incaricare un Notaio od utilizzare altre modalità per lo svolgimento delle Competizioni private tra tutti gli offerenti interessati, incluso il Proponente Acquirente.  Il gestore incaricato comunicherà agli offerenti e al Proponente Acquirente le modalità per la partecipazione e lo svolgimento delle Competizioni private.  Tali Competizioni private hanno il solo fine di determinare l'offerta economicamente piu' vantaggiosa. Rimane però fermo che in ciascuna proposta irrevocabile concorrente il Prezzo Offerto sarà costituito dal maggiore importo offerto dal relativo proponente e documentato nel verbale della competizione redatto dal gestore incaricato di gestire le Competizioni private, perché detto importo offerto andrà semplicemente a sostituirsi al Prezzo Offerto nella proposta irrevocabile, che rimarrà tale e ferma per il resto.  La Proprietà si riserva in ogni caso la più ampia e insindacabile libertà nella decisione di accettare o meno qualunque delle proposte, qualsiasi sia l’esito delle Competizioni private.  D.2) Il Proponente Acquirente, altresì, prende atto e riconosce, senza alcun limite, che Intrum e la Proprietà, ad insindacabile loro giudizio, possono sempre procedere a successive nuove Competizioni Private, dopo la celebrazione di altre Competizioni private e la redazione del loro verbale.  Qualora venisse deciso in tal senso, per il tramite del gestore incaricato Intrum comunicherà ai nuovi offerenti ed ai precedenti le condizioni e la data delle nuove Competizioni private, con un preavviso di almeno 10 giorni.  Anche per le eventuali ulteriori Competizioni Private vale quanto indicato nel terzo e quarto alinea del punto D.1.  D.3) Con la sottoscrizione della presente Proposta, il Proponente Acquirente dichiara, dunque, di essere pienamente consapevole del fatto che:  - le Competizioni private (anche se ripetute come previsto nel precedente punto D.2) potrà comportare un dilatamento delle tempistiche originariamente previste per la conclusione dell’intero iter commerciale; pertanto il Proponente Acquirente dichiara di aver ben tenuto in considerazione tali eventualità nella determinazione del Prezzo Offerto, rinunciando fin d’ora a qualsiasi contestazione o pretesa – anche di natura economica – in ordine ad eventuali proroghe o ritardi nelle tempistiche originariamente previste;  - fino al momento dell’eventuale comunicazione scritta dell’accettazione della presente Proposta (anche quando aggiornata a seguito della Competizioni private) da parte della Proprietà, anche per il tramite di Intrum, non sorgerà alcuna obbligazione in capo a Intrum e/o alla Proprietà. |
| E) Il Proponente Acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza del fatto che Intrum, nella sua qualità di servicer della Proprietà, in sede di stipula del Contratto Definitivo di compravendita dell’Immobile garantirà – in nome e per conto di Savoy - esclusivamente: (i) l’alienabilità dell’Immobile, relativamente alla quale saranno rilasciate le dichiarazioni dovute per legge, (ii) che la Proprietà ha la titolarità e la disponibilità giuridica dell’Immobile; (iii) che l’Immobile è libero da privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione: (a) per quanto eventualmente risultante nell’atto di provenienza e nel [decreto di trasferiemento ●] e (b) per l'attuale stato di occupazione dell'Immobile, il quale risulta attualmente [libero●]; (iv) che la Proprietà è in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta ed indiretta) tassa comunque afferente all’Immobile e che la Proprietà corrisponderà quelli eventualmente dovuti fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita, per quanto di sua competenza, anche se comunicati, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva alla sottoscrizione dello stesso; (v) il rischio di evizione ai sensi di legge.  Resta inteso che nel caso in cui fosse necessario eseguire opere di regolarizzazione catastale e/o urbanistica e/o edilizia dell'Immobile, prima della stipula del Contratto Definitivo di compravendita, Intrum nella sopra citata qualità potrà apportare, a propria discrezione, modifiche allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile medesimo, con rinuncia espressa in tal caso, ora per allora, da parte del Proponente Acquirente a qualsivoglia indennizzo, risarcimento e/o pretesa nei confronti di Intrum e della Proprietà a tal riguardo.  La presente Proposta, perfezionatasi in caso di accettazione della stessa in Contratto Preliminare di Compravendita, si intenderà risolta di diritto e priva di ogni efficacia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., con semplice comunicazione scritta inviata da Intrum (nella sopra indicata qualità) al Proponente Acquirentenel caso di mancato pagamento anche di uno solo degli importi previsti all'3 della Proposta e/o di mancato adempimento dell'obbligazione prevista dall'art. 2 della presente Proposta (stipula del Contratto Definitivo entro la Data del Rogito) e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno e il diritto, da parte di Intrum, di trattenere la caparra versata dal Proponente Acquirente. In caso di risoluzione del Contratto Preliminare di compravendita, ai sensi della presente Proposta, il Proponente Acquirente non potrà vantare alcunché nei confronti di Intrum e della Proprietà, rinunciando ora per allora a qualsivoglia pretesa. |
| 2. In considerazione di quanto sopra, in caso di accettazione della presente Proposta da parte di Intrum (nella sopra citata qualità), il Proponente Acquirente si obbliga sin d’ora a stipulare entro il [30 Maggio 2024 ●] (di seguito la "Data del Rogito") (salvo quanto previsto dal successivo art. 4) il contratto definitivo di compravendita dell’Immobile (il "Contratto Definitivo"). Intrum in nome e per conto della Proprietà si riserva la facoltà di posticipare la Data del Rogito - previa preventiva comunicazione in tal senso al Proponente Acquirente - al fine di procedere alla finalizzazione delle attività di regolarizzazione dell'Immobile indicate all'art. 1 D). In nessun caso l’esercizio di detta facoltà da parte di Intrum legittimerà il Proponente Acquirente alla richiesta di indennizzi e/o risarcimenti e/o alla risoluzione per inadempimento del Contratto Preliminare e/o al recesso dal Contratto Preliminare e/o alla esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto di cui all'art. 2932 cod. civ. e/o all'esperimento di qualsivoglia istanza avente ad oggetto l'Immobile.  Il Contratto Definitivo di compravendita sarà uniformato alle condizioni, termini e pattuizioni contenute nella presente Proposta, salvo integrazioni in materia di compravendita. Proprietà e possesso giuridico dell’Immobile - fatta eccezione per [●] - con tutti gli effetti utili ed onerosi saranno trasferiti al Proponente Acquirente alla data di stipula del Contratto Definitivo di compravendita, salvo clausole d’uso in materia di compravendita.  Il Proponente Acquirente dichiara, inoltre, di essere consapevole che dopo la sottoscrizione della presente Proposta e/o del Contratto Definitivo di compravendita non avrà facoltà di presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del Prezzo, e qualsiasi atto, azione e eccezione, a qualunque titolo proposta, connessa direttamente o indirettamente all’Immobile e ai relativi impianti. |
| **2.1**. Costi, imposte, tasse e spese notarili, di registrazione e di trascrizione del Contratto Definitivo di compravendita e del Contratto Preliminare saranno a carico esclusivo del Proponente Acquirente. |
| **2.2.** Il Proponente Acquirente, fermo il gradimento di cui *infra*, si riserva la facoltà di nominare, ai sensi dell'art. 1401 codice civile, la persona, fisica o giuridica, che sarà l'acquirente dell'lmmobile (di seguito il "**Soggetto Nominato**"). Tale facoltà dovrà essere esercitata (i) per iscritto a mezzo di lettera raccomandata a.r. (ovvero mediante pec), (ii) congiuntamente all'inoltro a Intrum (nella citata qualità) del documento d'identità o della visura camerale del Soggetto Nominato, (iii) mediante comunicazione (secondo le modalità di cui al precedente i) da trasmettere ad Intrum (nella citata qualità), a pena di decadenza, almeno 15 (quindici) giorni prima della Data del Rogito, in deroga all'art. 1402 c.c.  Tale nomina sarà, comunque, subordinata al gradimento insindacabile espresso per iscritto da Intrum in qualità di servicer della Proprietà.  Nella suindicata comunicazione di nomina, il Soggetto Nominato dovrà espressamente dichiarare: (i) di accettare la nomina effettuata dal Proponente Acquirente e, conseguentemente, di subentrare nella posizione contrattuale di quest'ultimo ai termini, pattuizioni e condizioni di cui alla Proposta e al Contratto Preliminare e di rispettare tutto quanto ivi richiamato o comunque accessorio o conseguente; (ii) di avere piena conoscenza della Proposta e del Contratto Preliminare e degli eventuali successivi contratti sottoscritti tra le Parti e di conoscere ogni diritto ed obbligazione ivi contenuta; (iii) che né il Soggetto Nominato né i propri soci si trovano, in concreto o anche solo potenzialmente, in conflitto di interesse nei confronti di Intrum e della Proprietà.  Resta inteso che il Proponente Acquirente rimarrà in solido obbligato con il Soggetto Nominato nei confronti di Intrum e della Proprietà, per tutte le obbligazioni nascenti o in altro modo derivanti in capo allo stesso ai sensi della Proposta, del Contratto Preliminare e degli eventuali successivi contratti sottoscritti di cui sia parte il Soggetto Nominato, sino all'avvenuto saldo del Prezzo e al trasferimento della proprietà dell'Immobile.  Le Parti convengono che, nell'esercizio della facoltà di sostituzione di cui al presente articolo 2.2, non potranno essere nominati soggetti che siano falliti o in stato di insolvenza o che comunque non diano sufficienti garanzie di adempimento delle obbligazioni nascenti dalla Proposta e dal Contratto Preliminare.  Resta ferma la facoltà di Intrum (nella citata qualità) di non sottoscrivere il Contratto Definitivo nel caso di esito negativo delle procedure di adeguata verifica di cui sopra (ivi incluse quelle di cui al D.lgs. 231/07 e ss.mm.ii.), a carico del Soggetto Nominato, con conseguente rinuncia, ora per allora, da parte del Proponente Acquirente a qualsivoglia indennizzo, risarcimento e/o pretesa nei confronti di Intrum e della Proprietà per effetto dell'esercitata facoltà da parte di Intrum.  In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo per le ragioni di cui sopra:  i) è fatto obbligo al Proponente Acquirente di comunicare, entro giorni 15 (quindici) dalla comunicazione di esito negativo dei controlli di Intrum, eventuale diversa persona fisica/giuridica, la quale dovrà in ogni caso rispettare le condizioni di adeguata verifica di cui sopra ed essere di gradimento di Intrum (nella citata qualità) o  ii) manifestare la volontà di stipulare in nome e per conto proprio il Contratto Definitivo.  In difetto di quanto sopra, quanto versato a titolo di caparra verrà, comunque, definitivamente ritenuto da Intrum (nella citata qualità), fermo il diritto, in favore di quest'ultima, alla risoluzione del Contratto Preliminare ex art. 1456 cod. civ., al risarcimento del danno e ad ogni altro rimedio di legge. |
| **3.** Il Prezzo, viene corrisposto dal Proponente Acquirente come segue:  (i) a riprova della serietà e vincolatività della presente Proposta, il Proponente Acquirente corrisponde, contestualmente alla sottoscrizione della stessa, Euro [●] ([●]), pari al [6] ([%) del Prezzo, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, mediante bonifico bancario “BIR” (valuta fissa e accredito a favore del beneficiario alla data di sottoscrizione della presente Proposta irrevocabile d’acquisto) sul conto corrente intestato a Savoy Iban IT48 T030 6912 7111 0000 0012 823; ricevuta di avvenuto bonifico viene allegata alla presente Proposta come allegato alla lettera [●]. Un ulteriore importo pari a Euro [●] ([●]), a titolo di caparra confirmatoria, verrà versato entro e non oltre il [●]. Le somme versate prima del Contratto Definitivo di compravendita sono imputabili a caparra confirmatoria.  Il saldo del Prezzo, pari ad Euro [●] ( [●]) oltre alle imposte di legge, sarà versato contestualmente alla stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita, che sarà stipulato entro la Data del Rogito presso il Notaio scelto dal Proponente Acquirente, mediante bonifico bancario (valuta fissa e accredito a favore del beneficiario alla data di stipulazione del menzionato contratto) sul conto corrente e coordinate bancarie intestate alla Proprietà Iban IT48 T030 6912 7111 0000 0012 823, ovvero, a scelta discrezionale di quest’ultima, mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla Proprietà. |
| **3.1**. Il Proponente Acquirente dichiara, altresì, di essere a conoscenza che la Proprietà potrà esercitare (se lo riterrà opportuno), ai sensi dell’art. 10 comma 1 n. 8 ter lettera D del DPR 633 – 1972, l’opzione per l’imposizione ad IVA per la cessione dell’Immobile e, in tal caso, emetterà, a norma dell'articolo 17, sesto comma, del Decreto stesso la fattura per la vendita dell’Immobile, nonché la fattura per l’importo corrisposto di cui sopra al punto 3 (i), senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta. |
| **3.2.** Il Proponente Acquirente si obbliga fin d’ora a non contrarre finanziamenti per l’acquisto dell’Immobile, per importi superiori al Prezzo o comunque, verificandosi tale eventualità, a dare atto con apposita dichiarazione sia nel Contratto Definitivo di compravendita, sia nel contratto di finanziamento, che l’eventuale maggiore importo finanziato verrà utilizzato esclusivamente per il sostenimento di costi relativi a lavori di ristrutturazione/manutenzione dell’Immobile, e quindi a produrre tutta la documentazione a supporto delle spese sostenute ai predetti titoli, qualora richiestone da Intrum o dalla Proprietà anche successivamente alla stipula dello stesso Contratto Definitivo di compravendita. |
| **4.** Con l’accettazione scritta della presente Proposta da parte di Intrum in qualità di servicer della Proprietà (anche come aggiornata a seguito della Competizioni private di cui all’articolo 1 lettere D, D1, D2 e D3), si perfezionerà - al momento della ricezione, da parte del Proponente Acquirente, della Raccomandata A/R o P.E.C. con la comunicazione di accettazione - un **valido contratto preliminare di compravendita (il "Contratto Preliminare")** che, in caso di inadempimento del Proponente Acquirente, legittimerà Intrum e la Proprietà all’esercizio della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c. senza pregiudizio per gli altri rimedi di legge, per quelli previsti nella presente Proposta e per il risarcimento del danno.  In presenza di conduttore (in forza di contratto di locazione) di tutto o di parte dell'Immobile, l’efficacia del Contratto Preliminare verrà meno in caso di esercizio del diritto di prelazione all'acquisto, da parte del conduttore, entro i termini previsti dagli art. 3 lett. g) L. 431/1998 e/o 38 e segg. Legge 392/78 ove applicabili al caso di specie. In caso di esercizio di quest’ultimo diritto, il Contratto Preliminare e la Proposta resteranno, quindi, privi di ogni valore, con il solo obbligo di restituzione del deposito di cui all’articolo 3, con espressa rinuncia, da parte del Proponente Acquirente, a qualsivoglia ulteriore pretesa nei confronti di Intrum e della Proprietà. |
| **5.** In caso di accettazione scritta da parte di Intrum (nella citata qualità) della presente Proposta, resta altresì convenuto che:  **(i)** la somma di cui al punto 3), così come integrata alla data del [●], diventerà caparra confirmatoriae sarà imputata da Intrum in nome e per conto della Proprietà quale partedel Prezzo contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita;  **(ii)** qualora la stipula del Contratto Definitivo di compravendita non dovesse essere effettuata entro la Data del Rogito, a causa dell’inadempimento, da parte del Proponente Acquirente e/o del Soggetto Nominato, anche di una sola delle obbligazioni rivenienti da una delle clausole contenute nella presente Proposta e/o all’inosservanza della normativa vigente, Intrum in nome e per conto della Proprietà, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1385 c.c., avrà il più ampio diritto di recedere dal Contratto Preliminare trattenendo in via definitiva la caparra sopra menzionata, senza pregiudizio per il risarcimento del danno e per ogni altro rimedio di legge e rimedio previsto dalla presente Proposta. |
| **6.** In caso di accettazione della presente Proposta, costi e spese della relativa registrazione sostenute dal mediatore immobiliare, [Sig./Sig.ra/Società [●]], saranno a carico esclusivo del Proponente Acquirente che verserà le stesse a seguito di semplice richiesta da parte del mediatore medesimo. A tal fine, la presente Proposta e, qualora accettata, la relativa accettazione, saranno formalizzate in triplice originale.  Le Parti danno atto che i compensi del mediatore [Sig./Sig.ra/Società [●]], qualora presente, per l'attività di intermediazione immobiliare riguardante la vendita dell'Immobile saranno a carico esclusivo di [●]. |
| **7.** La presente Proposta Irrevocabile deve fin d’ora intendersi ferma ed irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell’art. 1329 c.c. per [60●] ([giorni ) giorni a decorrere dalla data di ricezione della stessa da parte di Intrum, termine decorso il quale, in mancanza di accettazione da parte di Intrum in qualità di servicer della Proprietà, si intenderà decaduta e priva di efficacia.  La presente Proposta non potrà ritenersi decaduta per effetto dell’avvio delle Competizioni private.  Il Proponente Acquirente dichiara di essere a conoscenza che il ricevimento della presente Proposta non fa sorgere alcun obbligo di accettazione della stessa e che la Proposta sarà soggetta all’esame insindacabile degli Organi deliberanti della Proprietà, senza che nulla possa essere opposto o richiesto dal Proponente Acquirente né ad Intrum né alla Proprietà, anche a titolo di rimborso spese, indennizzo e/o risarcimento, per l’eventuale mancata accettazione della Proposta; in tale caso, Intrum, in nome e per conto della Proprietà, sarà tenuta a restituire al Proponente Acquirente solo il deposito cauzionale, senza interessi, qualora alla stessa previamente consegnato. |
| **8.** Gli allegati alla presente Proposta (allegati [●]) formano parte integrante ed essenziale della medesima. In caso di contrasto tra quanto indicato nella Proposta e negli allegati, prevarrà quanto previsto nella Proposta.  La seguente proposta è stata redatta in lingua italiana e inglese. La versione ufficiale è quella in lingua italiana. In caso di contrasto tra le due versioni prevarrà quanto previsto dalla lingua italiana.  **8.1.** Ogni eventuale controversia inerente alla validità, esecuzione, risoluzione della Proposta e, in caso di accettazione, del Contratto Preliminare, nonché alle obbligazioni restitutorie conseguenti alla risoluzione, sarà di compentenza esclusiva del Foro di Milano.  **8.2.** È fatto espresso divieto al Proponente Acquirente di cedere, trasferire, o comunque alienare a terzi la presente Proposta e, in caso di accettazione della medesima, il Contratto Preliminare, ovvero i diritti dagli stessi nascenti o derivanti, salvo il preventivo consenso scritto di Intrum (nella sopra citata qualità). |
| **Restiamo in attesa delle determinazioni della Proprietà che Vi preghiamo di trasmetterci al seguente indirizzo, restando inteso che il sottoindicato indirizzo dovrà essere usato per ogni comunicazione ai sensi della presente Proposta:** [●] |
| [Luogo, data]  [Firma] |
| Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, il Proponente Acquirente approva specificatamente le clausole di cui agli articoli:  1. art. 1 A) della Proposta: rinuncia del Proponente Acquirente a qualsivoglia pretesa in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile;  2. art. 1 A) della Proposta: esonero di Intrum e della Proprietà da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell’Immobile e rinuncia a far valere tali eventuali difformità come ostative o impeditive della stipula del contratto Contratto Definitivo e della consegna dell’Immobile stesso;  3. art. 1 B) della Proposta: rinuncia da parte del Proponente Acquirente alle garanzie di cui agli artt. artt. 1489, 1490, 1491 e 1497 del Codice Civile e alle relative azioni;  4. art. 1 B) della Proposta: rinuncia, da parte del Proponente Acquirente, a qualsivoglia pretesa nei confronti di Intrum e della Proprietà in caso di esecuzione, a propria cura e spese, di lavori di adeguamento e regolarizzazione degli impianti dell'Immobile;  5. art. 1 D, D1, D2 e D3: modifica del Prezzo Offerto nella Proposta a seguito dell’esperimento delle Competizioni private, anche ove ripetute.  6. art. 1 E) della Proposta: rinuncia, da parte del Proponente Acquirente, a richiedere garanzie relative all'Immobile, diverse da quelle indicate all'art. 1 E);  7. art. 1 E) della Proposta: rinuncia, da parte del Proponente Acquirente, a qualsivoglia indennizzo, risarcimento e/o pretesa nei confronti di Intrum e della Proprietà nel caso di modifica, da parte di Intrum nella sopra citata qualtà, dello stato di fatto e di diritto dell'Immobile, prima della stipula del Contratto Definitivo di compravendita, per eseguire opere di regolarizzazione catastale e/o urbanistica e/o edilizia dell'Immobile.;  8. art. 1 E) della Proposta: rinuncia del Proponente Acquirente a qualsivoglia pretesa in caso di risoluzione del Contratto Preliminare di compravendita, ai sensi dell'art. 1 E);  9. art. 2 della Proposta: rinuncia del Proponente Acquirente alla richiesta di indennizzi e/o risarcimenti e/o alla risoluzione per inadempimento del Contratto Preliminare e/o al recesso dal Contratto Preliminare e/o all'esercizio dell’azione giudiziale *ex* art. 2932 c.c. e/o all'esperimento di qualsivoglia istanza avente ad oggetto l'Immobile nel caso di posticipo da parte Intrum, nella sopra citata qualità, della Data del Rogito al fine di procedere alla finalizzazione delle attività volte ad assicurare la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia dell'Immobile di cui all'art. 1 E);  10. art. 2 della Proposta: rinuncia del Proponente Acquirente alla presentazione, dopo la sottoscrizione della presente Proposta e/o del Contratto Definitivo, di eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del Prezzo, nonché di qualsiasi atto, azione e eccezione, a qualunque titolo proposti, connessi direttamente o indirettamente all’Immobile e ai relativi impianti;  11. art. 2.2 della Proposta: rinuncia, da parte del Proponente Acquirente, in caso di non sottoscrizione del Contratto Definitivo da parte di Intrum (nella citata qualità) nel caso di esito negativo delle procedure di adeguata verifica di cui sopra (ivi incluse quelle di cui al D.lgs. 231/07 e ss.mm.ii.) sul Soggetto Nominato, a qualsivoglia indennizzo, risarcimento e/o pretesa nei confronti di Intrum e della Proprietà medesima;  12. art. 2.2. della Proposta: trattenuta della caparra da parte di Intrum (nella citata qualità) e diritto, in favore di quest'ultima, alla risoluzione del Contratto Preliminare ex art. 1456 cod. civ., al risarcimento del danno e ad ogni altro rimedio di legge, in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo per le ragioni indicate all'art. 2.2;  13. art. 4 della Proposta: rinuncia, da parte del Proponente Acquirente, nei confronti di Intrum e della Proprietà, a qualsivoglia pretesa, differente rispetto alla restituzione del deposito di cui all'art. 3, in caso di esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ex artt. 3 let. G) L. 431/1998 e/o 38 e ss. della L. 392/1978, da parte del conduttore dell'Immobile o di sua parte;  14. art. 5 della Proposta: qualora la stipula del Contratto Definitivo di compravendita non dovesse essere effettuata entro la Data del Rogito, a causa dell’inadempimento, da parte del Proponente Acquirente e/o del Soggetto Nominato, anche di una sola delle obbligazioni rivenienti da una delle clausole contenute nella presente Proposta e/o all’inosservanza della normativa vigente, Intrum in nome e per conto della Proprietà, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1385 c.c., avrà il più ampio diritto di recedere dal Contratto Preliminare trattenendo in via definitiva la caparra sopra menzionata, senza pregiudizio per il risarcimento del danno e per ogni altro rimedio di legge e rimedio previsto dalla presente Proposta;  15. art. 8.2 della Proposta: divieto in capo al Proponente Acquirente di cedere, trasferire, o comunque alienare a terzi la presente Proposta e, in caso di accettazione della medesima, il Contratto Preliminare, ovvero i diritti dagli stessi nascenti o derivanti, salvo il preventivo consenso scritto di Intrum (nella sopra citata qualità). |
| [Luogo, data]  [Firma] |