PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

[redacted] **S.R.L.**, con sede legale a Pordenone (PN) in [redacted] Centro [redacted] n. 133, capitale sociale di euro 500.000,00 (cinquecento mila virgola zero zero) interamente versato, cod. fisc. e P. IVA [redacted] in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante sig. [redacted] nato a [redacted] il 08.04.1964, cod. fisc. [redacted]

d'ora in poi denominata "**Proponente**"

PREMESSO:

a) che la **Proponente** è consapevole che la società [redacted] in Liquidazione (in seguito, per brevità, [redacted] con sede in [redacted] al [redacted] (PN), [redacted] 24/26 Zona Industriale, iscritta presso il Registro delle Imprese di Pordenone - [redacted] al numero di iscrizione e di codice fiscale [redacted] R.E.A. n. PN – [redacted] ha avviato una procedura di composizione negoziata della crisi ("**CNC**") ai sensi degli artt. 12 e ss. del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n°14 ("**CCII**") che si è chiusa nel mese di novembre 2025 senza il raggiungimento di un accordo con i creditori sociali;

b) che [redacted] intende accedere a una diversa procedura di regolazione della crisi e dell'insolvenza che preveda eventualmente una procedura competitiva di vendita degli asset aziendali, ivi compresa la procedura di concordato semplificato di cui all'art. 25 *sexies* CCII;

c) che [redacted] è proprietaria di un compendio immobiliare costituito da più corpi di fabbrica, di cui uno a portineria e a vani di servizio ed un secondo corpo di fabbrica articolato su due piani fuori terra adibito a uffici, produzione, magazzino e vani tecnici di servizio, sito in Comune di [redacted] (PN), [redacted] Primo Maggio 2 P.T - 1, censito catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di [redacted]

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m^2)	Domenicale	Agrario
17	74	EU	65.270	/	/
17	107	EU	7.260	/	/

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di [redacted]

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m^2-vani)	Superficie Catastale	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano

					(m²)			
17 20	74 107	4	D/7			101.000,00	[redacted]	T-1

d) che la **Proponente** dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto, le caratteristiche, le qualità e le consistenze/dimensioni effettive del predetto compendio immobiliare e dei relativi impianti;

e) che, in particolare, la **Proponente** dichiara di essere a conoscenza del fatto che il compendio immobiliare sopra descritto presenta irregolarità urbanistico-edilizie e/o catastali sanabili e che nella copertura dello stesso è presente amianto;

f) che la **Proponente** dichiara altresì di essere a conoscenza del fatto che il predetto compendio immobiliare è gravato da iscrizioni ipotecarie;

g) che la **Proponente** è interessata ad acquistare, alle condizioni di seguito indicate, il predetto compendio immobiliare.

Tutto ciò premesso, la **Proponente**, come sopra rappresentata,

SI OBBLIGA

ad acquistare irrevocabilmente ex art. 1329 del codice civile il compendio immobiliare di cui alle premesse alle seguenti

CONDIZIONI.

1) Premesse.

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente proposta, costituiscono integrazione della volontà negoziale e rappresentano gli unici motivi che hanno indotto la Proponente a formulare la proposta stessa.

2) Oggetto della proposta.

La presente proposta ha ad oggetto l'acquisto del compendio immobiliare di cui alle premesse con tutte le relative pertinenze, accessori ed eventuali parti comuni.

Preso atto che [redacted] intende accedere a una procedura di regolazione della crisi e dell'insolvenza che preveda eventualmente una procedura competitiva di vendita degli asset aziendali, ivi compresa la procedura di concordato semplificato prevista dall'art. 25 *sexies* CCII, la **Proponente** con la presente offerta irrevocabile, assume l'obbligo irrevocabile ex art. 1329 c.c. di acquistare, anche mediante partecipazione a una procedura competitiva avanti al Tribunale di Pordenone, il compendio immobiliare

di cui alle premesse per il prezzo sotto indicato. In caso di procedura competitiva prodromica alla vendita, la **Proponente** parteciperà - impegnandosi fin da ora ad un tanto – offrendo quantomeno l'importo sotto indicato e senza obbligo di effettuare eventuali rilanci.

3) **Prezzo offerto e deposito cauzionale.**

Il prezzo di acquisto offerto ammonta a **euro 2.650.000,00 (euro Duemilioniseicentocinquantamila virgola zero zero)**, oltre agli eventuali accessori di legge.

La **Proponente**, entro e non oltre il 28 gennaio 2026, consegnerà al Notaio indicato da [redacted] l'importo di **euro 132.500,00 (euro Centotrentaduemilacinquecento virgola zero zero)** a titolo di deposito cauzionale infruttifero. Tale importo, a scelta di [redacted] sarà versato tramite uno o più assegni circolari intestati alla medesima [redacted] non trasferibili, o eventualmente tramite bonifico bancario su conto corrente dedicato del Notaio e rimarrà in deposito fiduciario presso il Notaio stesso con le seguenti intese: (i) in caso di aggiudicazione del compendio immobiliare di cui alle premesse da parte della medesima Proponente, l'importo in argomento verrà incassato da [redacted] o dagli organi della procedura quale acconto sul prezzo di aggiudicazione/vendita; (ii) in caso di inadempimento da parte della Proponente agli obblighi previsti dalla presente offerta irrevocabile d'acquisto, il deposito cauzionale verrà incassato da [redacted] o dagli organi della procedura e il relativo importo definitivamente trattenuto, salvo il diritto al maggior danno; (iii) in caso di avveramento della condizione risolutiva di cui al successivo articolo 5 il deposito cauzionale verrà restituito alla Proponente; (iv) in caso di aggiudicazione e vendita a terzi del compendio immobiliare di cui alle premesse, il deposito cauzionale verrà restituito alla Proponente.

4) **Trasferimento della proprietà dei beni e pagamento del prezzo.**

In caso di omologa da parte del Tribunale di Pordenone con provvedimento passato in giudicato di un concordato preventivo oppure di un concordato semplificato ex art. 25 *sexies* CCII oppure di accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 57 CCII oppure di altro strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza che consenta il trasferimento del compendio immobiliare di cui alle premesse con esclusione del rischio di revocatoria, la proprietà dei beni verrà trasferita alla **Proponente** entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo prezzo con le modalità di seguito indicate, previa emissione del provvedimento di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) il deposito cauzionale sarà trattenuto da [redacted] e imputato in conto prezzo;

b) il saldo prezzo dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante uno o più assegni circolari, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva del compendio immobiliare di cui alle premesse, che verrà comunicata alla Proponente da [redacted] e/o dai competenti organi della procedura, e comunque prima della stipula dell'atto notarile di compravendita dinnanzi al Notaio indicato dalla **Proponente** stessa.

5) **Condizione risolutiva della presente proposta.**

In considerazione del fatto che la Proponente ha interesse ad acquistare il compendio immobiliare di cui alle premesse senza assumersi alcun rischio in ordine ad eventuali pretese di terzi creditori di [redacted] costituisce condizione risolutiva della presente offerta d'acquisto la mancata omologa da parte del Tribunale di Pordenone con provvedimento passato in giudicato: (i) di un concordato preventivo oppure (ii) di un concordato semplificato ex art. 25 *sexies* CCII oppure (iii) di un accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 57 CCII oppure (iv) di altro strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza che consenta il trasferimento del compendio immobiliare di cui alle premesse con esclusione del rischio di revocatoria; affinché non si verifichi la condizione risolutiva almeno uno dei predetti atti e/o provvedimenti dovrà essere adottato con provvedimento passato in giudicato entro il termine di scadenza (eventualmente prorogato ed accettato dalla Proponente) della presente offerta irrevocabile d'acquisto.

Qualora l'omologa con provvedimento passato in giudicato non pervenga entro il predetto termine o entro quello eventualmente prorogato oppure in ipotesi di apertura di un procedimento di liquidazione giudiziale a carico di [redacted] la presente proposta dovrà intendersi decaduta e priva di ogni ulteriore efficacia, con conseguente restituzione alla **Proponente** del deposito cauzionale versato.

6) **Termine di irrevocabilità della proposta.**

Fermo quanto previsto al precedente articolo 5, la presente proposta deve intendersi irrevocabile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1329 codice civile fino al 31 dicembre 2026, salvo proroghe legate a ritardi del Tribunale che dovranno essere formalmente accettate e dalla Proponente.

7) **Condizioni e garanzie di vendita.**

Il compendio immobiliare di cui alle premesse sarà acquistato dalla **Proponente** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della vendita, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi,

adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti, usi ed eventuali servitù attive e passive, nonché beni mobili presenti.

La **Proponente** dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il compendio immobiliare di cui alle premesse, di averne valutato le caratteristiche e le qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di acquisto) e di voler procedere all'acquisto rinunciando, sin d'ora, alla garanzia di conformità e/o di funzionamento dell'immobile e dei relativi impianti nonché alla garanzia per eventuali vizi e/o difetti e/o difformità e/o mancanza di qualità del bene stesso.

In particolare, la **Proponente** dichiara che saranno a suo carico gli interventi di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale nonché di bonifica dell'amianto e/o di manutenzione (ordinaria e straordinaria) che si rendessero necessari.

Al momento della compravendita:

- sul compendio immobiliare non dovranno essere iscritti e/o trascritti gravami e/o ipoteche e/o oneri pregiudizievoli, eccezion fatta per quelli che saranno oggetto del provvedimento di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con riferimento ai quali alla cancellazione provvederà il Notaio a spese della **Proponente**;

8) Spese, imposte e tasse.

Tutte le spese, tasse ed imposte relative o comunque connesse alla compravendita in argomento, ivi comprese quelle notarili e quelle per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, graveranno sulla **Proponente**.

9) Eventuale nullità di singole clausole.

L'eventuale nullità di singole clausole e/o condizioni della presente proposta in nessun caso comporterà la nullità e/o il venire meno dell'intera proposta, che rimarrà valida ed efficace per tutto il resto.

Pordenone, lì 27 gennaio 2026.

Si allega:

a) fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante della Proponente.

La Proponente

FORMARO SPEDIZIONI s.r.l.
VIA INTERPORTO CENTRO INGROSSO A. 180
33170 PORDENONE