

Offerta Irrevocabile di Acquisto

Vendita competitiva di compendio immobiliare – ITRAS S.R.L.

Composizione negoziata della crisi (D.Lgs. 14/2019) – Tribunale di Milano – Procedura gestita in modalità telematica da Astebook

Spett.le

ITRAS S.R.L. – in composizione negoziata della crisi

Piazzale Luigi Cadorna n. 6 – 20123 Milano (MI)

per il tramite di **ASTEBOOK**, gestore della vendita telematica – PEC: **offerte@pec.astebook.it**

e p.c. all’Esperto **Dott. Giovanni Falconieri**

OGGETTO: OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Il/I sottoscritto/i – Offerente

Persona fisica — Il/La sottoscritt_____ nat_____ a _____ (____) il _____, residente in _____ (____), Via/Piazza _____ n. _____, C.F. _____, documento _____ n. _____, PEC _____ (l’“Offerente”);

* * *

Persona giuridica — La società _____, con sede in _____ (____), Via _____, iscritta al Registro delle Imprese di _____ al n. _____, C.F./P.IVA _____, PEC _____, in persona del legale rappresentante _____, munito dei necessari poteri (l’“Offerente”).

Premesso che

a) ITRAS S.R.L. (la “Proprietà”), con sede in Milano, Piazzale Luigi Cadorna n. 6, C.F./P.IVA 05390600962, è titolare del compendio immobiliare oggetto della presente offerta (il “Compendio” o l’“Immobile”), come meglio descritto al successivo art. 1;

b) la Proprietà è ammessa alla composizione negoziata della crisi ex artt. 12 ss. del D.Lgs. 14/2019 (“CCII”), con nomina dell’Esperto Dott. Giovanni Falconieri e applicazione di misure protettive ex art. 18 CCII, e intende procedere alla vendita del Compendio mediante procedura competitiva con adeguate forme di pubblicità — in coerenza con l’art. 22, comma 1, lett. d) CCII e con il parere dell’Esperto — svolta in modalità telematica per il tramite di Astebook (il “Gestore”), secondo le regole del relativo Disciplinare di Gara (il “Disciplinare”);

c) l’Offerente dichiara di aver preso visione e di accettare integralmente il Disciplinare, di aver avuto accesso alla Data Room e di formulare la presente offerta nel rispetto dei termini e delle condizioni ivi previsti;

Tutto ciò premesso, l’Offerente formula la seguente offerta irrevocabile di acquisto del Compendio (l’“Offerta”), alle condizioni e nei termini di seguito specificati.

1. Descrizione del Compendio

Immobile sito in _____, Via _____, come identificato negli atti della procedura e nella perizia di stima depositata in Data Room. Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di _____ — foglio _____ part. _____ sub. _____ cat. _____ — rendita _____;

Catasto Terreni del Comune di _____ — foglio _____ mapp. _____; oltre eventuali enti e spazi comuni e/o condominiali, se esistenti.

Base d’asta, offerta minima e ogni ulteriore valore sono quelli indicati nel Disciplinare e nella perizia di stima.

2. Presa d’atto sullo stato di fatto e di diritto

2.1 L’Offerente dichiara di ben conoscere la consistenza, la destinazione e lo stato di fatto e di diritto del Compendio, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, obblighi, vincoli (anche di natura reale, edilizia ed urbanistica), diritti, azioni, servitù attive e passive (apparenti e non), avendo, prima della sottoscrizione della presente: (i) visionato ed ispezionato il Compendio; (ii) avuto accesso alla documentazione resa disponibile in Data Room; (iii) svolto, anche tramite propri consulenti, ogni opportuna indagine sui profili urbanistici, catastali, impiantistici, ecologico-ambientali, igienico-sanitari, di prevenzione incendi e manutentivi; (iv) attentamente valutato quanto precede prima della formulazione dell’Offerta.

2.2 L’Offerente dichiara di non avere alcuna obiezione sugli esiti delle suddette indagini e, comunque, sulla consistenza, conservazione e sullo stato di fatto e di diritto del Compendio (in particolare sotto il profilo ambientale ed urbanistico) e sul relativo stato di occupazione, e di ritenere il Compendio idoneo alle proprie esigenze, assumendosi ogni adempimento, onere e spesa connessi alla relativa regolarizzazione.

2.3 L’Offerente conferma di aver tenuto conto di tutto quanto sopra nella determinazione del Prezzo Offerto.

3. Condizioni della vendita

3.1 In ragione degli accertamenti effettuati e dello stato del Compendio, la vendita avverrà con espresso esonero del venditore dal prestare le garanzie di legge (eccetto quelle afferenti la mera titolarità) e, in particolare:

- ◆ il Compendio sarà acquistato nello stato di fatto (anche occupazionale) e di diritto in cui attualmente si trova, come visto e piaciuto, “a corpo” e non a misura, con esclusione delle previsioni di cui all’ultima parte del primo comma dell’art. 1538 c.c.;
- ◆ con rinuncia dell’Offerente alle previsioni di cui agli artt. 1489 e 1497 c.c., anche sotto il profilo risarcitorio e di riduzione del prezzo, in particolare quanto alla conformità catastale

ed edilizio-urbanistica, accollandosi l'Offerente ogni onere di regolarizzazione; nonché rinuncia all'agibilità, senza che ciò costituisca vizio o inadempimento;

- ◆ con esonero della Proprietà dalle garanzie di legge: (i) per vizi, anche ex art. 1490, comma 2, c.c.; (ii) in materia di efficienza, regolare funzionamento e conformità degli impianti; (iii) in materia di rischi e/o danni ambientali, anche ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., restando a carico dell'Offerente ogni conseguente onere; (iv) per l'evizione totale o parziale derivante da eventuali diritti di prelazione e/o riscatto di terzi, di cui l'Offerente si accolla ogni alea ex artt. 1487-1488 c.c.;
- ◆ la Proprietà sarà esonerata dalla consegna e/o dal rinnovo di dichiarazioni di conformità degli impianti, libretti d'uso, collaudi, certificazioni, agibilità e prevenzione incendi, che saranno eventualmente ottenuti a cura e spese dell'Offerente;
- ◆ nel contratto definitivo la Proprietà garantirà esclusivamente la titolarità dei diritti trasferiti e che il Compendio è libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, salvo quanto risultante dagli atti di provenienza e dalla procedura;
- ◆ ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di adeguamento alle vigenti normative di sicurezza, sarà a carico dell'Offerente successivamente alla stipula.

3.2 L'Offerente, con la sottoscrizione della presente, dichiara di aver verificato direttamente l'eventuale presenza, all'interno ed all'esterno del Compendio, di materiali e sostanze in contrasto con la normativa ambientale (ivi inclusi amianto e serbatoi interrati non conformi), accollandosi ogni obbligazione, onere e costo di rimozione, smaltimento, bonifica e risanamento, con pieno esonero della Proprietà da ogni responsabilità al riguardo.

3.3 L'Offerente rinuncia a presentare, anche dopo la stipula, richieste di indennità e/o riduzione del prezzo e qualsiasi atto, azione od eccezione comunque connessa al Compendio ed ai relativi impianti, essendosene tenuto conto nel Prezzo Offerto.

3.4 L'Offerente si accolla ogni onere, spesa ed alea relativa all'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale del Compendio, obbligandosi a produrre, a propria cura e spese, la documentazione tecnica (attestazioni di conformità catastale ed edilizio-urbanistica, A.P.E. e, ove occorrente, C.D.U.) nei termini previsti per la stipula, con piena manleva della Proprietà.

4. Prezzo Offerto

4.1 Il prezzo offerto per l'acquisto del Compendio è di Euro **[● importo in cifre] ([● importo in lettere])** (il "Prezzo Offerto"), oltre IVA se dovuta ed ulteriori imposte di legge, e tiene conto delle condizioni di vendita sopra indicate. Il Prezzo Offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima eventualmente prevista dal Disciplinare.

4.2 L'Offerente dà atto che la Proprietà potrà esercitare, se applicabile, l'opzione per l'imposizione ad IVA della cessione ex art. 10, comma 1, nn. 8-bis) e 8-ter), D.P.R. 633/1972.

5. Deposito cauzionale e modalità di pagamento

5.1 A garanzia della serietà e vincolatività dell'Offerta, l'Offerente versa, contestualmente alla presentazione della stessa e secondo le modalità indicate nel Disciplinare, un deposito

cauzionale infruttifero pari al **10% (dieci per cento) del Prezzo Offerto** (la “Cauzione”), mediante bonifico bancario sul conto indicato nel Disciplinare / assegno circolare non trasferibile, restando inteso che il mancato buon esito dell’incasso determina l’inefficacia dell’Offerta.

- ♦ in caso di aggiudicazione, la Cauzione sarà imputata in conto prezzo e, in caso di accettazione, varrà quale caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c.;
- ♦ in caso di mancata aggiudicazione, ovvero di mancata accettazione dell’Offerta entro il Termine di Irrevocabilità, la Cauzione sarà restituita senza interessi né oneri, fatta salva ogni diversa previsione del Disciplinare per i casi di inadempimento dell’aggiudicatario;

5.2 In caso di aggiudicazione, il saldo del Prezzo Offerto, oltre imposte di legge, sarà corrisposto contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, mediante bonifico bancario assegno circolare non trasferibile, secondo le indicazioni della Proprietà. L’Offerente rinuncia ad avvalersi della facoltà di deposito del prezzo ex art. 1, comma 63, lett. c), L. 147/2013.

6. Partecipazione alla procedura competitiva

6.1 L’Offerente prende atto e accetta che l’Offerta è presentata nell’ambito di una procedura competitiva con adeguate forme di pubblicità e che, in presenza di più offerte valide, si procederà a gara telematica tra gli offerenti, gestita da Astebook, con eventuali rilanci secondo le regole, i tempi e gli incrementi minimi stabiliti dal Disciplinare. In tal caso il prezzo di acquisto sarà costituito dal maggior importo risultante dagli atti della gara, che si sostituirà al Prezzo Offerto, restando ferma e invariata per il resto la presente Offerta.

6.2 La Proprietà, con il parere dell’Esperto e nel rispetto della procedura, si riserva la più ampia e insindacabile libertà di valutare le offerte pervenute, di sospendere, modificare o non dar corso alla procedura e di non procedere all’aggiudicazione, senza che l’Offerente possa vantare pretese o indennizzi, neppure a titolo precontrattuale, cui espressamente rinuncia.

7. Termine di irrevocabilità

7.1 La presente Offerta è irrevocabile e vincolante per l’Offerente per **120 (centoventi) giorni** decorrenti dalla data di scadenza del termine per il deposito delle offerte previsto dal Disciplinare (il “Termine di Irrevocabilità”). L’accettazione e/o l’aggiudicazione saranno comunicate a mezzo PEC all’indirizzo indicato dall’Offerente; decorso il Termine senza accettazione, l’Offerta perderà efficacia, ferma la restituzione della Cauzione.

8. Divieto di nomina del terzo e di cessione

8.1 Non è ammessa la nomina di terzo né la cessione, a nessun titolo, dell’Offerta o dell’eventuale accordo perfezionatosi con l’aggiudicazione/accettazione, salvo diversa espressa previsione del Disciplinare.

9. Termine e stipula del contratto definitivo

9.1 Il contratto definitivo sarà stipulato, nella forma dell’atto pubblico, entro **60 (sessanta) giorni** dall’accettazione/aggiudicazione, dinanzi al Notaio indicato secondo il Disciplinare. Oneri notarili, spese, imposte e tasse relativi all’acquisto sono a carico dell’Offerente.

9.2 Il termine di stipula è posto nell'interesse della Proprietà, la quale — anche in funzione delle attività necessarie a rendere il Compendio trasferibile e degli adempimenti propri della composizione negoziata (ivi incluse le autorizzazioni del Tribunale e il parere dell'Esperto) — potrà posticiparlo previa comunicazione scritta, senza che ciò legittimi l'Offerente al recesso o alla richiesta di indennizzi.

10. Esonero dalla consegna e sgombero

10.1 Gli effetti del trasferimento decorreranno dalla stipula del definitivo. Ove all'interno o all'esterno del Compendio risultino relitti beni mobili o altro materiale, anche di terzi, l'Offerente sarà obbligato, a proprie spese, allo sgombero ed alla pulizia, con esonero della Proprietà da ogni onere e rinuncia dell'Offerente ad ogni pretesa al riguardo.

11. Requisiti, antiriciclaggio

11.1 L'Offerente dichiara di possedere i requisiti per contrarre con la Proprietà e di non trovarsi in situazioni ostative di legge; si obbliga a fornire la documentazione richiesta ai fini dell'adeguata verifica ex D.Lgs. 231/2007.

12. Comunicazioni, legge applicabile e foro

12.1 Ogni comunicazione sarà effettuata per iscritto a mezzo PEC agli indirizzi delle Parti. La presente Offerta, e l'eventuale accordo perfezionato con l'accettazione/aggiudicazione, sono regolati dalla legge italiana, ivi incluso il D.Lgs. 231/2007. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Milano. La presente annulla e sostituisce ogni precedente offerta dell'Offerente relativa al Compendio.

Luogo e data: _____, ____ / ____ / 2026

L'Offerente (firma per esteso del legale rappresentante)

Approvazione specifica delle clausole (artt. 1341 e 1342 c.c.)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. e del D.Lgs. 206/2005, l’Offerente approva specificamente le seguenti clausole: art. 2 (presa d’atto sullo stato di fatto e di diritto); art. 3 (vendita “visto e piaciuto”; rinunce e limitazioni delle garanzie ex artt. 1487-1488, 1489, 1490 co. 2, 1497, 1538 c.c.; accollo degli oneri ambientali e di regolarizzazione; esoneri della Proprietà); art. 3.3 (rinuncia a indennità/riduzioni del prezzo); art. 5.2 (rinuncia al deposito del prezzo ex L. 147/2013); art. 6 (procedura competitiva, rilanci e libertà della Proprietà di non aggiudicare; rinuncia alla responsabilità precontrattuale); art. 7 (irrevocabilità per 120 giorni); art. 8 (divieto di nomina del terzo e di cessione); art. 9.2 (facoltà della Proprietà di posticipare la stipula); art. 10 (esonero dalla consegna e obbligo di sgombero); art. 12 (foro esclusivo di Milano).

Luogo e data: _____, ____ / ____ / 2026

L’Offerente _____