

Spettabile  
IDeA FIMIT SGR S.p.A.  
Via Mercadante n. 18  
00198 – Roma

c.a.: Dott.ssa. Marisa Spisso  
Direttore Fondi

e p.c.: Arch. Giacomo Fochetti  
Fund Manager

**Oggetto: Offerto Vincolante di acquisto dell'immobile sito in Roma, via dell'Acqua Bullicante n. 156 (di seguito l'“immobile”) appartenente al Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di Tipo Chiuso denominato “Senior - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” – (di seguito il “Fondo”), gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A. (di seguito “SGR”)**

Il sottoscritto [REDACTED] nato [REDACTED], residente a [REDACTED]  
[REDACTED] recapito telefonico [REDACTED] codice [REDACTED] (di seguito  
il “Proponente”), per il tramite dell'agenzia di intermediazione immobiliare [REDACTED] (di seguito  
“Intermediario”) con [REDACTED].

#### **PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE**

a corpo e non a misura, l'immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate:

#### **1) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Immobile sito nel Comune di Roma, [REDACTED], la cui proprietà intestata a IDeA FIMIT  
SGR S.p.A. – Fondo Senior – (di seguito il “Venditore”) di seguito meglio descritto:

- Foglio 630, P.Illa 27, Sub. 14, [REDACTED] - Cat. A/2, Piano terra, Rendita €965,77.

#### **2) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO**

Euro 25260.000 (duecentosessantamila/00) iva esente oltre IVA, (di seguito il “Prezzo”).

#### **3) CONDIZIONI DI PAGAMENTO**

##### **a) alla sottoscrizione della presente proposta**

Euro 540.000,00 cinquemila(diecimila/00), vengono versati, a mani dell'intermediario che rilascerà  
ricevuta a titolo di deposito cauzionale infruttifero, con n. 1 (uno) assegno circolare non trasferibile n. [REDACTED],  
intestato a IDeA FIMIT SGR S.p.A. – Fondo Senior, tratto su [REDACTED], agenzia  
n. [REDACTED], contestualmente alla presentazione dell'Offerta Vincolante.

Al momento in cui perverrà l'accettazione della presente offerta vincolante da parte del Venditore, il  
predetto importo verrà imputato quale caparra confirmatoria ed acconto del prezzo complessivo di  
vendita.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Font color: Text 1, Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Font: Bold, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold

Formatted: Font: Bold

Formatted: Font: Bold

Qualora non si pervenisse alla stipula dell'atto pubblico di acquisto per causa imputabile al Proponente, l'importo versato a titolo di caparra sarà, comunque, definitivamente ritenuto dal Venditore.

#### b) all'atto notarile di compravendita

La complessiva somma di **Euro 24550.000,00 (duecentoquarantacinquecinquantamila/00)**, mediante mandato irrevocabile di bonifico BIR ovvero a mezzo di uno o più assegni circolari, intestati a IDeA FIMIT SGR S.p.A. – Fondo Senior con clausola di non trasferibilità.

Nel caso di finanziamento totale o parziale della rimanente parte di prezzo, l'importo del finanziamento dovrà essere messo direttamente a disposizione del Venditore da parte dell'istituto bancario, contestualmente al rogito, esperite le formalità necessarie.

L'atto pubblico di acquisto, che dovrà avvenire in Roma o provincia di Roma, a cura di Notaio di fiducia del proponente, verrà stipulato entro e non oltre il 30 settembre 2016 a nome del figlio, **Guerrera Antonio Francesco** nato a Roma il 2/12/1992 (studente) avente i requisiti per l'agevolazione prima casa, sottoscritto Proponente o di persona fisica e/o giuridica da nominarsi 15 giorni prima della stipula e, quindi, non oltre il 15 settembre 2016.

~~Resta ben inteso che, in caso di nomina del soggetto terzo, la nomina, pena la nullità e l'inefficacia della stessa, dovrà avere data certa (con timbro postale, con atto autentico, con registrazione, etc.) e dovrà essere firmata per accettazione dal terzo nominato.~~

~~Resta ben inteso che, in caso di nomina del soggetto terzo, la nomina, pena la nullità e l'inefficacia della stessa, dovrà avere data certa (con timbro postale, con atto autentico, con registrazione, etc.) e dovrà essere firmata per accettazione dal terzo nominato. Inoltre, si prende atto che, in caso di nomina del terzo, la SGR si riserva di porre in essere le ulteriori verifiche in capo al soggetto terzo nominato, richieste dalle procedure interne della SGR stessa in tema di gestione delle situazioni di potenziale conflitto d'interesse, di prevenzione del rischio di riciclaggio ed in generale di presidio del rischio reputazionale, riservandosi la possibilità di non accettare la nomina di tale terzo, senza oneri o responsabilità di alcun genere a carico della SGR.~~

~~Ogni spesa, imposta o tassa inerente all'acquisto sarà a carico del Proponente.~~

Il Proponente riconosce sin d'ora e accetta che il mancato pagamento nei termini pattuiti di anche solo una parte delle somme convenute a titolo di prezzo, costituisce causa di risoluzione di diritto della presente offerta. In tal caso la presente offerta verrà risolta, *ipso jure*, per colpa del Proponente, con caducazione di qualsivoglia giuridico effetto dell'accordo raggiunto a seguito dell'eventuale accettazione della stessa, ed il Venditore avrà diritto di incamerare l'ammontare versato a titolo di caparra a titolo di indennizzo, senza necessità di atti giudiziari di accertamento e salvo maggiori danni.

#### 4) CONDIZIONI DELL'ACQUISTO

L'Immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, sarà venduto a corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, ed in deroga al disposto dell'art. 1538, nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui

Formatted: Font: Bold

Formatted: Font: Bold

Formatted: Font: Bold

Formatted: Font: Bold

Formatted: Highlight

attualmente si trova (incluse eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti), così come il Venditore lo possiede e ha diritto di possedere, ~~che il Proponente dichiara di conoscere ed accettare in quanto: (i) ha avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile in possesso del Venditore; (ii) ha effettuato in modo indipendente l'indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto; (iii) ha avuto accesso all'Immobile e lo ha interamente visionato ed ispezionato rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto; (iv) non è soddisfatto dell'esito dell'indagine di due diligence con particolare riferimento alla titolarità, alla situazione locativa, urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, di sicurezza, impiantistica e manutentiva ed alla consistenza dell'Immobile; (v) è a conoscenza che l'Immobile è sprovvisto del certificato di agibilità e ne richiede il rilascio.~~

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold, Font color: Text 1

Formatted: Underline, Font color: Red

Formatted: Underline, Font color: Red

Formatted: Font: Bold, Font color: Text 1

## 5) DICHIARAZIONI, GARANZIE ED INDENNIZZI

In sede di stipula del contratto definitivo di compravendita il Venditore garantirà espressamente ed esclusivamente:

(i) l'alienabilità dell'Immobile in merito alla quale rilascerà le dichiarazioni dovute per legge; (ii) di avere la proprietà e disponibilità dell'Immobile; (iii) ~~che l'Immobile è libero da pesi, censi, canoni, vincoli, privilegi~~ anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; (iv) di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta ed indiretta) tassa comunque afferenti all'Immobile obbligandosi a corrispondere 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) la garanzia di legge per i casi di evizione, nei limiti di cui al primo comma dell'articolo 1488 c.c..

Formatted: Font color: Text 1

~~In considerazione di quanto sopra il Proponente si obbliga, fin da ora, a rinunciare a presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del Prezzo, al di fuori dei casi di violazione delle garanzie di cui al comma precedente, dopo la sottoscrizione della presente offerta vincolante o dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita, rinunciando altresì a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo proposta, connessa direttamente o indirettamente all'Immobile.~~

Formatted: Underline, Font color: Red

## 6) TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA

La presente offerta vincolante deve fin d'ora intendersi ferma ed irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c. fino al 15 luglio 2016, termine decorso il quale, senza che sia intervenuta l'accettazione del Venditore o espressa proroga tra le Parti, si intenderà decaduta e caducata di ogni effetto senza diritto del Proponente a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta, salvo la restituzione dell'importo di Euro 540.000,00 ~~cinquemila(diecimila/00)~~ versato a titolo di deposito cauzionale, rispetto al quale non matureranno interessi.

L'atto notarile di compravendita, dovrà essere perfezionato entro e non oltre la data del 30 Ottobre ~~settembre~~ 2016.

## 7) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

La presente offerta si perfezionerà non appena il Proponente avrà conoscenza dell'accettazione dell'offerta stessa da parte del Venditore. La relativa comunicazione dovrà avvenire entro e non oltre il termine del 15 luglio 2016 o altra data concordata tra le Parti come indicato all'art. 6).

### CLASOLA

#### La seguente proposta e' sospensivamente condizionata per

- o irregolarità urbanistico/edilizia
- o carente regolarità dei requisiti minimi igienico-sanitari (es assenza di allaccio in fogna)
- o mancato rilascio del certificato di agibilità parziale
- o mancata concessione del mutuo
- o avversa risultante della perizia da parte di istituto bancario

Inoltre, alla presente proposta, dovranno essere rilasciati i seguenti documenti

- o Documentazione catastale
- o Documentazione attestante la regolarità urbanistica - apertura e chiusura
- o documentazione dell'ultimo intervento edilizio

Qualora la parte venditrice ritenesse di non poter assolvere a tali richieste

la parte acquirente se ne fara' carico per proprio conto decurtando dalla somma offerta

Euro 30.000,00 (trentamila/euro) per l'espletamento di tutte le incombenze.

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto verbalmente l'informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 ed

☒ acconsente

☐ non acconsente al trattamento dei dati personali.

Il Proponente

.....

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Formatted: List Paragraph, Bulleted + Level: 1 + Aligned at: 1,27 cm + Indent at: 1,9 cm

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: List Paragraph, Bulleted + Level: 1 + Aligned at: 1,27 cm + Indent at: 1,9 cm

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt, Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt, Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Formatted: Font: Bold, Underline, Font color: Text 1

Luogo e data

Roma, li

Formatted: Indent: Left: 0,63 cm, Line spacing: At least 12 pt

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 ed 1342 del c.c. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole:

- 3) Condizioni di pagamento;
- 4) Condizioni dell'acquisto;
- 5) Dichiarazioni, garanzie ed indennizzi;
- 6) Termine di validità della proposta;

8) Conclusione del contratto.

[9\) Clausole](#)

Il Proponente

.....

Firma del Venditore per ricevuta della proposta

.....

Luogo e data

Roma, lì