PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

[redacted], con sede legale a [redacted] (TV), via [redacted] n. 2, cod. fisc. e p. iva [redacted] in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione [redacted], nato a Padova (PD) l'11.09.1950, cod. fisc. [redacted]

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

PREMESSO:

a) che la **Proponente** è consapevole che la società [redacted] S.p.a. in Liquidazione (in seguito, per brevità, [redacted]), con sede in San Vito al Tagliamento (PN), [redacted] Zona Industriale, iscritta presso il Registro delle Imprese di Pordenone - Udine 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 del compendio immobiliare sito per la maggior consistenza nel Comune di Basiano (MI), via [redacted] ed in piccola parte nel Comune di Trezzano Rosa (MI), costituito da due distinti corpi di fabbrica con annesse porzioni di area cortilizia pertinenziale e cabina elettrica, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Basiano (MI) al foglio 3, mapp. 469 sub. 701, 475 sub. 701, 470, 475 sub 702, 477, 479 e 480 nonché al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa (MI) al foglio 2, mapp. 892;

d) che il predetto compendio immobiliare è stato acquistato da [redacted] nell'ambito di una proposta di Concordato Fallimentare depositata da [redacted] S.r.l. (in seguito, per brevità, [redacted]") rispetto al Fallimento [redacted] S.r.l., nell'ambito della quale [redacted] si è impegnata ad acquistare il predetto compendio immobiliare - unitamente ad un altro compendio immobiliare sito nel comune di [redacted] (PN) escluso dall'oggetto della presente proposta irrevocabile – a fronte del pagamento dell'importo di € 7.000.000,00, di cui € 600.000,00 da versare contestualmente all'assegnazione di detti immobili ed € 6.400.000,00 mediante accollo liberatorio dei debiti del Fallimento [redacted] S.r.l. nei confronti di Banca di

Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa, oggi Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza e Treviglio (in seguito, per brevità, "**BCC**");

e) che, nell'ambito della predetta operazione, in data 28.11.2024 [redacted] ha stipulato con [redacted] un contratto di *rent to buy* avente ad oggetto la concessione in godimento e il successivo trasferimento del predetto compendio immobiliare di Basiano alle seguenti condizioni: i) prezzo di vendita pari a € 4.800.000,00; ii) versamento di un deposito cauzionale di € 100.000,00; iii) versamento da parte di SSC a BCC di un acconto pari ad € 400.000,00; iv) conferimento a [redacted] di mandato irrevocabile a vendere i macchinari di proprietà di SCC custoditi presso l'immobile di Villotta di [redacted] (PN) ad un prezzo minimo di € 700.000,00 da imputare a ulteriore acconto prezzo; v) versamento della residua parte di prezzo in rate mensili costanti dell'importo di € 17.111,00 ciascuna (con Iva in *reverse charge*) per l'intera durata di 15 anni del *rent to buy* da canalizzare a favore di **BCC**, oltre a un bullet finale di € 200.000,00; vi) versamento per l'intera durata di 15 anni del *rent to buy*, in aggiunta al predetto prezzo, di un canone di godimento dell'immobile di € 6.100,00 da canalizzare a favore di **BCC**, oltre all'IVA da versare a [redacted]

f) che finora, in forza del predetto contratto di *rent to buy*, [redacted] ha già versato i seguenti importi: i) € 100.000,00 a titolo di deposito cauzionale; ii) € 1.200.000,00 a titolo di acconto sul prezzo di vendita del predetto compendio immobiliare, di cui € 400.000,00 contestualmente alla stipula del medesimo contratto di *rent to buy* ed € 700.000,00 mediante la vendita da parte di [redacted] dei macchinari e delle attrezzature della medesima [redacted] in forza del mandato irrevocabile sopra menzionato; iii) n. 13 canoni mensili per l'importo complessivo di € 301.743,00, oltre IVA di legge (di cui € 222.443,00 da imputare al prezzo di vendita ed € 79.300,00 da imputare a corrispettivo della concessione in godimento del compendio immobiliare);

g) 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;

h) che, in particolare, la **Proponente** dichiara di essere a conoscenza del fatto che il compendio immobiliare sopra descritto presenta irregolarità catastali sanabili;

i) che la **Proponente** dichiara altresì di essere a conoscenza del fatto che il predetto compendio immobiliare è gravato da iscrizioni ipotecarie a garanzia dei crediti di BCC;

j) che la **Proponente** è interessata ad acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, alle condizioni di seguito indicate, il predetto compendio immobiliare libero da gravami nonché a subentrare, in qualità di concedente, nel predetto contratto di *rent to buy*.

Tutto ciò premesso, la **Proponente**, come sopra rappresentata, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare,

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, con conseguente subentro nel contratto di *rent to buy* di cui alle premesse.

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, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare dopo l'eventuale aggiudicazione ed entro il termine di seguito indicato per il versamento del saldo prezzo, il compendio immobiliare di cui alle premesse per il prezzo sotto indicato, con conseguente subentro nel contratto di *rent to buy* di cui alle premesse. 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 2.000.000,00 (euro due milioni virgola zero zero)**, oltre agli eventuali accessori di legge.

La **Proponente**, entro e non oltre il 27 gennaio 2026, consegnerà al Notaio indicato da[redacted] l'importo di **euro 100.000,00 (euro cento mila virgola zero zero)** a titolo di deposito cauzionale infruttifero. Tale importo sarà versato tramite uno o più assegni circolari intestati alla medesima[redacted] non trasferibili, 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 IMS o dagli organi della procedura quale acconto sul prezzo di aggiudicazione/vendita; (ii) in caso di inadempimento da parte della Proponente e/o da parte della diversa persona fisica o giuridica dalla stessa eventualmente nominata agli obblighi previsti dalla presente offerta irrevocabile d'acquisto, il deposito cauzionale verrà incassato da[redacted] 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** e/o alla diversa persona fisica o giuridica dalla stessa eventualmente nominata 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 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva del compendio immobiliare di cui alle premesse, che verrà comunicata alla Proponente d[redacted] dai competenti organi della procedura, e comunque

prima della stipula dell'atto notarile di compravendita dinnanzi al Notaio indicato dalla **Proponente** stessa o dalla diversa persona fisica o giuridica da quest'ultima eventualmente nominata.

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) 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 IMS, 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 della procedura concorsuale che sta per essere avviata da [redacted]

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

Il compendio immobiliare di cui alle premesse sarà acquistato dalla **Proponente** o dalla diversa persona fisica o giuridica dalla stessa nominata 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.

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, per sé o per la diversa persona fisica o giuridica che verrà eventualmente nominata, 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 carico di [redacted] gli interventi di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale, mentre saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente gli eventuali interventi di bonifica 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**;
- la Proponente subentrerà in qualità di concedente nel contratto di *rent to buy* stipulato tr[redacted] e [redacted] e avrà diritto ad incassare i relativi canoni mensili a partire dalla data di subentro.

Con riferimento al subentro in qualità di concedente nel contratto di *rent to buy*, la **Proponente** dichiara: i) che rinuncerà a qualsivoglia pretesa nei confronti di [redacted] e della BCC in merito agli importi già versati in favore delle stesse da parte di SSC in forza del predetto contratto di *rent to buy* nonché a quelli già scaduti ed eventualmente non ancora versati in forza del medesimo contratto; ii) che si farà carico degli oneri previsti dal contratto di *rent to buy* in favore di [redacted] anche con riferimento alla restituzione alla medesima SSC dell'importo già versato a [redacted] a titolo di deposito cauzionale, con rinuncia ad ogni pretesa a tale titolo nei confronti di quest'ultima.

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** o sulla diversa persona fisica o giuridica dalla stessa eventualmente nominata.

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.

10) Foro competente.

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della presente proposta, sarà competente in via esclusiva il Foro di Pordenone.

[redacted] (TV), lì 26 gennaio 2026

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

La Proponente

