

Università degli Studi

"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

Nell'anno **duemilaotto**, addì **4 marzo** alle ore **15.40** si è riunito, nel Salone del Senato Accademico, il Consiglio di Amministrazione per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

.....O M I S S I S.....

Sono presenti: il **rettore**, prof. Renato Guarini; il **prorettore**, prof. Luigi Frati; i consiglieri: prof. Fabrizio Vestroni, prof. Adriano Redler, prof. Aldo Laganà, prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 16.50), prof. Antonio Mussino, prof.ssa Rosa Concetta Farinato, prof. Marco Biffoni, prof. Raffaele Gentile, prof. Antonio Sili Scavalli, sig. Beniamino Altezza, dott. Roberto Ligia, sig. Ivano Simeoni, dott. Christian Bonafede, sig.ra Valentina Colozza, sig.ra Lorenza Falcone, sig. Gianluca Senatore, dott. Martino Trapani, dott. Gianluca Viscido; il **direttore amministrativo**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

Assistono per il collegio sindacale: dott. Domenico Oriani, dott. Giancarlo Ricotta.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

.....O M I S S I S.....

D. 44/08
Edilizia
7/1

Università degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

PROGETTO "INTERNATIONAL EXCHANGE ITALIAN SCHOOL" (COLLEGE ITALIA). ACQUISTO IMMOBILI A NEW YORK.

Il Presidente ricorda che, con delibera del 19/6/2007, era stato approvato il Protocollo di Intesa per la realizzazione del progetto "International Exchange Italian School" (College Italia), autorizzando il Magnifico Rettore alla sottoscrizione dell'atto.

Ricorda quindi a codesto Consesso:

- che con Decreto Ministeriale n. 139 del 24.5.2005 sono state assegnate alle Università aderenti al Progetto (e precisamente Università "La Sapienza", Università del Molise, Università di Brescia, Università di Cassino, Università di Perugia, Politecnico di Bari) risorse finalizzate alla realizzazione di una struttura residenziale in New York per accogliere studenti, ricercatori e docenti italiani;
- che in origine delle Università aderenti faceva parte anche l'Università di Pavia, la quale ha successivamente rinunciato all'investimento; all'Università di Pavia è quindi subentrata l'Università di Roma "La Sapienza", rilevandone posizione e quota;
- che ciascuna Università aderente si è impegnata a procedere all'acquisto di unità immobiliari in New York (preferibilmente nell'isola di Manhattan ove è ubicato il Campus della "Pace University" che ha concesso provvisoriamente in uso al Centro H2CU propri locali da adibire all'iniziativa) al fine di creare la indicata "International Exchange Italian School", e cioè un Collegio che accolga i fruitori indicati i quali intendano frequentare temporaneamente strutture universitarie e/o di ricerca statunitensi;
- che l'acquisto avverrà fra le Università aderenti pro quota e in comunione, e più precisamente in proporzione alla contribuzione di ciascuna Università al pagamento del prezzo e al rimborso del mutuo che dovrà essere acceso;
- che il "College Italia" è destinato ad ospitare docenti, ricercatori e studenti di tutte le Facoltà de "La Sapienza", come deliberato da questo Consiglio nella seduta del 17/10/2006.

Il Centro H2CU, promotore e coordinatore dell'iniziativa, ha effettuato una ricerca di immobili nella città di New York, individuando le soluzioni che maggiormente si adattassero alle esigenze universitarie.

Le offerte più idonee allo scopo sono state portate all'attenzione dei partecipanti al progetto e del MiUR nell'ambito di una riunione tenutasi il 25 gennaio u.s. presso il Ministero stesso. Partendo dal presupposto che il Protocollo di intesa prevedeva un finanziamento annuale totale pari a € 800.000,00, in tale sede si è convenuto di apportare un incremento delle quote, tale da far attestare la disponibilità annua a € 1.000.000,00. A tale fine, questa Università, si è resa disponibile a fornire un incremento di 10.000,00 euro annui, a decorrere dal 2008, previa deliberazione degli organi di governo.

A seguito di ampie valutazioni, l'attenzione viene rivolta esclusivamente ad appartamenti ubicati nel complesso immobiliare avente le seguenti caratteristiche:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II
GESTIONE PATRIMONIO
IMMOBILIARE E TITOLI

Dott.ssa Rosa Maria MINUCCI

Rosa Maria Minucci

LM

PERVENUTO IL

28 FEB. 2008

RIP. V - SETT. III

EDILIZIA
7/1

Università degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II
GESTIONE PATRIMONIO
IMMOBILIARE E TITOLI

Dott.ssa Rosa Maria MINUCCI

Rosa Minucci

Lu

- tali immobili sono posti in Manhattan, 255 Rector Place e più precisamente nella zona Downtown, nei pressi della Pace University, in posizione baricentrica rispetto alle altre due Università Columbia University e Politecnico University, con le quali il Centro H2CU svolge attività accademiche congiunte e in una zona che offre significative garanzie di sicurezza per il soggiorno degli studenti italiani;
- l'edificio è di nuova costruzione per cui saranno ridotti al minimo i costi di gestione dovuti al deterioramento delle strutture e degli arredi;
- sono ubicati in una zona di pregio;
- l'edificio è in corso di ristrutturazione e che sarà ultimato entro il mese di marzo;
- il fabbricato è gestito come "condominium" e quindi con un meccanismo semplice e flessibile, di massima simile a quelli di tipo europeo;
- l'immobile presenta una serie di utili servizi quali il "doorman" (portiere) 24 h al giorno, sala conferenze e proiezione per circa 30 persone, fitness center, roof attrezzato;
- tutti gli appartamenti sono semi arredati con cucina comprensiva di elettrodomestici e bagni con sanitari;
- gli appartamenti individuati sono quindici, con una ricettività adattabile fino a cinquanta ospiti e sono i seguenti:

APPROX UNIT					
UNIT	NO. BED- ROOMS	NO. BATHS	SQUARE FOOTAGE	OFFERING PRICE	EXPOSURE
3B	0	1	570	\$535.000	N
3C	0	1	684	\$610.000	N
3R	1	1	698	\$676.500	W
3S	0	1	616	\$606.000	E
4A	1	1	780	\$733.000	N
4P	1	1	691	\$681.000	W
5P	1	1	691	\$687.000	W
7T	1	1	749	\$727.000	NE
8P	1	1	691	\$702.000	W
8T	1	1	749	\$743.000	NE
9C	1	1	684	\$671.000	N
9T	1	1	749	\$753.000	NE
10C	1	1	684	\$677.000	N
10T	1	1	749	\$763.000	NE
11T	1	1	749	\$773.000	NE

il prezzo totale dei quindici immobili indicati è di **\$ 10.337.500,00** pari a **€ 6.871.512,89** (valuta del 28/2/2008) salvo oscillazioni del cambio, oltre le spese accessorie.

Università degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II
GESTIONE PATRIMONIO
IMMOBILIARE E TITOLI

Dott.ssa Rosa Maria MINUCCI

Rosa Maria Minucci

uw

Al pagamento si provvederà:

1. con una quota a carico del MiUR pari al 50%;
2. con una quota a carico di ciascuna Università nell'ambito dell'impegno assunto che, per "La Sapienza" corrisponde a € 100.000,00 annui a decorrere dal 2008 pari al 10%;
3. con una quota a carico dell'Università del Molise pari al 10%;
4. con una quota a carico dell'Università di Brescia pari al 6%;
5. con una quota a carico dell'Università di Cassino pari al 6%;
6. con una quota a carico dell'Università di Perugia pari al 10%;
7. con una quota a carico del Politecnico di Bari pari al 10%.

Il prezzo, per la parte che eccede gli acconti già versati dalle varie Università, pari a 2.000.000,00 di euro e custoditi dal Centro H2CU (acconti che saranno versati al venditore in sede di definizione dei contratti preliminare e/o definitivo) sarà pagato, sia per la parte a carico del MiUR sia per la parte a carico delle Università, mediante un mutuo bancario da contrarsi a nome delle Università partecipanti, le quali pro quota ne assumeranno il rimborso.

Il mutuo avrà un ammontare complessivo non superiore a € 6.000.000,00 poiché, oltre quanto necessario a completare la provvista per la corresponsione del prezzo dovrà farsi fronte alle spese accessorie, quali assistenza del broker, assistenza legale, oneri fiscali ed altro.

Il mutuo potrà essere garantito, o con il meccanismo della tradizionale iscrizione di ipoteca sui beni oggetto dell'acquisto (sempre che tale meccanismo sia compatibile con la circostanza che nel caso di specie sono siti all'estero), oppure attraverso altra forma di garanzia che tenga conto della natura di enti pubblici dei futuri mutuatari, individuata in una fideiussione assicurativa, rilasciata da Società di Assicurazione o Bancaria di rinomanza nazionale a mezzo di apposita polizza o infine in altra forma similare.

Alla luce della normativa di settore e delle consuetudini statunitensi la compravendita dovrà essere perfezionata attraverso l'opera di un broker, il cui costo sarà proporzionalmente a carico delle Università acquirenti.

L'incarico di selezionare la Banca che provvederà all'erogazione del mutuo al miglior tasso di mercato è stato dalle altre Università conferito a "La Sapienza", come da verbale del 14 febbraio u.s. (allegato).

Tenuto conto della contribuzione delle Università al versamento di prezzo posto a carico di ciascuna di esse, così come innanzi precisato, l'acquisto della piena proprietà dei dodici appartamenti avverrà per le quote qui di seguito indicate:

- La Sapienza per una quota del 20%;
- l'Università del Molise per una quota del 20%;
- l'Università di Brescia per una quota del 12%;
- l'Università di Cassino per una quota del 12%;
- l'Università di Perugia per una quota del 20%;
- il Politecnico di Bari per una quota del 16%;

Per quote pari a quelle qui indicate verrà pure assunto il mutuo da utilizzare per completare la provvista necessaria al pagamento del prezzo e delle spese accessorie. L'amministrazione degli appartamenti, per l'utilizzazione

Università degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II
GESTIONE PATRIMONIO
IMMOBILIARE E TITOLI

Dott.ssa Rosa Maria MINUCCI

Rosa Maria Minucci

Uw

Sc

dei cespiti, per i tempi di permanenza dei rispettivi "pensionanti", per la determinazione dei criteri di priorità fra le presenze di docenti, ricercatori e studenti, per la rappresentanza nelle assemblee degli utenti dell'edificio qualunque siano gli argomenti da trattare (e quindi anche per le decisioni in ordine ad interventi di straordinaria manutenzione), spetta per espressa convenzione in tal senso al "Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale (H2CU)" al quale afferiscono tutte le Università partecipanti all'acquisto.

Fino a quando non sia entrato in funzione il "College Italia", resta confermata al "Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale (H2CU)" la facoltà di concordare con la "Pace University" l'utilizzazione provvisoria di strutture, uffici ed alloggi posti a disposizione da tale ultima Università, utilizzando proporzionalmente la provvista posta a disposizione per questa specifica destinazione da ciascun Ateneo che partecipa all'acquisto.

La Sapienza è stata designata a rappresentare tutte le altre Università partecipanti nelle operazioni di acquisto degli immobili e in tutto quanto altro prodromico o consequenziale all'acquisto stesso (ivi compresa la contrazione del mutuo e la scelta della Banca finanziatrice) e conseguenzialmente ciascun Ateneo deve rilasciare all'Università La Sapienza apposita procura per operare nei sensi ora indicati.

A seguito di istanza rivolta da "La Sapienza" all'Agenzia del Territorio di Roma, in data 6/2/2008, diretta a conoscere il valore in commercio degli immobili in New York innanzi descritti una volta che ne sia stata conclusa la ristrutturazione, l'Agenzia, con nota del 14/2/2008 ha comunicato che tale parere sarà rilasciato entro il 14 marzo p.v.

Il Centro H2CU ha trasmesso uno schema del contratto di acquisto redatto dalla parte venditrice, secondo le formalità della *common law*, tradotto dal Centro stesso e trasmesso al notaio per le opportune valutazioni (allegato).

Il Presidente, in conclusione, nel richiamare l'attenzione sulla situazione del mercato monetario internazionale che il 28 febbraio c.a. ha attestato la quotazione dell'euro sopra la soglia degli 1,51 dollari, nonché sull'apporto economico stanziato dal Ministero a copertura del 50% del progetto, sottolinea l'importanza dell'operazione nel suo complesso.

Tutto ciò premesso, il Presidente invita il Consiglio a deliberare.

Allegati parte integrante:

- verbale riunione del 25/1/2008;
- verbale riunione 14/2/2008;
- schema contratto di acquisto

Allegato in visione:

Protocollo di Intesa del 12/2/2007

Università degli Studi

"La Sapienza"

Consiglio di

Amministrazione

Seduta del

..... O M I S S I S

DELIBERAZIONE N. 44/08**IL CONSIGLIO**

- Udita la relazione del Presidente;
- Visto l'Atto istitutivo del Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale (H2CU);
- Preso atto che tra i programmi del Centro è inserito il progetto "INTERNATIONAL EXCHANGE ITALIAN SCHOOL (COLLEGE ITALIA)";
- Vista la nota del MIUR in data 2/12/2005 prot. n.1763 di assegnazione di euro 40.000,00 annui;
- Considerato il contenuto del Protocollo d'intesa per la realizzazione del COLLEGE ITALIA del 12/2/2007;
- Viste le deliberazioni di questo Consiglio di Amministrazione in data 17.10.2006 e in data 19.6.2007;
- Preso atto del contenuto della nota del Direttore Generale del MIUR prot. 80 del 22.1.2007;
- Visti i verbali delle riunioni tenutesi in data 25/1/2008 e 14/2/2008 con i rappresentanti delle Università aderenti al progetto;
- Presenti e votanti n. 16, maggioranza n. 9: a maggioranza con i n. 14 voti favorevoli espressi nelle forme di legge dal rettore, dal prorettore, dal direttore amministrativo e dai consiglieri: Altezza, Biffoni, Gentile, Ligia, Saponara, Simeoni, Vestroni, Bonafede, Senatore, Trapani, Viscido e con i n. 2 voti contrari dei consiglieri Farinato e Sili Scavalli

DELIBERA

- di acquistare, subordinatamente all'acquisizione del parere di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Territorio di Roma e unitamente all'Università del Molise, all'Università di Brescia, all'Università di Cassino, all'Università di Perugia e al Politecnico di Bari, per quote e in comunione quindici appartamenti in New York, posti in Manhattan, 255 Rector Place e distinti dai seguenti numeri interni 3/B, 3/C, 3/R, 3/S, 4/A, 4/P, 5/P, 7/T, 8/P, 8/T, 9/C, 10/T, 10/C, 10/T, 11/T così come descritti innanzi, unitamente ad ogni accessorio, accessione e pertinenza ed in particolare unitamente alla proporzionale quota dei beni comuni e condominiali;
- di stabilire che La Sapienza acquisterà la proprietà in ragione del 20% (venti per cento) dei quindici immobili, mentre il restante 80% di essi sarà acquistato dalle altre Università nelle seguenti percentuali:

- l'Università del Molise	20%	(venti per cento);
- l'Università di Brescia	12%	(dodici per cento);
- l'Università di Cassino	12%	(dodici per cento);
- l'Università di Perugia	20%	(venti per cento);
- il Politecnico di Bari	16%	(sedici per cento);
- di dare mandato al Direttore del Centro H2CU di proseguire la trattativa fino al raggiungimento delle migliori condizioni economiche possibili;

Università degli Studi

"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

- di autorizzare, unitamente al prezzo, la corresponsione degli oneri accessori, quali quelli di brokeraggio, quelli per l'assistenza legale relativa agli atti preparatori e agli atti contrattuali sia della compravendita sia del mutuo ivi compresa ogni spesa necessaria per ottenere la massima garanzia sulla correttezza dell'acquisto ed in particolar modo sulla libertà da oneri reali ed obbligatori in qualunque modo pregiudizievoli, nonché gli oneri fiscali ed altro; anche tali oneri accessori dovranno essere posti a carico delle Università che procedono all'acquisto nella medesima percentuale relativa all'acquisizione della proprietà così come sopra stabilito;
- di assumere un mutuo bancario, con la Banca scelta dalla Sapienza attraverso una procedura negoziata, per un ammontare complessivo non superiore a € 6.000.000,00 e quindi comprensivo sia della parte di prezzo non versato dalle Università, sia degli accessori. Tale mutuo sarà assunto da tutte le Università partecipanti all'acquisto nella medesima percentuale relativa all'acquisizione della proprietà e avente le seguenti caratteristiche:
 - a) dovrà avere un ammortamento non superiore a dieci anni, oltre eventuale preammoramento;
 - b) l'interesse sarà a tasso fisso;
 - c) il pagamento delle rate dovrà essere annuale;
 - d) la penale per anticipata estinzione non dovrà essere superiore all'1% del residuo capitale, fermo rimanendo che tale anticipata estinzione non potrà intervenire prima di 18 mesi e un giorno dalla data della sottoscrizione del relativo contratto;
 - e) il mutuo potrà essere garantito o con la concessione di ipoteca sugli immobili oggetto dell'acquisto, o, in mancanza, attraverso una fideiussione assicurativa o bancaria il cui costo sarà fatto rientrare negli oneri accessori che lieviteranno quindi di quanto necessario per pagare la relativa polizza;
- di conferire al "Centro Universitario di Formazione Internazionale (H2CU)" ogni potere e facoltà per l'amministrazione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto di questa deliberazione ivi compreso sia il potere di rappresentare La Sapienza nelle assemblee dei proprietari dell'intero edificio di cui gli appartamenti che saranno acquistati fanno parte, sia quello di prorogare il conferimento all' H2CU della facoltà di concordare con la PACE UNIVERSITY l'ulteriore utilizzazione di strutture, uffici e alloggi;
- di accettare l'incarico già conferito (e che dovrà essere riconfermato con le deliberazioni che verranno assunte da ciascun Ateneo per l'acquisto degli appartamenti) di rappresentare le Università del Molise, di Brescia, di Cassino, di Perugia e il Politecnico di Bari, in tutta la procedura dell'acquisto e quindi della compravendita degli immobili, della contrazione del relativo mutuo, della concessione della conseguenziale garanzia, della conclusione degli atti prodromici e di quelli conseguenziali, così come innanzi indicati, senza che possa essere mai apposta, da chicchessia, carenza o imprecisione di poteri, avendo le indicate Università chiaramente inteso conferire a La Sapienza ogni potere e facoltà, anche se non indicata in questa delibera, per concludere l'acquisto degli immobili e aprire il College Italia;

Università degli Studi

"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

- di conferire al Rettore dell'Università "La Sapienza" i seguenti poteri e facoltà per conseguire l'acquisto degli immobili in New York innanzi indicati e per contrarre il relativo mutuo e precisamente:
 - a) stabilire se la conclusione della trattativa, con la sottoscrizione dell'atto o degli atti relativi, debba avvenire a Roma o a New York;
 - b) sottoscrivere il o i contratti preliminari e definitivi di compravendita sia che siano redatti secondo la legislazione italiana sia statunitense;
 - c) sottoscrivere il contratto di mutuo accettando le clausole usualmente inserite dalle banche in tali tipi di contratti;
 - d) concedere alla Banca mutuante le garanzie che saranno convenute, accettando il piano di ammortamento e il capitolato, documenti che accompagnano consuetudinariamente l'atto di finanziamento;
 - e) conferire incarichi di consulenza a tecnici e/o legali e/o notai per la conclusione dell'operazione di acquisto;
 - f) pagare il prezzo nei modi e nella misura risultante da questa deliberazione, effettuando anche gli altri pagamenti occasionati dall'acquisto e dal mutuo, compresi quelli per il brokeraggio, quelli legali, quelli contrattuali e quelli fiscali;
 - g) rappresentare negli atti di acquisto e in quello di mutuo tutte le altre Università partecipanti all'operazione, così come indicate innanzi, e così come risulterà dalle deliberazioni e dalle procure che gli altri Atenei assumeranno e conferiranno al Rettore de La Sapienza;
 - h) apportare a questa deliberazione qualunque eventuale modificazione necessaria od utile alla conclusione dell'operazione di acquisto, sempre che tale modificazione non alteri la sostanza del contenuto della deliberazione stessa;
 - i) sostituire a sè uno o più procuratori con uguali o più limitati poteri, nel caso che impegni istituzionali od altro, impediscano al Rettore di sottoscrivere la compravendita, il relativo mutuo e qualunque altro atto da compiersi per la conclusione delle operazioni che formano oggetto di questa deliberazione;
- di incrementare il finanziamento a carico di questa Università di altri €10.000,00 annui, a decorrere dall'es. fin. 2008 che graverà sul conto 10.1.1.22 "contributi diversi", finalizzato alla realizzazione del progetto "College Italia";
- di impegnare l'importo complessivo di € 100.000,00 sul conto 10.1.1.22 "contributi diversi" a decorrere dall'es. fin. 2008 fino all'es. fin. 2017.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore



IL PRESIDENTE
Renato Guarini



..... O M I S S I S



Università degli Studi di Roma "La Sapienza"

Honors Center of Italian Universities
Centro Interuniversitario di Formazione InternazionaleVia Eudossiana, 18 - 00184 Roma
IL DIRETTORE**Riunione "College Italia"**

Il **giorno 25 gennaio 2008**, presso il Ministero dell'Università e della Ricerca dalle ore 9'00 alle ore 11'00 si è svolta una riunione per valutare le azioni future per concretizzare il progetto "College Italia".

Sono presenti:

per il Politecnico di Bari, il prof. Raffaele Iavagnilio;

per l'Università degli Studi di Cassino, il prof. Franco De Vivo e la prof.ssa Maura Imbimbo;

per l'Università degli Studi di Perugia, il prof. Corrado Corradini;

per la Sapienza Università di Roma, il Magnifico Rettore prof. Renato Guarini, il Direttore Amministrativo Dott. Carlo Musto D'Amore e la dott.ssa Rosa Maria Minucci;

per il Centro H2CU, il prof. Lucio Ubertini e il prof. Salvatore Grimaldi;

per il MUR, il Direttore Generale per l'Università dott. Antonello Masia e la dott.ssa Mariangela Mazzaglia.

Apri la riunione il Magnifico Rettore Guarini che saluta e ringrazia i presenti, descrive quale potrebbe essere l'iter burocratico per l'acquisto dell'immobile sito in New York (allegato 1) e dà la parola a Ubertini che descrive brevemente gli appartamenti individuati (allegato 2) già oggetto di trattazione nella riunione del 22 novembre u.s. e comunica che i primi di marzo sarà a New York per definire i dettagli per l'acquisizione.

Il Direttore Masia esprime soddisfazione per l'avanzamento del progetto e per l'incremento della quota apportata dalle Università di Brescia e Cassino, che in tal modo fanno attestare una disponibilità annua pari a € 920.000.00. Al fine di garantire una disponibilità totale annua per la realizzazione del progetto a partire dal 2008 pari a 1'000'000 euro, il Magnifico Rettore Guarini e il delegato del Politecnico di Bari assicurano che porteranno all'attenzione degli Organi di Governo gli incrementi di, rispettivamente, 10'000 euro e 30'000 euro, mentre il Direttore Masia garantisce che il MiUR provvederà a cofinanziare i corrispondenti 40.000,00 euro.

Segue ampia e positiva discussione sull'argomento e all'unanimità si concordano i seguenti punti:

1. A seguito di una approfondita indagine di mercato, l'attenzione viene rivolta esclusivamente all'immobile sito a Manhattan, 255 Rector Place, poiché l'unico rispondente alle finalità del progetto, viste le caratteristiche funzionali agli scopi proposti:
 - L'edificio è geograficamente baricentrico rispetto alle 3 Università con cui il Centro H2CU ha attivi accordi di collaborazione (Columbia University, PACE University, Polytechnic University);
 - Gli appartamenti mostrano un'elevata capacità recettiva;
 - L'edificio permette l'acquisizione di ulteriori appartamenti se, possibile, fino a concorrenza della disponibilità finanziaria;
 - La posizione e la gestione dell'edificio mostrano significative garanzie di sicurezza per il soggiorno degli studenti italiani;
 - L'edificio presenta spazi per eventualmente svolgere attività didattica organizzata dal Centro H2CU;
 - L'edificio è di nuova costruzione riducendo così al minimo i costi di gestione dovuti al deterioramento delle strutture e degli arredi.
2. Sulla valutazione dell'offerta proposta, all'unanimità, si richiede una perizia o all'Agenzia del Territorio o ad altra Società di certificazione.
3. Riguardo al prezzo di acquisto, si dovrà necessariamente tenere conto del costo di intermediazione, poiché ineludibile, delle spese notarili, nonché di tutte quelle altre spese strumentali all'acquisto.
4. Dal punto di vista economico si prevede di procedere all'acquisto tramite una quota di anticipo di 2'000'000 euro (disponibile dai versamenti delle quote effettuati fino al 2007) alla quale si aggiunge una quota derivante da un mutuo a tasso fisso, massimo decennale, che non esponga una rata annua di ammortamento superiore a 700'000 euro.
5. Si occuperà di seguire tutti gli aspetti legali dell'intera questione il Notaio Sabatino Santangelo.



Università degli Studi di Roma "La Sapienza"

Honors Center of Italian Universities
Centro Interuniversitario di Formazione InternazionaleVia Eudossiana, 18 - 00184 Roma
IL DIRETTORE

Il Direttore Masia sottolinea come l'intera procedura sia condizionata al versamento presso il Centro H2CU-Sapienza delle quote sino al 2007 e che tali versamenti dovranno avvenire entro e non oltre il 15 febbraio. A partire dal 2008, per facilitare e rendere possibile l'acquisto e consentire il puntuale pagamento delle rate di mutuo, il Ministero garantisce il versamento della propria quota, già destinato alle Università aderenti al progetto, direttamente all'Università "La Sapienza".

Ubertini chiude la riunione ringraziando vivamente i presenti per la loro partecipazione.

La riunione è tolta alle ore 11'00.

Lucio Ubertini



Riunione "College Italia"

Il giorno 14 febbraio 2008, presso la Sala del Senato Accademico della Sapienza Università di Roma dalle ore 12'00 alle ore 14'00 si è svolta una riunione di aggiornamento sul progetto "College Italia".

Sono presenti:

per l'Università degli Studi di Cassino, prof. Franco De Vivo e prof.ssa Maura Imbimbo;
per l'Università degli Studi di Perugia, prof. Corrado Corradini; Avv. Palma
per l'Università degli Studi del Molise, dott. Vincenzo Lucchese;
per la Sapienza Università di Roma, Notaio Sabatino Santangelo, dott.ssa Daniela Cavallo, dott.ssa Rosa Maria Minucci, dott.ssa Romina Caronna;
per il Centro H2CU, prof. Lucio Ubertini e prof. Salvatore Grimaldi;
per il MUR, dott.ssa Mariangela Mazzaglia.

Apri la riunione la dott.ssa Daniela Cavallo salutando e ringraziando i presenti, descrive l'oggetto della riunione e presenta il Notaio Santangelo. Prima di procedere alla lettura dei testi delle bozze di delibere che ogni Università deve far approvare dai propri organi accademici la dott.ssa Daniela Cavallo dà la parola al prof. Lucio Ubertini per un aggiornamento sul progetto "College Italia".

Il prof. Lucio Ubertini, dopo aver ringraziato i presenti, comunica che, come convenuto nella riunione del 25 gennaio u.s. (si veda verbale allegato), verrà rilasciato il parere di congruità dell'immobile dall'Ufficio del Territorio e che il documento non sarà pronto prima del 14 marzo p.v.. Inoltre conferma che il broker indicato dalla PACE University (Rado Varchola) ha inviato un aggiornamento dell'offerta relativa a 15 unità abitative (si veda allegato). Riassume infine la definitiva suddivisione delle quote delle Università partecipanti ricordando che entro il 15 febbraio occorre versare il consolidato ed il co-finanziamento relativi agli anni 2005, 2006 e 2007.

Si procede quindi alla lettura delle bozze di delibera e di procura approntate dal Notaio Sabatino Santangelo. Terminata la lettura il Notaio descrive le modalità con cui si ha l'intenzione di attivare il mutuo confermando ciò che è stato convenuto durante la riunione del 25 gennaio u.s. (quota di anticipo pari a circa € 2.000.000,00, tasso fisso, durata decennale, rata di ammortamento di 600'000/700.000 euro) e, su espressa richiesta dell'Avv. Palma che sottolinea la necessità di portare a conoscenza degli organi di governo la quantificazione delle spese e delle condizioni necessarie per l'accensione del mutuo, le Università aderenti concordano nel dare mandato alla "Sapienza" ad attivare una procedura di urgenza che prevede l'invito a 5 Istituti di Credito.

A precisazione del precedente verbale, non è più necessario che il MUR versi la propria quota direttamente alla "Sapienza" poiché le Università si impegnano a versare le proprie quote entro il mese di gennaio di ogni anno.

Infine, si invitano tutte le Università aderenti al progetto a procedere al più presto al versamento dei fondi relativi al 2005, 2006, e 2007.

La dott.ssa Daniela Cavallo chiude la riunione ringraziando vivamente i presenti per la loro partecipazione.

La riunione è tolta alle ore 14'00.

Il Direttore del Centro H2CU

Prof. Lucio Ubertini

PURCHASE AGREEMENT

YL Rector Street LLC,

Sponsor-Seller

TO

Purchaser

UNIT NUMBER 1100

RESIDENTIAL SECTION

OF

RECTOR SQUARE CONDOMINIUM

**225 RECTOR PLACE
NEW YORK, NEW YORK 10280**

TABLE OF CONTENTS

	<u>Page</u>
Introduction	
1. The Plan.....	1
2. Definitions.....	1
3. The Unit.....	1
4. Purchase Price.....	1
5. Agreement Not Contingent Upon Financing.....	2
6. Closing Of Title.....	2
7. Delivery Of the Assignment and Residential Unit Power of Attorney.....	3
8. Marketable Title.....	3
9. Closing Adjustments.....	4
10. Mortgage Tax Credit.....	4
11. Closing Costs.....	5
12. Down Payment.....	5
13. Binding Effect Of Declaration, By-Laws and Rules and Regulations.....	5
14. Agreement Subject To Mortgage.....	5
15. Default By Purchaser.....	6
16. Withdrawal or Abandonment of Plan.....	6
17. Sponsor's Inability To Convey The Unit.....	6
18. Fixtures, Appliances And Personal Property.....	7
19. Acceptance Of Condition Of Property.....	7
20. Damage To The Unit.....	8
21. No Representations.....	8
22. Prohibition Against Advertising.....	9
23. Broker.....	9
24. Agreement May Not Be Assigned.....	9
25. Binding Effect.....	9
26. Notices.....	9
27. Joint Purchasers.....	9
28. Performance By And Liability Of Sponsor.....	10
29. Further Assurances.....	10
30. Costs of Enforcing and Defending Agreement.....	10
31. Severability.....	10
32. Strict Compliance.....	10
33. Governing Law.....	10
34. Waiver Of Jury.....	10
35. Entire Agreement.....	10
36. Certain References.....	10
37. Captions.....	11
38. Rule Of Construction.....	11
39. Successors And Assigns.....	11
40. No Oral Changes.....	11
41. Amendments To The Plan.....	11

UNIT NUMBER(S) 1100

RESIDENTIAL SECTION

OF

RECTOR SQUARE CONDOMINIUM

225 RECTOR PLACE
NEW YORK, NEW YORK 10280

(to be executed in quadruplicate)

AGREEMENT, made as of _____, 20____, between YL Rector Street LLC, a Delaware limited liability company, having an office at 250 West 57th Street, Suite 1118, New York, New York 10107 ("Sponsor"), and _____, having an address at _____ ("Purchaser").

W I T N E S S E T H:

1. **THE PLAN.** Purchaser acknowledges having received and read a copy of the Offering Plan for Rector Square Condominium and all amendments thereto, if any, filed with the Department of Law of the State of New York (hereinafter, collectively, referred to as the "Plan") at least three (3) days prior to Purchaser's signing this Agreement. If Purchaser is not a Tenant Purchaser, Purchaser understands that if Purchaser has not received the Plan and all amendments thereto at least three (3) full days prior to Purchaser's signing this Agreement, Purchaser shall have the right to rescind this Agreement within seven (7) days from the date of this Agreement. The Plan is incorporated herein by reference and made a part hereof with the same force and effect as if set forth at length. In the event of any inconsistency between the provisions of this Agreement and the Plan, the provisions of the Plan will govern and be binding.

2. **DEFINITIONS.** Terms used herein which are also used in the Plan shall have the same meanings herein as therein unless the context otherwise requires.

3. **THE UNIT.** Upon and subject to the terms and conditions set forth herein, Sponsor agrees to sell and convey, and Purchaser agrees to purchase, the unit(s) ("Unit"), together with the percentage of undivided interest in the General Common Elements of the Condominium appurtenant thereto.

4. **PURCHASE PRICE.**

4.1. The purchase price for the Unit (the "Purchase Price") is \$ _____

The Purchase Price is payable as follows:

(a) \$ 0.00 [an amount that is at least 10% of the Purchase Price], due upon Purchaser's signing and submitting this Agreement, by check (subject to collection), receipt of which is hereby acknowledged;

(b) \$ 0.00, constituting the balance of the Purchase Price, by good certified check of Purchaser or official bank check, payable on the delivery of the assignment as hereinafter provided.

4.2. All checks shall represent United States currency and shall be drawn on or issued by a New York bank or trust company which is a member of The New York Clearing House Association, unless otherwise agreed to by Sponsor. Checks for the initial payment (referred to as the "Down Payment") shall be made payable to "LeBoeuf, Lamb, Greene & MacRae, Escrow Agent". Checks for the balance of the Purchase Price shall be made payable to the direct order of "YL Rector Street LLC" or such other party as Sponsor may designate upon not less than two (2) days prior notice. If any check is returned for insufficient funds or any other reason, Sponsor at its option, may declare this Agreement void ab initio and of no further force and effect and may institute an action against Purchaser for the collection of the Down Payment as liquidated damages or may declare a default by Purchaser under this Agreement which shall entitle Sponsor to exercise any of the remedies set forth in Article 15 hereof.

5. AGREEMENT NOT CONTINGENT UPON FINANCING. The terms and provisions of this Agreement and Purchaser's obligations hereunder are not contingent upon Purchaser securing financing of the Purchase Price (or any portion thereof) stated in Section 4 of this Agreement, and Purchaser understands and agrees that Purchaser's failure to obtain such financing will not relieve Purchaser of Purchaser's obligations hereunder. Purchaser further understands and agrees that if Purchaser chooses to finance Purchaser's purchase of the Unit through a lending institution and obtain a commitment therefrom, neither a subsequent change in the terms of such commitment, the expiration or other termination of such commitment, nor any change in Purchaser's financial status or condition shall release or relieve Purchaser of Purchaser's obligations pursuant to this Agreement.

6. CLOSING OF TITLE.

6.1. The closing of title shall be held at such place in the City and State of New York and on such date and hour as Sponsor may designate to Purchaser on not less than thirty (30) days' prior written notice. In the event the Purchase Agreement is executed prior to the Plan being declared effective, the Closing shall not occur until at least thirty (30) days after the Plan is declared effective. If Sponsor consents to close at any other location as an accommodation to Purchaser, Purchaser shall pay to Sponsor's attorneys at closing an extra fee as set forth in the Plan. Sponsor, from time to time, may adjourn the date and hour for closing on written notice to Purchaser, which notice shall fix a new date, hour and place for the closing of title and will be given not less than two (2) business days prior to the new scheduled date and time for closing.

6.2. The closing of title shall occur only after or concurrently with the compliance with the prerequisites as set forth under "Terms of Sale" in Part I of the Plan.

6.3. The term "Closing Date" or "closing of title" or words of similar import, whenever used herein, shall mean the date designated by Sponsor on which the assignment to the Unit is delivered to Purchaser, or any adjourned date fixed by Sponsor pursuant to subsection 5.1 hereof.

7. DELIVERY OF THE ASSIGNMENT AND RESIDENTIAL UNIT POWER OF ATTORNEY.

7.1. At the closing of title, Sponsor shall deliver to Purchaser a Unit Assignment Agreement pursuant to which Sponsor shall assign to Purchaser a leasehold interest in the Unit and an undivided leasehold interest in the Common Elements. The Unit Assignment Agreement shall be prepared by Sponsor in substantially the form set forth in Part II of the Plan and shall be executed and acknowledged by Sponsor in form for recording. Purchaser shall pay all New York State and New York City real property transfer taxes, and Sponsor and Purchaser shall duly execute a New York City Real Property Transfer Tax return and any other forms then required by law, all of which shall be prepared by Sponsor.

7.2. At the closing of title and simultaneously with the delivery of the Unit Assignment Agreement conveying the Unit to Purchaser, Purchaser shall execute and acknowledge a power of attorney to the Condominium Board, the Residential Board and Sponsor substantially in the form set forth in Part II of the Plan.

7.3. The Unit Assignment Agreement and power of attorney to the Condominium Board, Residential Board and Sponsor shall be delivered to the representative of the title company insuring Purchaser's title (or, if no such representative is present, then to Sponsor's attorney) for recording in the City Register's Office, which recording shall be at Purchaser's expense. After being recorded, the Unit Assignment Agreement shall be returned to Purchaser and the power of attorney shall be sent to the Managing Agent.

7.4. Sponsor shall deliver to Purchaser a certification stating that Sponsor is not a foreign person in the form then required by the Code Withholding Section and (ii) each party shall execute, acknowledge and deliver to the other party such instruments, and take such other actions, as such other party may reasonably request in order to comply with IRS §6045(e), as amended, or any successor provision or any regulations promulgated pursuant thereto, insofar as the same requires reporting of information in respect of real estate transactions.

8. MARKETABLE TITLE. At the closing of title, Sponsor shall convey to Purchaser the leasehold interest in the Unit, free and clear of all encumbrances other than those expressly agreed to by Purchaser or set forth in Schedule A annexed hereto and made a part hereof. Any encumbrance to which title is not to be subject shall not be an objection to title if (a) the instrument required to remove it of record is delivered at or prior to the closing of title to the proper party or to Purchaser's title insurance company, together with the attendant recording or filing fee, if any, or (b) Royal Abstract of New York, LLC, having an address at 500 Fifth Avenue, New York, New York 10110 (Tel: (212) 376-0900; Fax: (212) 376-0911) (or such other title insurance company as Purchaser may utilize), is or would be willing, in a leasehold policy issued by it to the Purchaser, to insure Purchaser that it will not be collected out of the Unit if it is a lien, or will not be enforced against the Unit if it is not a lien.

9. CLOSING ADJUSTMENTS.

9.1. Subject to Paragraph 15 hereof, the following adjustments shall be made as of midnight of the day preceding the Closing Date with respect to the Unit:

(a) Payments in Lieu of Taxes ("PILOT") and assessments, if any (including water charges and sewer rents, if separately assessed), on the basis of the period for which assessed;

(b) Residential Common Charges for the month in which title closes;
and

(c) accrued rent and any other charges pursuant to an interim lease or use and occupancy agreement, if any, covering the Unit.

9.2. The "Customs in Respect of Title Closings" recommended by The Real Estate Board of New York, Inc., as amended to date, shall apply to the adjustments and other matters therein mentioned except as otherwise provided herein.

9.3. Any errors or omissions in computing adjustments shall be corrected and payment made to the proper party after discovery. The provisions of this subsection shall survive the Closing.

10. MORTGAGE TAX CREDIT. In the event a mortgage recording tax credit becomes available pursuant to Section 339-ee(2) of the Condominium Act, it is specifically understood that such credit shall inure to the benefit of Sponsor. Accordingly, at closing, a Purchaser who elects mortgage financing will be responsible to pay the full amount (but not in excess thereof) of the mortgage recording tax chargeable on the entire amount being financed. Sponsor at closing will be reimbursed by Purchaser to the extent of any mortgage tax credit allowed.

11. CLOSING COSTS. In addition to those costs and adjustments described in Articles 9 and 10 herein, Purchaser shall be required to pay the other closing costs which are Purchaser's responsibility as more particularly described in Part I of the Plan entitled "Closing Costs and Adjustments."

12. DOWN PAYMENT. The Down Payment made pursuant to this Agreement is subject to the requirements of Section 71-a(3) of the State of New York Lien Law and Sections 352-e(2)(b) and 352-h of the General Business Law of the State of New York. Any Down Payment received from Purchaser will be held in accordance with the provisions of the Subsection entitled "Escrow and Trust Fund Requirements" under the Section entitled "Procedure to Purchase" set forth in Part I of the Plan. By signing this Agreement, Purchaser will not object and will be deemed to have agreed, without the need for a further written agreement, to the release of the Down Payment to Seller in the event Seller and Purchaser close title under this Agreement. Sponsor is required by law to submit a Form 1099 to the Internal Revenue Service reporting interest earned on Purchaser's Down Payment, if any. Purchaser will be taxed accordingly on such interest, whether or not Purchaser ultimately receives the interest in accordance with the terms of this paragraph.

13. BINDING EFFECT OF DECLARATION, BY-LAWS AND RULES AND REGULATIONS. Purchaser hereby accepts and approves the Plan (including the Declaration, By-Laws and Rules and Regulations contained therein) and agrees to abide and be bound by the terms and conditions thereof

14. AGREEMENT SUBJECT TO MORTGAGE. No encumbrance shall arise against the Property as a result of this Agreement or any monies deposited hereunder. In furtherance and not in limitation of the provisions of the preceding sentence, Purchaser agrees that the provisions of this Agreement are and shall be subject and subordinate to the lien of any mortgage, including, but not limited to, any construction or building loan mortgage, heretofore or hereafter made any advances heretofore or hereafter made thereon and any payments or expenses made or incurred or which hereafter may be made or incurred, pursuant to the terms thereof, or incidental thereto, or to protect the security thereof, to the full extent thereof without the execution of any further legal documents by Purchaser. This subordination shall apply in all cases, regardless of the timing of, or cause for, the making of advances of money or the incurring of expenses. Sponsor shall, at its option, either satisfy such mortgages or obtain a release of each Unit and its undivided interest in the Common Elements from the lien of such mortgages on or prior to the Closing Date, unless Purchaser voluntarily assumes such mortgage or consents to the continuation of the lien thereof. The existence of any mortgage or mortgages encumbering the Property, or portions thereof, other than the Unit and its (their) undivided interest in the Common Elements, shall not constitute an objection to title or excuse Purchaser from completing payment of the Purchase Price or performing all of its other obligations hereunder or be the basis of any claim against, or liability of, Sponsor, provided that any such mortgage(s) is subordinated to the Declaration.

15. TENANT PURCHASERS' SECURITY DEPOSITS. If Purchaser is or hereafter becomes a tenant of the Unit, Purchaser's unapplied rent security deposit, if any, will be refunded to Purchaser, together with any interest earned thereon, within forty-five (45) days following the Closing Date, provided Purchaser is not in default under Purchaser's lease or tenancy obligations. If the Unit is occupied by other than Purchaser, then the unapplied security deposit (if any) of the tenant or occupant will be transferred as of the Closing Date to Purchaser, who will upon receipt, sign and deliver to Sponsor an agreement acknowledging the amount received, indemnifying Sponsor from all liability in connection therewith and agreeing to hold such security deposit in trust and to deposit same in an interest bearing bank account pursuant to the provisions of Section 7-103 of the New York General Obligations Law (such agreement to be in form and substance satisfactory to Sponsor). In either event, Sponsor will have the right to deduct from any tenant's security deposit the amount of any rent arrearage owing to Sponsor and to sue the tenant to the extent such rent security is insufficient.

16. DEFAULT BY PURCHASER.

16.1. The following shall constitute "Events of Default" hereunder:

Purchaser's failure to pay the balance of the Purchase Price on the Closing Date designated by Sponsor; or

Purchaser's failure to duly complete and sign before a notary public and deliver on the Closing Date the New York State and City transfer tax returns; or

If Purchaser is or becomes the tenant of record of the Unit, Purchaser's failure to pay rent or to otherwise comply with Purchaser's lease or tenancy obligations; or

If Purchaser is or becomes the tenant of record of the Unit and Purchaser vacates or abandons the Unit; or

Purchaser's assignment of any of Purchaser's property for the benefit of creditors, or Purchaser's filing a voluntary petition in bankruptcy; or

If a non-bankruptcy trustee or receiver is appointed over Purchaser or Purchaser's property, or an involuntary petition in bankruptcy is filed against Purchaser; or

If a judgment or tax lien is filed against Purchaser and Purchaser does not pay or bond the same; or

Purchaser's failure to pay any closing costs set forth in this Agreement or the Plan, on the Closing Date designated by Sponsor; or

The failure to pay, perform or observe any of Purchaser's other obligations hereunder.

16.2. TIME IS OF THE ESSENCE with regard to Purchaser's obligations to pay the balance of the Purchase Price and to perform Purchaser's other obligations under this Agreement. If Purchaser fails to make such payment when required as herein provided or fails to perform any of Purchaser's other obligations hereunder, Sponsor shall give written notice to Purchaser of such default. If such default shall not be cured within thirty (30) days thereafter, Sponsor may, at its option, cancel this Agreement by notice of cancellation to Purchaser. If Sponsor elects to cancel this Agreement, (a) Sponsor may retain all sums deposited by Purchaser hereunder (including any amounts paid by Purchaser for additional work in the Unit), together with interest earned thereon, as liquidated damages (Sponsor's actual damages being difficult or impossible to ascertain) and, upon retaining such sum, this Agreement shall be terminated and neither party hereto shall have any further rights, obligations or liability to or against the other under this Agreement or the Plan and (b) Sponsor may sell the Unit to any third party as though this Agreement had never been made (without any obligation to account to Purchaser for any part of the proceeds of such sale).

16.3. If Purchaser fails for any reason to close title to his or her Unit on the originally scheduled Closing Date (a) the closing apportionments described in Section 8.1 of this Agreement will be made as of midnight of the day preceding the originally scheduled Closing Date, regardless of when the actual closing of title occurs, and (b) Purchaser will be required to pay to Sponsor, as a reimbursement of Sponsor's higher carrying costs for the Unit by virtue of the delay, and in addition to the other payments to be made to Sponsor under this Agreement and the Plan, an amount equal to 0.03% of the Purchase Price for each day starting from (and including) the originally scheduled Closing Date to (and including) the day before the actual Closing Date. If, through no fault of Purchaser, Sponsor postpones the originally scheduled

Closing Date, these provisions shall apply to the rescheduled Closing Date if Purchaser fails for any reason to close title to his Unit on the rescheduled Closing Date.

17. CLOSING CONTINGENT UPON PLAN BEING DECLARED EFFECTIVE.

17.1. The respective obligations of Purchaser and Sponsor hereunder are contingent upon the Plan being declared effective. The Plan shall not be declared effective except in accordance with the prerequisites set forth in the Plan, as same may be amended from time to time. Purchaser understands and agrees that Sponsor shall have the right to abandon the Plan at any time prior to its being declared effective or thereafter in certain limited cases set forth in the Plan (see the Section in the Plan entitled "Effective Date" for full details). The Plan will be abandoned or deemed abandoned if it has not been declared effective within the time limits prescribed in the Plan. Sponsor shall notify Purchaser, in writing or by a duly filed amendment to the Plan, when the Plan becomes effective or is abandoned.

17.2. If the Plan is abandoned or Sponsor elects not to declare the Plan effective or if after being declared effective the Plan will not be consummated for any reason, this Agreement will be deemed canceled and the Down Payment paid by Purchaser hereunder, together with interest earned thereon, if any, will be disbursed to Purchaser, subject to Sponsor's rights to retain certain funds deposited by Purchaser for special work in the Apartment, as more particularly described in the Section of the Plan, entitled "Effective Date." After the monies are so disbursed, Purchaser and Sponsor will have no claim against each other or the Selling Agent in connection with this Agreement or the Plan, and all of same will be released and discharged from all liabilities and obligations hereunder and under the Plan.

18. WITHDRAWAL OR ABANDONMENT OF PLAN. The Plan may be withdrawn or abandoned by Sponsor only under certain conditions and at certain times, as set forth in Part I of the Plan. Provided Purchaser is not then in default under this Agreement beyond any applicable grace period, if the Plan is withdrawn or abandoned, this Agreement shall be deemed canceled and, not later than ten (10) days thereafter, Sponsor shall return to Purchaser all sums deposited by Purchaser hereunder, together with interest earned thereon, if any, and, upon making such payment, neither party hereto shall have any further rights, obligations or liability to or against the other under this Agreement or the Plan.

19. SPONSOR'S INABILITY TO CONVEY THE UNITS. If Sponsor is unable to deliver title to the Unit to Purchaser in accordance with the provisions of this Agreement and the Plan, Sponsor shall not be obligated to bring any action or proceeding or otherwise incur any cost or expense of any nature whatsoever in excess of its obligations set forth in the Plan in order to cure such inability, and, in such case, if Sponsor notifies Purchaser of its refusal to cure such inability and if Purchaser is not in default hereunder, Purchaser's sole remedy shall be to either (a) take title to the Unit subject to such inability (without any abatement in, or credit against, the Purchase Price, or any claim or right of action against Sponsor for damages or otherwise) or (b) terminate this Agreement. If Purchaser so elects to terminate this Agreement, Sponsor shall, within thirty (30) days after receipt of notice of termination from Purchaser, return to Purchaser all sums deposited by Purchaser hereunder, together with interest earned thereon, if any, and, upon making such payment, this Agreement shall be terminated and neither party hereto shall have any further rights, obligations or liability to or against the other under this Agreement or the

Plan. The foregoing remedy must be exercised by notice of Purchaser in writing to Sponsor within fifteen (15) days after the giving of Sponsor's notice of refusal to cure such inability, failing which it shall be conclusively deemed that Purchaser elected the remedy described in clause (a) above (i.e., to acquire title subject to such inability).

20. FIXTURES, APPLIANCES AND PERSONAL PROPERTY. At closing, the Unit will contain only those appliances, countertops, cabinets, sinks, air conditioning units (if any), hardware and other fixtures, equipment and appliances currently installed therein that are owned by the Sponsor. The Unit is being sold unfurnished. Any appliances, air conditioning units, furnishings, equipment, fixtures and other personal property owned by any tenant of the Unit are not included in this sale but continue to remain the property of such tenant. However, if the Unit is presently occupied by other than Purchaser and the existing tenant removes a stove, dishwasher and/or refrigerator belonging to such tenant, then Sponsor agrees to supply a replacement, which may not be new, but will be in working order and similar in size and quality to the stoves, dishwashers and refrigerators owned by Sponsor that are contained in comparable Units in the Building on the Filing Date of the Plan. Furniture, wall coverings, furnishings, decorations and the like in or about any model Unit is for display purposes only and is not included in this sale. Any floor plans or sketches shown to Purchaser or included in the Plan are only approximations of the Unit's dimensions and arrangement, and Purchaser should not rely thereon.

21. ACCEPTANCE OF CONDITION OF PROPERTY. The signing of this Agreement by Purchaser signifies Purchaser's acceptance of the condition of the Property (as represented by Sponsor in the Plan) including the Building, the public areas, the Unit and all fixtures, machinery, equipment, furnishings, appliances, installations and other personal property contained therein (hereinafter collectively called "Installations"), in their respective existing conditions, ordinary wear and tear excepted between the date Purchaser signs this Agreement and the Closing. Purchaser acknowledges having read the Description of Property, which sets forth a description of the physical condition of the Building set forth in Part II of the Plan. Purchaser acknowledges having inspected the Unit prior to signing this Agreement. Purchaser understands that neither the Condominium nor Sponsor have any obligation to make any repairs, improvements or decorations in or to the Property, the Building or the Unit, except as may otherwise be set forth in the Plan. Sponsor has agreed in the Plan to maintain the Building in substantially the same condition it was in on the Filing Date, until the Closing Date (subject to ordinary wear and tear between the Filing Date and the Closing Date), unless prevented from so doing by reason of acts or events beyond Sponsor's control, as more particularly set forth in the Plan. Purchaser shall be given a reasonable opportunity to examine the Unit prior to closing and it is recommended that Purchaser make a careful examination at such time. If Purchaser fails to examine the Unit within said period(s), Purchaser shall be deemed to have accepted the Unit in good condition and in accordance with the terms of the Plan. Purchaser acknowledges that Purchaser must make arrangements to move into the Unit following the Closing and Purchaser agrees to follow the move-in procedures established by Sponsor or the Condominium Board. The provisions of this paragraph shall survive Closing.

22. DAMAGE TO THE UNIT. If between the date of this Agreement and the closing of title the Unit is damaged by fire or other casualty, the following shall apply:

22.1. If Purchaser is the existing tenant or occupant of the Unit, or if Purchaser is given possession of the Unit prior to closing under an Interim Lease or otherwise, then Purchaser shall be solely responsible for any damage to, or loss or other condition in, the Unit resulting from Purchaser's use or occupancy, and neither the Condominium nor Sponsor shall be obligated to make any repairs to the Unit or its installations. However, until closing Sponsor will remain responsible to make those repairs required of it as landlord under any existing lease or Interim Lease and, after closing, the Condominium Board will be responsible to make those repairs required of it under the Proprietary Lease and By-Laws.

22.2. If during Purchaser's occupancy, the Unit is damaged by casualty or otherwise, then Purchaser shall assume the risk of loss and the obligation to repair the damage, unless the cause thereof originated outside the Unit and did not result from the acts of Purchaser or other occupants of the Unit or Purchaser's guests, invitees or workmen. If Purchaser is obligated to repair the damage, then Purchaser's failure to make such repair shall not excuse Purchaser from paying the Balance and accepting delivery of the assignment.

22.3. Except as provided in the preceding paragraph, all other risk of loss prior to closing has been assumed by Sponsor, but without any obligation or liability of Sponsor or the Condominium to repair the damage or restore the Unit. If Sponsor elects to repair or replace the loss or damage, this Agreement shall continue in full force and effect, Purchaser shall not have the right to reject title to the Unit or to receive a credit against, or abatement in, the Purchase Price, and Sponsor shall be entitled to a reasonable period of time to complete, or to permit the Condominium Board to complete, such repairs or replacements. Purchaser shall not be required to pay the Balance unless and until: (i) the Unit has been substantially repaired to as near as reasonably possible to its condition immediately prior to the casualty and (ii) its essential services (such as gas, electricity, and heat) and a reasonable means of ingress and egress to the street have been restored. Any proceeds received from insurance or in satisfaction of any claim or action in connection with such loss, shall belong entirely to Sponsor (subject to the rights, if any, of the Condominium Board or other Shareholders) and if such proceeds are paid to Purchaser, Purchaser shall promptly upon receipt turn them over to Sponsor. The provisions of the preceding sentence shall survive the closing.

22.4. In the event Sponsor notifies Purchaser that it does not elect to repair or restore the Unit, or, if the Declaration has been recorded prior thereto, the Unit Owners do not resolve to make such repairs or restoration pursuant to the By-Laws, this Agreement shall be deemed canceled and of no further force and effect and Sponsor shall return to Purchaser all sums deposited by Purchaser hereunder, together with interest earned thereon, if any, and neither party hereto shall have any further rights, obligations or liability to or against the other hereunder or under the Plan, except that if Purchaser is then in default hereunder (beyond any applicable grace period), Sponsor shall retain all such sums deposited by Purchaser hereunder, together with any interest earned thereon, as and for liquidated damages.

23. NO REPRESENTATIONS. Purchaser acknowledges that Purchaser has not relied upon any architect's plans, sales plans, selling brochures, advertisements, representations, warranties, statements or estimates of any nature whatsoever, whether written or oral, made by Sponsor, Selling Agent or otherwise, including, but not limited to, any relating to the description or physical condition of the Property, the Building or the Unit, or the size or the dimensions of

the Unit or the rooms therein contained or any other physical characteristics thereof, the services to be provided to Unit Owners, the estimated Residential Common Charges allocable to the Unit, the estimated real estate taxes on the Unit, the right to any income tax deduction for any real estate taxes or mortgage interest paid by Purchaser, the right to any income tax credit with respect to the purchase of the Unit, or any other data, except as herein or in the Plan specifically represented, Purchaser having relied solely on his own judgment and investigation in deciding to enter into this Agreement and purchase the Unit. No person has been authorized to make any representations on behalf of Sponsor except as herein or in the Plan specifically set forth. No oral representations or statements shall be considered a part of this Agreement. Sponsor makes no representation or warranty as to the work, materials, appliances, equipment or fixtures in the Unit, the Common Elements or any other part of the Property other than as set forth herein or in the Plan.

24. PROHIBITION AGAINST ADVERTISING. Prior to the closing of title, Purchaser agrees not to list the Unit for resale or rental with any broker or to advertise or otherwise offer, promote or publicize the availability of the Unit for sale or lease, without Sponsor's prior written consent.

25. BROKER. Purchaser represents to Sponsor that Sponsor, Sponsor's Selling Agent and _____ are the only brokers or sales agents with whom Purchaser has dealt in connection with this transaction, and Sponsor agrees to pay the commission earned by said broker pursuant to a separate agreement. Purchaser agrees that should any claim be made against Sponsor for commissions by any broker, other than the aforementioned broker, on account of any acts of Purchaser or Purchaser's representatives, Purchaser will indemnify and hold Sponsor free and harmless from and against any and all liabilities and expenses in connection therewith, including reasonable legal fees. The provisions of this Article 25 shall survive the closing of title.

26. AGREEMENT MAY NOT BE ASSIGNED. Purchaser does not have the right to assign this Agreement without the prior written consent of Sponsor. Any purported assignment by Purchaser in violation of this Agreement will be voidable at the option of Sponsor. Sponsor's refusal to consent to an assignment will not entitle Purchaser to cancel this Agreement or give rise to any claim for damages against Sponsor. If Sponsor, in its sole discretion, consents to a Purchaser's request for an assignment of this Agreement, or for the addition, deletion or substitution of names on this Agreement, then Purchaser shall be required to pay Sponsor's reasonable attorneys' fees in advance, for preparation of an assignment agreement.

27. SALE SUBJECT TO EXISTING TENANCY.

27.1. The following is applicable to Purchasers of Units occupied by others:

Complete the following only if Purchaser is not the tenant of the Unit:

Unit is Vacant: Yes (x) No ()

If Unit is Occupied: Monthly Rent:

\$ _____

Current Lease Term Expires:

or month-to-month ()

Rent Security

\$ _____

Unit is Occupied by a Non-Purchasing Tenant:

Yes (x) No()

27.2. Purchaser understands and agrees that the Unit is being sold hereunder is subject to the lease or tenancy of the present tenant and Section 352-eeee of the New York State General Business Laws (the "GBL") as explained more fully in the Plan under the Section entitled "Rights of Existing Tenants" and Purchaser and Purchaser's successors and assigns shall continue to be bound by such Laws and regulations so long as such occupancy continues.

27.3. Purchaser further understands, as explained in the Plan, that if a Non-Purchasing Tenant is in possession of the Unit on the Closing Date hereunder, Purchaser must notify the Non-Purchasing Tenant of the change in ownership of the Unit promptly after the Closing Date and Purchaser will assume the rights and obligations of Sponsor as the landlord of such tenant, including the right to collect rent (whether the same be greater or less than the Common Charges established from time to time by the Condominium Board) and the obligation to maintain the Unit (including its equipment and appliances) for the benefit of the existing tenant. From and after delivery of the assignment to Purchaser, Purchaser alone will bear the entire costs and expenses of owning the Unit (including, but not limited to, any legal fees and litigation expenses for enforcing the lease and obtaining possession of the Unit).

27.4. Purchaser understands that if the tenant of the Unit exercises any right granted under the Plan (or any amendment thereto) or under the Rent Laws or GBL or other applicable Law, which may or may not exist as of the date of this Agreement, or any administrative or judicial interpretation thereof, to purchase the Unit, then upon the closing of such purchase, this Agreement shall be deemed canceled and, within thirty (30) days after the occurrence of such event, all monies paid by Purchaser hereunder shall be refunded. Upon such repayment, Purchaser, Sponsor, and the Selling Agent, and any other party hereto shall be (and hereby are) released and discharged of all liability or obligations hereunder and under the Plan.

27.5. Purchaser hereby irrevocably appoints the then managing agent of the Building (which managing agent may be replaced from time to time by the Condominium Board) as Purchaser's agent, coupled with an interest, to provide for the account and at the expense of Purchaser, all services and facilities required by Law on a non-discriminatory basis, to the Non-Purchasing Tenant who has the right to occupy the Unit Purchaser is purchasing until such time as such right of occupancy terminates. Purchaser agrees to deposit with the managing agent at the closing hereunder a sum not less than an amount equal to two (2) months Common Charges to be used as working capital to furnish service and facilities required under the Non-Purchasing Tenant's lease and those required by the GBL. Purchaser agrees that upon written notice by the then managing agent that such deposit has been diminished, that Purchaser shall replenish such fund within thirty (30) days thereafter. Purchaser will indemnify Sponsor for all costs expended by Sponsor on Purchaser's behalf to provide the required services. The provisions of this paragraph shall survive the closing.

28. TENANT PURCHASER'S RIGHT TO BENEFIT FROM IMPROVED TERMS.

If prior to the expiration of any exclusive purchase period, which begins prior to the First Closing Date, Sponsor amends the terms and conditions of the Plan to be more favorable to Tenant Purchasers, then if Purchaser is a Tenant Purchaser who executed and submitted this Agreement and the Down Payment before Sponsor amended the terms of the Plan, Purchaser shall benefit from the more favorable terms and conditions.

29. PURCHASER'S REPRESENTATIONS.

29.1. If Purchaser was a tenant in occupancy of a Unit in the Building on the Filing Date of the Plan, Purchaser hereby represents that this Agreement was executed and delivered by Purchaser pursuant to an offering made without a discriminatory repurchase agreement or other discriminatory inducement.

29.2. If the Unit to which this Agreement relates is not occupied by Purchaser, Purchaser shall duly complete and sign before a notary public the Statement of Purchase set forth as Schedule B hereto and deliver same to the Selling Agent together with this Agreement.

30. BINDING EFFECT. If Purchaser was a Tenant Purchaser of the Unit on the Filing Date of the Plan, this Agreement shall be accepted by Sponsor, provided Purchaser signs and returns this Agreement, together with the Down Payment, during the time within which Purchaser has the exclusive right to purchase the Unit as set forth in the Plan. If Purchaser was a Tenant Purchaser of the Unit on the Filing Date of the Plan, and signs and returns this Agreement, together with the requisite Down Payment, after the period during which Purchaser has the exclusive right to purchase the Unit, or if Purchaser is not the tenant of record of the Unit, or any other Unit in the Building, this Agreement shall not be binding upon Sponsor until a duplicate hereof, executed by Sponsor or its duly authorized agent, is delivered to Purchaser or Purchaser's attorney. In any such case, unless this Agreement, executed as aforesaid, is delivered to Purchaser within thirty (30) days after same is received by Sponsor or the Selling Agent, it shall be deemed rejected and neither party shall have any further rights or obligations hereunder with respect to the other, except that Sponsor shall be obligated to refund all monies paid by Purchaser within fifteen (15) days after such cancellation. Sponsor shall have the right to reject this Agreement without cause or explanation to Purchaser, provided such rejection is not based on sex, race, creed, color, national origin, ancestry or other ground proscribed by Law.

31. NOTICES. Any notice, request, letter, consent or other communication hereunder or under the Plan shall be in writing and hand delivered or sent, postage prepaid, by registered or certified mail, to Purchaser at the address given at the beginning of this Agreement, and to Sponsor at the address given at the beginning of this Agreement, with a copy to LeBoeuf, Lamb, Greene & MacRae, 125 West 55th Street, New York, New York 10016, Attn: Sofia Frrojka, Paralegal in the same manner as notice is given to Sponsor, or to such other address as either party may hereafter designate to the other in writing. Except as otherwise expressly provided herein, the date of hand delivery or mailing shall be deemed to be the date of the giving of notice, except that the date of actual receipt shall be deemed to be the date of the giving of any notice of change of address. Any notice either of the parties hereto receives from the other party's attorneys shall be deemed to be notice from such party itself. A failure by Purchaser to

acknowledge receipt of any notice, request, letter, consent or other communication hereunder shall not in any way invalidate such communication.

32. JOINT PURCHASERS. The term "Purchaser" shall be read as "Purchasers" if more than one person are purchasers, in which case their obligations shall be joint and several.

33. PERFORMANCE BY AND LIABILITY OF SPONSOR. Purchaser's acceptance of the Unit Assignment Agreement for the Unit shall be deemed to be a full performance and discharge of each and every agreement and obligation on the part of Sponsor to be performed pursuant to the provisions of this Agreement, the Plan, 13 NYCRR, Part 20 (the regulations of the Attorney General of the State of New York governing the acceptance for filing of the Plan) and General Business Law §352-e, except those (if any) herein or therein expressly stated to survive delivery of such assignment.

34. FURTHER ASSURANCES. Either party shall execute, acknowledge and deliver to the other party such instruments, and take such other actions, in addition to the instruments and actions specifically provided for herein, as such other party may reasonably request in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

35. COSTS OF ENFORCING AND DEFENDING AGREEMENT. Purchaser shall be obligated to reimburse Sponsor for any legal fees and disbursements incurred by Sponsor in defending Sponsor's rights under this Agreement or, in the event Purchaser defaults under this Agreement beyond any applicable grace period, in canceling this Agreement or otherwise enforcing Purchaser's obligations hereunder.

36. SEVERABILITY. If any provision of this Agreement or the Plan is invalid or unenforceable as against any person or under certain circumstances, the remainder of this Agreement or the Plan and the applicability of such provision to other persons or circumstances shall not be affected thereby. Each provision of this Agreement or the Plan, except as otherwise herein or therein provided, shall be valid and enforced to the fullest extent permitted by law.

37. STRICT COMPLIANCE. Any failure by Sponsor to insist upon the strict performance by Purchaser of any of the provisions of this Agreement shall not be deemed a waiver of any of the provisions hereof, and Sponsor, notwithstanding any such failure, shall have the right thereafter to insist upon the strict performance by Purchaser of any and all of the provisions of this Agreement to be performed by Purchaser.

38. GOVERNING LAW. The provisions of this Agreement shall be governed by and construed in accordance with the internal laws of the State of New York applicable to agreements made and to be performed wholly in the State of New York, without regard to principles of conflicts of law.

39. WAIVER OF JURY. Except as prohibited by law, the parties shall, and they hereby do, expressly waive trial by jury in any litigation arising out of, or connected with, or relating to, this Agreement or the relationship created hereby.

40. ENTIRE AGREEMENT. This Agreement supersedes any and all understandings and agreements between the parties with respect to the subject matter hereof.

41. CERTAIN REFERENCES. A reference in this Agreement to any one gender, masculine, feminine or neuter, includes the other two, and the singular includes the plural, and vice versa, unless the context otherwise requires. The terms "herein," "hereof" or "hereunder" or similar terms used in this Agreement refer to this entire Agreement and not to the particular provision in which the term is used, unless the context otherwise requires. Unless otherwise stated, all references herein to Articles, Sections, subsections or other provisions are references to Articles, Sections, subsections or other provisions of this Agreement.

42. CAPTIONS. The captions in this Agreement are for convenience of reference only and in no way define, limit or describe the scope of this Agreement or the intent of any provision hereof

43. RULE OF CONSTRUCTION. There shall be no presumption against the draftsman of this Agreement.

44. SUCCESSORS AND ASSIGNS. The provisions of this Agreement shall bind and inure to the benefit of Purchaser and his heirs, legal representatives, successors and permitted assigns and shall bind and inure to the benefit of Sponsor and its successors and assigns.

45. NO ORAL CHANGES. This Agreement cannot be changed or terminated orally. ANY CHANGES OR ADDITIONAL PROVISIONS MUST BE SET FORTH IN A RIDER ATTACHED HERETO OR IN A SEPARATE WRITTEN AGREEMENT SIGNED BY THE PARTIES HERETO OR BY AN AMENDMENT TO THE PLAN.

46. AMENDMENTS TO THE PLAN. Subject to any provision of the Plan to the contrary, if there is a substantial amendment to the Plan that materially and adversely affects Purchaser, Purchaser will have a period of fifteen (15) days from the date of presentation of said amendment within which to rescind this Agreement and, if Purchaser exercises such right of rescission, Sponsor shall return the Down Payment, together with any interest thereon, pursuant to this Agreement within thirty (30) days.

47. LEAD-BASED PAINT DISCLOSURE. Annexed hereto and incorporated herein as Schedule C, is the "Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead Based Paint Hazards" required to be executed pursuant to the provisions of Federal regulation.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have executed this Agreement as of the date first above written.

SPONSOR:

YL Rector Street LLC

By: _____

Name: _____

Title: Managing Member

PURCHASER:

(Social Security or Federal I.D. Number)

Telephone No. _____

SCHEDULE A
PERMITTED ENCUMBRANCES

Building restrictions and zoning and other regulations, resolutions and ordinances and any amendments thereto now or hereafter adopted.

State of facts shown on Survey made by William F. Fehringer, P.L.S., P.C., dated January 17, 1997, as last redated by a visual inspection made by Fehringer Surveying, P.C. on August 10, 2005 or personal inspection of the Property would show, provided such facts would not make title to the Unit unmarketable, except as otherwise permitted herein.

The terms, burdens, covenants, restrictions, conditions, easements and rules and regulations, all as set forth in the Declaration, the By-Laws and the Rules and Regulations, the Power of Attorney from the Grantee to the Residential Board, and the Floor Plans; as all of the same may be amended from time to time.

Consents by the Grantor or any former owner of the Land for the erection of any structure or structures on, under or above any street or streets on which the Property may abut.

Any easement or right of use in favor of any utility company for construction, use, maintenance or repair of utility lines, wires, terminal boxes, mains, pipes, cables, conduits, poles and other equipment and facilities on, under and across the Property.

Revocability of licenses for vault space, if any, under the sidewalks and streets.

Encroachments of stoops, areas, cellar steps or doors, trim, copings, retaining walls, bay windows, balconies, sidewalk elevators, fences, fire escapes, cornices, foundations, footings and similar projections, if any, on, over, or under the Property or the streets or sidewalks abutting the Property, and the rights of governmental authorities to require the removal of any such projections and variations between record lines of the Property and retaining walls and the like, if any.

Leases and service, maintenance, employment, concessionaire and license agreements, if any, of other Units or portions of the Common Elements.

The lien of any unpaid Common Charge, real estate tax, water charge or sewer rent, or vault charge, provided the same are adjusted at the closing of title.

The lien of any unpaid assessment payable in installments (other than assessments levied by the Residential Board), except that the Grantor shall pay all such assessments due prior to the Closing Date (with the then current installment to be apportioned as of the Closing Date) and the Grantee shall pay all assessments due from and after the Closing Date.

Any declaration or other instrument affecting the Property which the Grantor deems necessary or appropriate to comply with any law, ordinance, regulation, zoning resolution or requirement of the Department of Buildings, the City Planning Commission, the Board of Standards and Appeals, or any other public authority, applicable to the demolition, construction, alteration, repair or restoration of the Building.

Any encumbrance as to which Royal Abstract of New York LLC (or such other New York Board of Title Underwriters member title insurance company which insures the Grantee's title to the Unit) would be willing, in a fee policy issued by it to the Grantee, to insure the Grantee that such encumbrance (1) will not be collected out of the Unit if it is a lien or (2) will not be enforced against the Unit if it is not a lien.

Any other encumbrance, covenant, easement, agreement, or restriction against the Property other than a mortgage or other lien for the payment of money, which does not prevent the use of the Residential Unit for residential purposes.

Any lease covering the Unit made from the Grantor to the Grantee.

Any violation against the Property (other than the Unit) which is the obligation of the Residential Board, Commercial Board, Condominium Board, or another Unit Owner to correct.

Terms, Covenants, Conditions, Easements and Agreements among BPC Development Corporation, Battery Park City Authority and The City of New York, dated as of 4-23-82, recorded 10-27-82 in Reel 646 Page 700 and another agreement between the same parties dated 5-18-82 and recorded 10-15-82 in Reel 644 Page 480.

Terms, Covenants, Conditions and Provisions of Declaration of Covenants and Restrictions made by Battery Park City Authority, dated 3-15-84 and recorded 3-21-84 in Reel 776 Page 360 (Affects premises and more).

Terms, Covenants and Conditions in connection with Option to Purchase granted to The City of New York as set forth in Agreement between New York State Urban Development Corporation, BPC Development Corporation, Battery Park City Authority and The City of New York dated as of 6-6-80 and recorded 6-11-80 in Reel 527 Page 153, as amended by Amendment to Option to Purchase between Battery Park City Authority and The City of New York, dated 8-15-86 and recorded 10-22-86 in Reel 1133 Page 582 and further amended by Second Amendment to Option to Purchase between Battery Park City Authority and The City of New York, dated 5-18-90 and recorded 5-30-90 in Reel 1697 Page 294 (Affects premises and more).

Terms, Covenants Conditions and Provisions of unrecorded Settlement Agreement made between The City of New York and New York State Urban Development Corporation dated as of 6-6-80.

Easement made between Battery Park City Authority and The People of the State of New York, through its Department of Transportation dated 10-29-85 and recorded 11-20-85 in Reel 987 Page 949.

Terms, Covenants, Conditions of Agreement of Lease between The City of New York, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 11-24-69 and recorded 12-26-69 in Reel 161 Page 1, as amended by unrecorded Agreements dated 10-19-71, 6-18-74, 10-24-74 and 9-10-79 and as further amended and superseded by a Restated Amended Agreement of Lease between BPC Development Corporation, as Landlord, and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 6-10-80, a Memorandum of which Restated Amended Agreement of Lease was recorded 6-10-80 in Reel 527 Page 163, as amended by First Amendment to Restated Amended

Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated as of 6-15-83 and recorded 6-20-83 in Reel 696 Page 424 and as further amended by Second Amendment to Restated Amended Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 6-15-83 and recorded 6-20-83 in Reel 696 Page 432 and as further amended by Third Amendment to Restated Amended Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 8-15-86 and recorded 10-22-86 in Reel 1133 Page 569 and further amended by Fourth Amendment to Restated Amended Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 5-25-91 and recorded 5-30-90 in Reel 1697 Page 302 (Affects premises and more). [Whereby the Fee and Leasehold Estates have not merged and the aforesaid June 10, 1980 Lease, as amended, has superseded the original Lease.]

Terms, Covenants and Conditions of Lease (Sublease) made between Battery Park City Authority, as Landlord and Liberty View Associates, L.P., as Tenant, dated 10-29-84, a Memorandum of which was recorded 11-2-84 in Reel 845 Page 263, and Terms, Covenants and Conditions of Memorandum of Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Liberty View Associates, L.P., as Tenant, dated 10-29-84 and recorded 10-1-85 in Reel 967 Page 306.

Assignment of Operating Lease made by and between Liberty View Associates, L.P. and YL Rector Street LLC dated 10-21-05 and intended to be recorded.

Non-Disturbance and Recognition Agreement made by and between Battery Park City Authority and Liberty View Associates, L.P., dated 10-29-84 and recorded 11-2-84 in Reel 845 Page 270.

SCHEDULE B

**BONA FIDE PURCHASER
STATEMENT OF PURCHASE**

STATE OF NEW YORK)
) ss.:
COUNTY OF)

Re: Unit _____
 Rector Square Condominium

The undersigned Purchaser(s) represent that Purchaser(s) intend that Purchaser(s) or one or more specified members of Purchaser(s) immediate family intend to occupy the above-referenced Unit when it becomes vacant.

PURCHASER(S):

Signature

Signature

Subscribed and sworn to
before me this ____ day of
_____, 200__

Notary Public

INTENDED OCCUPANT(S):

Print Name

Print Name

SCHEDULE C

Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Base Paint Hazards SALES

Lead Warning Statement

Every purchaser or any interest in residential real property on which a residential dwelling was built prior to 1978 is notified that such property may present exposure to lead from lead-based paint that may place young children at risk of developing led poisoning. Lead poisoning in young children may produce permanent neurological damage, including learning disabilities, reduced intelligence quotient, behavioral problems, and impaired memory. Lead poisoning also poses a particular risk to pregnant women. The seller of any interest in residential real property is required to provide the buyer with any information on lead-based paint hazards from risk assessments or inspections in the seller's possession and notify the buyer of any known lead-based paint hazards. A risk assessment of inspection for possible lead-based paint hazards is recommended prior to purchase.

Seller's Disclosure

Presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards (Check *(i)* or *(ii)* below):

- (i) ☐ Known lead-based paint and/or lead-based paint hazards are present in the housing (explain).
- (ii) ☐ Seller has no knowledge of lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.
- (b) Records and reports available to the seller (Check *(i)* or *(ii)* below):
 - (i) ☐ Seller has provided the purchaser with all available records and reports pertaining to lead-based paint and or lead-based paint hazards in the housing (list documents below).
 - (ii) ☐ Seller has no reports pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

Purchaser's Acknowledgment (initial)

- (c) ___ Purchaser has received copies of all information listed above.
- (d) ___ Purchaser has received the pamphlet **Protect Your Family from Lead in Your Home**.
- (e) ___ Purchaser has (check *(i)* or *(ii)* below):
 - (i) received a 10-day opportunity (or mutually agreed upon period) to conduct a risk assessment or inspection for the presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards; or
 - (ii) waived the opportunity to conduct a risk assessment or inspection for the presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards.

Agent's Acknowledgment (initial)

- (f) ___ Agent has informed the seller of the seller's obligations under 42 U.S.C. 4852d and is aware of his/her responsibility to ensure compliance.

Certification of Accuracy

The following parties have reviewed the information above and certify, to the best of their knowledge, that the information they have provided is true and accurate.

_____ Seller	_____ Date	_____ Seller	_____ Date
_____ Purchaser	_____ Date	_____ Purchaser	_____ Date
_____ Agent	_____ Date	_____ Agent	_____ Date

CONTRATTO DI ACQUISTO

YL Rector Street LLC,
Venditore

A

Acquirente

Unità abitativa N° 1100
QUARTIERE-ZONA RESIDENZIALE
DI
Condominio nel blocco centrale del rettorato
RECTOR PLACE 225
NEW YORK, NEW YORK 10280
(da eseguire in 4 copie)

CONTRATTO, il.....,20__, tra YL Rector Street LLC, a Delaware società a responsabilità limitata, con sede 250 West 57° str., app.1118, New York, New York 10107 ("Venditore"), e _____ con sede in _____(Acquirente).

SOTTOSCRIVONO:

1. **OFFERTA.** L'acquirente dichiara di aver ricevuto e letto la copia del piano di offerta per l'immobile - da qui in poi per semplicità denominata Offerta - e di tutte le clausole annesse, secondo il dip. di legge dello stato di New York (in seguito, collegialmente riferito come "preliminare") almeno tre giorni prima della firma dell'acquirente sul contratto. Se l'acquirente non è locatario o inquilino, e se lo stesso non ha ricevuto lo schema con tutte le clausole almeno tre giorni prima della firma del contratto, il contraente ha diritto a rescindere questo contratto entro 7 giorni dalla data dello stesso.
Lo schema è incorporato qui come parte integrante della stessa rilevanza ed effetto
In caso di contraddittorietà tra le clausole del contratto e del preliminare, saranno le norme nel preliminare ad essere condizionanti e vincolanti.
2. **DEFINIZIONI.** I termini usati qui di seguito che sono utilizzati anche nel preliminare hanno lo stesso valore qui e lì a meno che il contesto non ne richieda altro.
3. **L'UNITÀ.** Secondo quanto stabilito, il venditore accetta di vendere e cedere la proprietà, e l'acquirente si impegna ad acquistare, l'Unità o le Unità, insieme alla percentuale relativa degli Elementi Generali Comuni del Condominio.
4. **PREZZO DI ACQUISTO.**

Il prezzo di acquisto dell'Unità è di _____

Il prezzo è pagabile come segue:

(a) \$ _0,00_____ (cifra che è almeno del 10% del prezzo di acquisto), dovuta al momento della firma e sottoscrizione del presente contratto, con assegno incassabile-circolare, la riscossione del quale è così riconosciuto;

(b) \$ _0,00_____,costituente il saldo di acquisto.....

4.2. Tutti gli assegni saranno in valuta corrente americana e devono essere emessi da una banca di New York o trust company che sia membro della New York Clearing House Association, se non diversamente pattuito dal Venditore rivenditore. Gli assegni per il pagamento iniziale (si inteso come anticipo) dovranno essere versati alla “.....”. Gli assegni per il saldo d’acquisto dovranno essere pagabili alla “YL...” o altro soggetto designato dal Venditore almeno due giorni prima. Qualora l’assegno non dovesse essere coperto per insufficienza di fondi o qualunque altro motivo, il Venditore può, a sua discrezione dichiarare l’accordo nullo sin dall’inizio e per il prosieguo e può intraprendere azioni legali per il risarcimento anche di eventuali danni e la riscossione dei soldi dovuti, o può dichiarare inadempiente l’acquirente permettendo all’acquirente ad esercitare qualunque mezzo di tutela previsto nell’articolo 15 del presente accordo.

5. ACCORDO NON SOGGETTO A FINANZIAMENTO

I termini e clausole di questo contratto e gli impegni dell’acquirente qui riportati non sono soggetti a nessuna forma di assicurazione finanziaria sul prezzo d’acquisto o su qualunque altra cifra dovuta, e si impegna comunque a mantenere gli impegni presi a prescindere. In caso di richiesta di finanziamento l’acquirente si impegna a pagare comunque secondo gli accordi indipendentemente da eventuali disguidi personali.

6. STIPULA DELL’ATTO

- 6.1 La chiusura del contratto/accordo avverrà nella città e stato di N.Y. nel giorno designato dal Venditore comunque non meno di 30 giorni prima della presente scrittura. L’accordo di acquisto è sottoscritto prima che il preliminare sia dichiarato effettivo, e il saldo deve essere effettuato entro i 30 giorni dalla firma del preliminare. Se la chiusura del contratto può essere effettuata in altro luogo per consenso del Venditore su richiesta dell’acquirente, questo ultimo pagherà al procuratore/avvocato del Venditore una parcella extra così come stabilito nel preliminare. Il Venditore eventualmente, può spostare la data di chiusura del contratto dopo avviso scritto all’acquirente, con dichiarazione della nuova data, ora e luogo con un preavviso non inferiore a due giorni lavorativi.
- 6.2 LA chiusura avrà luogo solo in seguito e nel rispetto dei requisiti stabiliti nella parte “terms of sale” parte I del preliminare.
- 6.3 Il termine Data di Stipula o Stipula dell’Atto e espressioni simili si riferiscono alla data designata dal Venditore in cui viene ceduto l’immobile, o qualunque altra data stabilita dal Venditore come sottoscritto nel cap.5.1

7 ASSEGNAZIONE E PROCURA DELL’IMMOBILE

- 7.1 A chiusura del contratto, il Venditore consegnerà all'acquirente un accordo di assegnazione secondo quanto il dal Venditore darà all'acquirente un interesse di possesso sull'unità. L'accordo di assegnazione di proprietà sarà preparato dal Venditore conforme alla parte II del preliminare e nella forma per essere registrata. L'acquirente pagherà allo stato di NY le tasse dovute di pass. di proprietà, Venditore e acquirente dichiareranno quanto dovuto per legge all'ufficio di registro dello stato di NY per le dichiarazione dei redditi, il tutto sarà preparato dal Venditore.
- 7.2 All'atto di chiusura del contratto l'acquirente, simultaneamente all'atto di assegnazione dell'immobile/pass. di proprietà, comunicherà l'avvenuta procura al consiglio del condominio nella forma stabilita nella parte II del preliminare.
- 7.3 L'atto di proprietà e di procura saranno inviate alle parti...per essere poi inviate all'ufficio di registro a spese dell'acquirente. Dopo essere stato registrato l'atto di acquisto sarà restituito all'acquirente e la procura inviata al gestore.
- 7.4 Il Venditore consegnerà all'acquirente la certificazione attestante che il Venditore è persona giuridica conforme a quanto richiesto dalla "Code Withholding Section" (ii) ogni parte dovrà eseguire, dichiarare e consegnare alla controparte tali atti, e adottare quelle azioni che l'altra parte può ragionevolmente richiedere al fine di adempiere alla IRS §6045(e), come modificata, o ogni successiva disposizione o regolamento promulgato in attuazione, di quella, nei limiti in cui la stessa richiede necessariamente il riportare le informazioni in relazione a transazioni immobiliari.

8 PROPRIETA' VENDIBILE.

A chiusura dell'acquisto, il Venditore cederà la proprietà priva di ogni carico o ingombro o ipoteca sulla proprietà se non in caso di diversa richiesta del compratore come di seguito riportato in scheda apposita. Qualunque ingombro in tal senso sarà rimosso prima della chiusura del contratto (a) gli atti necessari a rimuoverlo è consegnato a o prima della data di stipula alla parte o all'assicurazione dell'Acquirente, insieme alla relative tassa di registrazione o di deposito, se esiste, o (b) Royal Abstract of New York, LLC, con indirizzo 500 Fifth Avenue, New York, New York 10110 (Tel: (212) 376-0900; Fax: (212) 376-0911), è o vorrebbe assicurare l'Acquirente.

9. MODIFICHE DI CHIUSURA DI CONTRATTO.

- 9.1 Secondo quanto nel paragrafo 15 qui a seguire le seguenti modifiche saranno apportabili entro la mezzanotte del giorno precedente la firma del contratto:
- (a) Pagamenti delle Tasse cioè depositi cauzionali (pagamenti a governi federali per compensare le eventuali perdite cioè deposito cauzionale) e valutazioni, se mai (incluso utenze come l'acqua, fognature se valutata a parte in base al periodo stabilito;
 - (b) Tariffe residenziali per il mese in cui viene stipulato il contratto e l'affitto maturato e
 - (c) ogni altra tariffa dovuta nel periodo vacante o eventuale accordo di occupazione sull'immobile.
- 9.2 Regolamento di chiusura di contratto raccomandato dal Real Estate Board of NY, Inc.,
- 9.3 Qualunque errore o omissione nella registrazione delle modifiche sarà corretto e l'eventuale pagamento avverrà solo dopo tale procedura. Le clausole di questo paragrafo varranno

10. TASSE SUGLI INTERESSI DEL MUTUO

E' possibile stipulare un'ipoteca e in questo caso avrà conseguenze sul vantaggio del Venditore. Alla firma del contratto l'acquirente che accende un'ipoteca può essere responsabile del pagamento dell'intera tassa di registrazione dell'ipoteca dovuta sulla quota richiesta come finanziamento. Il Venditore alla firma sarà risarcito dall'acquirente per ogni eventuale tassa dovuta.

11. SPESE DI STIPULA

In aggiunta alle spese già menzionate e descritte nell'art.9 e 10, l'acquirente sarà chiamato a pagare le spese che sono a suo carico come ulteriormente descritto nella parte I del preliminare alla voce "Closing costs and adjustment".

12. ANTICIPO DI PAGAMENTO

L'anticipo di pagamento in conformità a questo contratto è soggetto ai requisiti della sez.71-a(3) della legge.....dello stato di NY. Ogni anticipo di pagamento effettuato dall'acquirente sarà trattenuto secondo la normativa chiamata "Richieste di fondi di garanzia e fiducia" alla voce "Procedura all'acquisto" parte I del preliminare. Con la firma di questo contratto, l'acquirente si impegna senza ulteriori accordi scritti al rilascio dell'anticipo al venditore nel caso in cui venditore e acquirente chiudono l'accordo secondo questo contratto. Al Venditore è richiesto per legge di inoltrare il modello 1099 all' Internal Revenue Service riportando l'interesse eventualmente acquisito al momento dell'incasso dell'anticipo. L'acquirente sarà tassato in base a tale interesse indipendentemente dall'attribuzione o meno secondo quanto stabilito nel contratto.

13. EFFETTI VINCOLANTI DELLA DICHIARAZIONE, NORME E REGOLAMENTI

L'acquirente accetta e approva il preliminare inclusa la parte qui contenuta, e si impegna secondo i termini sottoscritti.

14. ACCORDO SOGGETTO A IPOTECA

Nessun onere sarà caricato sulla proprietà a seguito di questo contratto ne saranno chiesti soldi a deposito. Il deposito cauzionale per l'affitto non fruito, sarà restituito all'acquirente, insieme a eventuali interessi maturati, entro 45 giorni dalla data di chiusura del contratto. In favore e non nelle limitazioni delle provvigioni della "preceding sentence". L'acquirente è d'accordo che le provvigioni di questo accordo sono soggette e subordinate ai pgni di ogni mutuo, incluso, ma non limitato a, ogni prestito di mutuo su costruzione o edificio. Prima d'ora e d'ora innanzi. Questa subordinazione si applicherà in tutti i casi, senza riguardo alle tempistiche di, o cause per, gli anticipi di denaro o la subordinazione si applicherà. Il Venditore dovrà, a sua scelta, o assolvere al pagamento del mutuo o ottenere il rilascio delle Unità e delle parti comuni del Condominio sulla garanzia del mutuo prima della data di stipula, a meno che l'Acquirente volontariamente stabilisca la continuazione della garanzia su mutuo. L'esistenza di un

mutuo o più mutui sulla proprietà, o su porzioni della stessa, con gli elementi condominiali comuni, non costituirà obiezione alla stipula del contratto o comunque non consentirà all'Acquirente di non dover provvedere al completamento dei pagamenti in merito al prezzo complessivo di acquisto e nell'assolvere a tutte le altre obbligazioni previste o possa ad ogni modo costituire la base per una rivendicazione nei termini legali contro il venditore, stabilito che il suddetto o i suddetti mutui siano subordinati alla dichiarazione relativa il presente contratto.

15. DEPOSITO CAUZIONALE DELL'ACQUIRENTE

Se l'acquirente è o d'ora innanzi diviene un inquilino dell'unità immobiliare, il deposito cauzionale sull'affitto non applicato dell'acquirente, se presente, sarà risarcito all'acquirente, insieme con eventuali interesse maturati su ciò, prima di quarantacinque (45) giorni seguenti la data di chiusura, stabilito che l'Acquirente non è in difetto sotto il contratto d'affitto o i doveri da affittuario. In caso l'unità sia occupata da un'altro che non sia l'acquirente, allora il deposito cauzionale non applicato (se presente) dell'affittuario o occupante sarà trasferito nella data di chiusura all'acquirente, che, a seguito di ricevuta, lo firmerà e trasferirà al Venditore che provvederà a sottoscrivere la somma ricevuta, e lo depositerà in fede in un conto bancario così come previsto alla Sezione 7-103 delle "New York General Obligations Law". In ogni caso, il Venditore avrà il diritto di dedurre dal deposito cauzionale ogni somma di denaro corrispondente a ritardi e di citare in giudizio l'affittuario in caso di insufficienza del deposito.

16. MANCANZE DA PARTE DELL'ACQUIRENTE

16.1. Le seguenti costituiscono "Eventi di manchevolezza":

manca da parte dell'acquirente a pagare il conto definito con prezzo per l'Acquirente stabilito alla stipula così come definito dal Venditore; o

manca da parte dell'acquirente a completare debitamente e firmare davanti un notaio e consegnare alla stipula al "City transfer tax returns"; o

Se l'acquirente è o diviene locatario delle unità, la mancanza da parte dell'acquirente a pagar l'affitto o a pagare il mutuo o le obbligazioni in generale da affittuario; o

se l'acquirente è o diviene locatario delle unità ed l'acquirente abbandona l'unità; o

l'assegnazione da parte dell'acquirente di una delle proprietà a beneficio di creditori, o in caso di bancarotta da parte dell'acquirente; o

il caso in cui il curatore o il ricevitore del fallimento è assegnato all'Acquirente o per le proprietà dell'acquirente, o una petizione non volontaria di fallimento è inoltrata nei confronti dell'acquirente; o

se un giudizio o un pegno è registrato contro l'acquirente e l'acquirente non paga o non deposita il contributo; o

manca da parte dell'acquirente a pagare le spettanze di chiusura così come stabilite in questo accordo alla stipula del contratto così come stabilito dal Venditore; o

Il non pagamento di ognuna delle spettanze da parte dell'acquirente così come stabilito qui di seguito.

16.2. "TIME IS OF THE ESSENCE" (Espressione gergale in linguaggio legale inglese che significa che i tempi ed i modi stabiliti in questo contratto sono essenziali ed obbligatori) in merito alle obbligazioni dell'Acquirente a pagare il compenso dovuto e nel corrispondere ad ogni obbligazione stabilita in questo accordo. Se l'acquirente non provvede al pagamento quando richiesto come qui di seguito stabilito o se non rispetta tutte le obbligazioni qui di seguito stabilite, il Venditore deve provvedere con nota scritta trasmessa all'acquirente riguardo la mancanza. Se la mancanza non verrà entro trenta (30) giorni, il Venditore può decidere di revocare il presente contratto con nota scritta trasmessa all'acquirente. Se il Venditore decide di revocare il contratto, (a) il Venditore può trattenere tutti i compensi depositati dall'acquirente (incluso ogni ammontare pagato dall'acquirente per ogni eventuale intervento sui locali), insieme con gli interessi guadagnati, come danneggiamenti liquidati (essendo i danneggiamenti da parte del Venditore attuali difficili o impossibili da accertare), e, nel ritenere la somma, questo contratto dovrà essere terminato e nessuna delle parti non avrà alcun diritto, obbligazioni o doveri nei confronti il conto la reciproca parte in merito al presente accordo, (b) il Venditore può vendere l'unità ad ogni eventuale terzo come se questo accordo non fosse mai stato firmato (senza alcun dovere da corrispondere all'acquirente in merito alle questioni previste dal presente accordo).

16.3 Se l'acquirente non provvede per qualsiasi ragione a concludere la stipula per l'unità così come stabilito nel presente accordo (a) le ripartizioni previste in questa stipula descritte nella sezione 8.1 saranno effettuate alla mezzanotte del giorno precedente la data originalmente previste per la stipula e (b) l'acquirente dovrà pagare al Venditore, come rimborso per l'aumentato costo delle unità in virtù del ritardo arrecato, e, in aggiunta come ulteriori pagamenti da essere effettuati sotto questo accordo, un cifra pari allo 0.03% del prezzo previsto per ogni giorno aggiuntivo partendo da (incluso) il giorno previsto per la stipula fino a (incluso) il giorno prima de. Se, tuttavia, senza colpa da parte dell'acquirente, il Venditore postpone la data di stipula originalmente prevista, queste provvigioni saranno applicate in relazione alla nuova data di stipula prevista se l'acquirente dovesse negligenemente fallire nella stipula nella data così come ristabilita dal Venditore

17. LA STIPULA E' CONDIZIONATA ALLA DICHIARAZIONE DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

17.1. Le rispettive obbligazioni dell'acquirente e delle Venditore così come qui di seguito previste sono contingenti in relazione al fatto che l'offerta venga dichiarata effettiva. L'offerta non sarà dichiarata effettiva secondo agli accordi dei prerequisiti stabiliti dell'offerta stessa. L'acquirente recepisce ed è d'accordo che il Venditore abbia diritto a revocare l'offerta in ogni momento prima che venga dichiarata effettiva o come qui previsto in certi limitati casi come previsto nell'offerta stessa (vedere a riguardo la sezione intitolata "Data effettiva" per tutti i dettagli). L'offerta sarà revocata se non dichiarato effettiva nelle tempistiche previste nell'offerta stessa. Il Venditore dovrà in caso notificare l'acquirente con nota scritta o con tempestivo emendamento all'offerta, nel caso che l'offerta stessa venga dichiarata effettiva o revocata.

17.2 Se l'offerta è revocata o il Venditore stabilisce di non dichiararla valida o se dopo essere dichiarata effettiva l'offerta non darà atto alle locazioni per ogni eventuale ragione, questo accordo verrà definito invalido ed l'anticipo del mutuo pagato dall'acquirente, insieme con gli interessi guadagnati, se presenti, verranno ridati all'acquirente, premesso il diritto del Venditore a trattenere certi fondi depositati dall'Acquirente per lavori speciali negli appartamenti, come specificatamente descritto nella sezione apposita del progetto dal titolo "Data effettiva". Non appena il denaro verrà riconsegnato, l'Acquirente ed il venditore non avranno diritto alcuni nei confronti della controparte o nei confronti dell'intermediario per quanto previsto nel presente contratto, e tutti i componenti dell'accordo in genere verranno scaricati da ogni eventuale responsabilità ed obblighi previsti nell'accordo stesso.

18. RECESSO O REVOKA DELL'OFFERTA

L'offerta può essere ritrattata o revocata dal Venditore solo per determinate condizioni e in certi modi, così come stabilito nella Parte I dell'offerta. Stabilito che l'Acquirente non è in stato di negligenza in merito a questo accordo oltre i termini previsti, se l'offerta è rilasciata o revocata, questo accordo dovrà essere ritenuto cancellato e, non oltre dieci (10) giorni dopo, il Venditore dovrà rimborsare l'Acquirente di tutte le somme depositate, insieme agli interessi guadagnati (se esistenti), e una volta effettuati tali pagamenti nessuna delle due parti avrà diritto alcuno nei confronti della controparte, e tantomeno doveri in merito a tutto quanto previsto nel presente accordo e nell'Offerta.

19. INCAPACITÀ DEL VENDITORE A FORNIRE LE UNITÀ

Se il venditore non ha la capacità di corrispondere all'offerta sottoscritta nei confronti dell'Acquirente secondo quanto previsto in questo contratto e nell'Offerta, al Venditore non sarà dovuta ogni eventuale somma o spesa di alcuna natura in eccesso, oltre ai doveri previsti nell'Offerta come previsti in caso di inabilità del Venditore, in qual caso, se il Venditore notifica l'Acquirente della sua revoca e se l'Acquirente non è in stato di negligenza alcuno, l'Acquirente dovrà (a) stipulare l'atto per le Unità prendendo in considerazione l'inabilità del Venditore, o (b) revocare questo accordo. Se l'Acquirente decide di porre fine all'accordo, il Venditore dovrà, entro trenta (30) giorni dalla ricevuta della nota scritta di termine da parte dell'Acquirente, ridare all'Acquirente tutte le somme depositate dall'Acquirente, insieme agli interessi maturati, se esistenti, e dopo aver effettuato tale pagamento, questo accordo sarà automaticamente terminato e nessuna delle parti avrà alcun diritto o doveri nei confronti della controparte in merito a quanto stabilito da questo contratto. Tale soluzione dovrà essere notificata dall'Acquirente per iscritto al venditore prima di quindici (15) giorni dal ricevimento della nota scritta del Venditore per la venuta a mancare disponibilità, data la quale si dovrà stabilire se l'Acquirente provvederà a scegliere la soluzione previste alla opzione (a) di sopra ossia stipulare l'atto per le Unità prendendo in considerazione l' inabilità del Venditore.

20. IMPIANTI, APPLIANCES E PROPRIETÀ PERSONALE.

All'atto della stipula le Unità conterranno solamente gli utensili, gli armadi, i rivestimenti, gli impianti di aria condizionata (se presenti), la ferramenta e le altre componenti, equipaggiamenti attualmente installati ed appartenenti al Venditore. Le Unità sono vendute come non ammobiliate. Ogni eventuale mobilio, equipaggiamenti, utensile ed elemento d'arredo in generale appartenente all'affittuario delle Unità non sono incluse in questa vendita, ma rimangono proprietà dell'attuale affittuario. Tuttavia, se le Unità sono allo stato attuale occupate da un terzo che non sia l'Acquirente e l'attuale affittuario porta via con se un elemento facente parte dell'immobile, in questo caso il Venditore si impegna a rimpiazzare gli elementi mancanti, con un elemento che può anche non essere nuovo ma dovrà essere funzionante nelle stesse modalità del precedente così come previsto nell'Offerta. Arredamenti, tappezzerie, decorazioni varie visionate nelle Unità sono solo a titolo illustrativo e non sono incluse nella presente Offerta. Ogni planimetria illustrativa o disegno tecnico mostrato all'Acquirente anche inclusa all'Offerta sono solo un'approssimazione delle reali dimensioni delle Unità alle quali l'Acquirente non può fare affidamento.

21. ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DELLE PROPRIETÀ.

La stipula di questo accordo da parte dell'Acquirente implica l'accettazione delle condizioni delle proprietà, incluso lo stato dell'edificio, le aree d'interesse comune, tutte le macchine, gli equipaggiamenti, le installazioni e tutte le proprietà di tipo personali annesse (d'ora innanzi alle quali ci riferiremo col termine "Installazioni"), così come sono allo stato attuale delle cose.

L'Acquirente recepisce di aver letto la descrizione delle proprietà e dello stato fisico delle cose così come previsto nella Parte II dell'Offerta. L'Acquirente recepisce di aver preso visione delle Unità prima di aver firmato questo contratto. L'Acquirente recepisce che né il Condominio né il Venditore hanno ogni eventuale dovere di effettuare riparazioni o decorazioni alle proprietà a meno che non espressamente definito nell'Offerta. Il Venditore ha dichiarato nell'Offerta di mantenere l'edificio praticamente nelle stesse condizioni nelle quali le proprietà si trovavano al momento dell'ispezione da parte dell'Acquirente. L'Acquirente si impegna a prendere visione con la massima accuratezza delle Unità prima della Stipula. Se l'Acquirente non provvede al sopralluogo, sarà obbligato ad accettare la proprietà nello stato attuale in accordo a quanto previsto dall'Offerta. L'Acquirente provvederà a traslocare nelle Unità dopo la Stipula secondo le regole di trasloco previste nel regolamento di condominio.

22. DANNEGGIAMENTI ALLE UNITÀ.

Se tra la data di firma del presente accordo e la stipula dell'atto di vendita le Unità sono danneggiate da incendio o per ogni altra eventualità, le presenti regole valgono:

22.1. Se l'Acquirente è l'attuale affittuario o occupante delle Unità, o se l'Acquirente ha preso possesso delle Unità prima della Stipula sotto un accordo di affitto ad interim o simili, allora l'Acquirente è l'unico responsabile per i danneggiamenti o le perdite riguardanti le Unità e né il Condominio né il Venditore sarà responsabile di effettuare le eventuali riparazioni ed aggiustamenti. In alternativa, il Venditore rimane l'unico responsabile a dover effettuare riparazione ed aggiustamenti fino alla stipula, dopo la quale, il Condominio sarà l'unico responsabile delle riparazione ed aggiustamenti richiesti.

22.2 Se durante l'occupazione da parte dell'Acquirente, le unità sono danneggiate da eventi accidentali, l'Acquirente si assume il rischio delle perdite eventuali e del dovere di riparare i danni, a meno che l'origine dei danni venga dall'esterno e non dipenda da azioni che possano essere fatte risalire all'Acquirente né dai suoi ospiti, invitati o operai. Se l'Acquirente è obbligato ad apportare le riparazioni, la mancanza da parte dell'Acquirente di apportare tali riparazioni non può comportare per l'Acquirente motivazioni a non pagare i compensi dovuti al Venditore.

22.3 Ad eccezione di quanto previsto sopra, tutti gli altri rischio di perdite avvenuti prima della Stipula sono a carico del Venditore, ma senza alcun dovere da parte del Venditore o del Condominio di riparare i danni alle Unità. Se il Venditore decide di riparare o sostituire i danni e le perdite, questo accordo continuerà a rimanere valido. L'Acquirente non avrà il diritto di rifiutare l'atto di stipula per le Unità, o di ricevere credito, o di avere diritto a sconti sul prezzo di acquisto, ma dovrà dare il tempo adeguato al venditore per effettuare le dovute riparazioni. L'Acquirente non dovrà pagare i canoni a meno che e fino: (i) le Unità sono state sostanzialmente riparate e ripristinate così come erano prima del danno e (ii) i servizi essenziali quali gas, elettricità e riscaldamento ed ingressi sono stati ripristinati. Ogni compenso ricevuto dall'assicurazione od ogni altro compenso ricevuto in tale ambito appartiene esclusivamente al venditore.

22.4 Nel caso in cui il Venditore notifichi all'Acquirente che non decide di riparare le Unità, questo accordo va considerato non valido ed il Venditore dovrà corrispondere all'Acquirente tutte le somme versate, con gli interessi maturati, ove esistenti, e nessun obbligo e dovere incorre su entrambe le parti come previsto nell'Offerta, a meno che l'Acquirente sia in difetto nei casi previsti in qual caso il Venditore potrà trattenere le cifre depositate inclusi gli interessi maturati se presenti.

23. INTERMEDIARI

L'Acquirente dichiara che non si è basato su alcun progetto di architetto, progetto di vendite, brochure, pubblicità, intermediari, garanzie, o stime di ogni natura, sia scritte che verbali, fatte dal venditore, Agente di vendita o simile, riguardo, ma non limitato a, ogni eventuale descrizione o condizione fisica dell'immobile, dell'edificio o delle Unità, o riguardo le dimensioni delle Unità o delle stanze o ogni altra descrizione fisica delle proprietà, della stima delle spese condominiali, od ogni eventuale spesa, stima e condizione riguardo la proprietà e l'utilizzo dell'immobile, ma l'Acquirente si è basato solamente nelle informazioni ricevute dal Venditore. Nessuna persona è stata autorizzata di intermediare o rappresentare nelle veci del Venditore ad eccezione di quanto previsto nell'Offerta. Nessuna descrizione verbale è parte integrante del presente contratto. Il Venditore non garantisce per le parti comuni ed equipaggiamenti condivisi dal Condominio.

24. PROIBIZIONE DI PUBBLICIZZARE

Antecedentemente alla Stipula dell'Atto, l'Acquirente non potrà mettere le Unità in vendita od affitto o nessun broker o consulente immobiliare potrà offrire, promuovere o pubblicizzare la disponibilità alla vendita od affitto delle Unità senza diretto e scritto consenso da parte del Venditore.

25. BROKER

L'Acquirente dichiara al Venditore che solo il Venditore stesso, o l'agente del venditore o _____ sono gli unici broker o agenti immobiliari con cui l'Acquirente ha trattato in merito a questa transazione, e che il venditore è d'accordo nel pagare la commissione. L'Acquirente è d'accordo che ogni eventuale reclamo contro il Venditore per quanto riguarda commissioni da pagare al suddetto broker, a parte quelle previste, pagherà e renderà il Venditore libero da ogni eventuale dovere e spesa accessoria in merito incluse le spese legali.

26. ACCORDO NON CEDIBILE

L'Acquirente non ha diritto di cedere questo accordo senza il preliminare consenso scritto da parte del Venditore. Ogni cessione non permessa in violazione del presente accordo sarà soggetto alla possibilità da parte del Venditore di rifiutare o consentire l'assegnazione o la cancellazione dell'accordo o di richiedere danni per danni subiti dal Venditore. Se il venditore, a sua discrezione, consente alla richiesta di assegnazione da parte dell'Acquirente, o per aggiunta, modifica di entità facenti parte dell'accordo originale, allora l'Acquirente dovrà sostenere tutte le spese accessorie necessarie.

27. VENDITA UNITÀ OCCUPATE

27.1 Il seguente è applicabile all'Acquirente delle Unità nel caso siano occupata da altri

Completare il seguente solo se l'Acquirente non è l'attuale occupante delle Unità:

Unità vacante: Yes () No ()

Se l'Unità è occupata: Affitto mensile: \$__

Contratto in scadenza il
or mese per mese ()

Deposito cauzionale \$

Unità occupata da un affittuario non acquirente: Yes () No()

27.2. L'Acquirente dichiara di recepire che le Unità sono vendute sotto la giurisdizione del presente accordo e sotto la Sezione 352-333 del "New York State General Business Laws (the "GBL")" come spiegato nel dettaglio nell'Offerta nella sezione intitolata "Diritti degli affittuari attuali" e che l'Acquirente ed i successori dell'Acquirente sono soggetti a tali normative finché occupano i locali.

27.3. L'acquirente, inoltre recepisce, come spiegato nell'offerta, che in caso di affittuario che non coincide con l'Acquirente al momento della stipula, l'Acquirente deve notificare all'affittuario del cambio di proprietà delle Unità subito dopo la stipula e da tale momento l'Acquirente acquisisce i diritti e doveri di proprietario inclusa la ricezione dei canoni, i doveri e diritti condominiali.

27.4. L'Acquirente recepisce che se l'affittuario delle Unità esercita ogni eventuale diritto nell'ambito dell'Offerta o delle leggi vigenti o le GBL, questo accordo sarà considerato cancellato e prima di trenta (30) giorni dopo questo evento tutti i compensi pagati dall'Acquirente saranno rimborsati. Dopo l'eventuale rimborso, l'Acquirente, il Venditore e l'intermediario ed ogni eventuale parte saranno rilasciate da ogni eventuale obbligo e diritto previsto dell'Offerta.

27.5. L'Acquirente qui di seguito irrevocabilmente nomina l'amministratore dell'edificio come agente dell'Acquirente in merito alle spese e servizi a carico dell'Acquirente. L'Acquirente dichiara di depositare dopo la stipula all'Amministratore dell'edificio una somma pari a non meno di due (2) mesi di spese condominiali in qualità di anticipo delle spese future.

28. BENEFICIO TERMINI MIGLIORATI

Se precedentemente alla fine del periodo possibile per l'acquisizione, che comincia prima della prima data di stipula, il Venditore amenda i termini e condizioni dell'Offerta che siano i più favorevoli.

29. INTERMEDIARI DELL'ACQUIRENTE

29.1. Se l'Acquirente è stato occupante dell'Unità nell'edificio al momento della stesura dell'Offerta, l'Acquirente qui di seguito riporta che l'accordo è stato steso e concesso da un intermediario dell'Acquirente in merito ad un'offerta discriminatoria di riacquisto.

29.2. Se le Unità a cui il presente accordo si riferisce non sono occupate dall'Acquirente l'Acquirente dovrà necessariamente completare e firmare un atto pubblico notarile riguardo l'acquisto come previsto all'Allegato B qui sotto riportato e consegnarlo anche all'intermediario insieme ad una copia del presente accordo.

30. EFFETTI VINCOLANTI

Se l'Acquirente è stato affittuario dell'Unità al momento di stesura dell'Offerta, questo accordo dovrà essere accettato dal Venditore, stabilito che l'Acquirente firmi e faccia ritornare una copia firmata dell'accordo insieme con il pagamento dell'anticipo, durante lo stesso arco temporale l'Acquirente ha lo stesso diritto esclusivo ad acquistare le Unità come previsto nell'Offerta. Se l'Acquirente è stato affittuario delle Unità durante il periodo di stesura dell'Offerta e ha firmato e trasmesso l'accordo insieme all'anticipo, e durante il periodo durante il quale c'è diritto esclusivo di

acquisto delle Unità, questo accordo non costituisce effetto vincolante per il Venditore. In ogni caso, se questo accordo viene trasmesso all'Acquirente entro trenta (30) giorni dalla ricezione del Venditore, deve essere considerato non valido e nessuna delle due parti sarà obbligata da diritti e doveri relativi ad eccezioni del fatto che il Venditore si impegna a rimborsare l'Acquirente di tutte le somme versate non più tardi di quindici (15) giorni dopo la cancellazione. Il Venditore ha il diritto di rifiutare l'accordo senza spiegazioni all'Acquirente, una volta stabilito che tale rifiuto dipende da sesso, razza, credo, colore, nazionalità così come previsto dalla legge vigente.

31. AVVISI.

Qualunque avviso, richiesta, lettera, beneplacito o altra comunicazione in virtù del presente atto o sotto il Piano sarà per iscritto e mano consegnato o spedito, affrancatura pagata in anticipo, con posta registrata o munita di certificata, all'Acquirente all'indirizzo dato all'inizio di questo Accordo e alil Venditore all'indirizzo dato all'inizio di questo Accordo, con una copia a LeBoeuf Lamb, Greene & MacRae, West 55th Street, New York, New York 10016 all'attenzione di: Sofia Frrojka, Paralegal nella stessa maniera come per il Venditore, o ad altro indirizzo così come entrambe le parti possono designare in futuro per iscritto all'altro. Eccetto altrimenti come specificato espressamente qui, la data di consegna di mano o per posta sarà ritenuta essere la data dell'avviso, a meno che la data di ricezione attuale sarà ritenuta essere la data del dare avviso di cambio di indirizzo. Qualunque avviso entrambe le parti ricevano finora dagli avvocati dell'altra parte sarà ritenuto essere avviso di tale parte stessa. Un fallimento dell' Acquirente di riconoscere in virtù del presente atto ricezione di qualunque avviso, richiesta, lettera, beneplacito o altra comunicazione non può in alcun modo invalidare tale comunicazione.

32. ACQUIRENTI UNITI.

Il termine "l'Acquirente" sarà letto come "gli Acquirenti" se più di una persona è acquirente nel qual caso le loro obbligazioni saranno unite.

33. RESPONSABILITÀ DELIL VENDITORE.

L'accettazione dell'Acquirente dell'Accordo di Assegnazione dell'Unità per l'Unità sarà ritenuta essere un pieno accordo e scarico di ogni accordo ed obbligazione da parte delil Venditore da compiersi conseguente ai provvedimenti di questo Accordo, il Piano, 13 NYCRR Parte 20 (le regolamentazioni dell'Avvocato Generale dello Stato di New York disciplinano l'accettazione per archiviare il Piano) e Generale Diritto degli affari §352-e, eccetto quelli (se ce ne sono) qui o di seguito affermati espressamente scampati a consegna di tale compito.

34. ULTERIORI ASSICURAZIONI.

Entrambe le parti eseguiranno, ammetteranno e consegneranno all'altra parte tali strumenti, ed prenderanno altre azioni, oltre agli strumenti ed azioni specificamente provviste qui, come l'altra parte può richiedere per eseguire i provvedimenti di questo Accordo o di alcuna operazione contemplata qui o confermare o perfezionare alcun diritto da crearsi o trasferirsi in virtù del presente atto o conseguente a ogni tale operazione.

35. COSTI DI RAFFORZARE E DIFENDERE L'ACCORDO.

L'Acquirente sarà obbligato a rimborsare il Finanziatore ogni tassa legale e costi incorsi dal Finanziatore nel difendere i diritti di Finanziatore sotto questo Accordo o, nell'evento in cui l'Acquirente oltre ogni periodo di tolleranza applicabile cancelli questo Accordo o rafforzi in virtù del presente atto gli obblighi dell' Acquirente.

36. DIVISIBILITÀ.

Se un provvedimento di questo Accordo o del Piano è nullo o irrealizzabile verso qualunque persona o sotto circostanze certe, il resto di questo Accordo o del Piano e l'applicabilità di tale

provvedimento alle altre persone o circostanze non sarà colpito da ciò. Ogni provvedimento di questo Accordo o del Piano, eccetto qui specificato o successivamente garantito, sarà valido e secondo la legge.

37. ACQUIESCENZA SEVERA.

Qualunque fallimento del Finanziatore nell'insistere sulla precisa performance dell'Acquirente di qualunque dei provvedimenti di questo Accordo non sarà ritenuto una rinuncia ad alcuni dei provvedimenti, e il Venditore, nonostante tale fallimento, avrà diritto di insistere sulla precisa performance dell'Acquirente di ogni provvedimento di questo Accordo da compiersi da parte dell'Acquirente.

38. LEGGE DISCIPLINANTE.

I provvedimenti di questo Accordo saranno governati da e saranno costruiti in concordanza con le leggi interne dello Stato di New York applicabili ad accordi fatti ed compiuti completamente nello Stato di New York, senza riguardo a principi di conflitti di legge.

39. RINUNCIA DI GIURIA.

Eccetto quando proibito da legge, le parti possono espressamente rinunciare a processo con giuria in ogni causa che sorge fuori di, o collegato a, o relativo a, questo Accordo o alla relazione creata con il presente.

40. ACCORDO INTERO.

Questo Accordo sostituisce ogni precedente accordo tra le parti

41. REFERENZE CERTE

Una referencia in questo Accordo ad alcun genere, maschile, femminile o neutro, include gli altri due, ed il singolare include il plurale, e viceversa, a meno che il contesto richieda altrimenti. I termini "qui," "di questo" o "in virtù del presente atto" o termini simili usati in questo Accordo si riferiscono a questo Accordo per intero e non al particolare provvedimento nel quale è usato il termine, a meno che il contesto richieda altrimenti. A meno che altrimenti determinato, tutte le referenze qui ad Articoli, Sezioni, sottosezioni o altri provvedimenti sono referenze ad Articoli, Sezioni, sottosezioni o altri provvedimenti di questo Accordo.

42. SOTTOTITOLI.

I sottotitoli in questo Accordo sono solamente per convenienza di referencia ed in nessun modo definiscono, limitano o descrivono lo scopo di questo Accordo o l'intenzione di alcun provvedimento

43. REGOLA DI COSTRUZIONE.

Non ci sarà presunzione contro il disegnatore tecnico di questo Accordo.

44. SUCCESSORI ED ASSEGNAZIONI

I provvedimenti di questo Accordo legheranno ed assuefaranno al beneficio dell'Acquirente i suoi eredi, rappresentanti legali, successori e permesse assegnazioni e legheranno ed assuefaranno al beneficio di Finanziatore i suoi successori e assegnazioni.

45. NIENTE CAMBI ORALI.

Questo Accordo non può essere cambiato o può essere terminato oralmente. **QUALUNQUE CAMBIMENTO O PROVVEDIMENTO SUPPLEMENTARE DEVE ESSERE ESPOSTI IN ALLEGATO FIN DA ORA O IN UN ACCORDO SCRITTO E SEPARATO FIRMATO FIN DA ORA TRA LE PARTI O DA UN EMENDAMENTO AL PIANO.**

46. EMENDAMENTI A IL PIANO.

Soggetto ad ogni provvedimento del Piano fino a prova contraria, se c'è un emendamento sostanziale al Piano che materialmente ed avversamente colpisce l'Acquirente, l'Acquirente avrà un periodo di quindici (15) giorni dalla data di presentazione dell'emendamento detto per rescindere questo Accordo e, se l'Acquirente esercita così diritto di rescissione, il Finanziatore rimborserà il Pagamento immediato, insieme ad ogni interesse conseguente a questo Accordo nel corso di trenta (30) giorni.

47. RIVELAZIONE DI VERNICE AL PIOMBO

Annesso qui e incorporato come Allegato C, è la "Rivelazione di Informazioni su Vernice al Piombo e/o dei pericoli connessi alla Vernice al Piombo" da eseguirsi conseguentemente ai provvedimenti di regolamentazione Federale.

In Fede, le parti hanno firmato questo Accordo come dalla data riportata sopra.

VENDITORE:

YL Rector Street LLC

By: _____

Name: _____

Title: Managing Member

ACQUIRENTE:

(Social Security or Federal I.D. Number)

Telephone No. _____

ALLEGATO A ONERI CONSENTITI

Restrizioni di costruzioni, zonizzazione e altri regolamenti, decisioni e ordinanze e ogni ordinamento ora o successivamente adottato.

Stato dei luoghi mostrato da rilevamento eseguito da William F. Fehringer, P.L.S., P.C., datato il 17 gennaio 1997, come da ultimo redatto da un'ispezione visuale fatta da rilevamento Fehringer, P.C. del 10 agosto 2005, o ispezione personale della Proprietà, purché tali fatti non farebbero titolo all'Unità non commerciabile, eccetto come altrimenti permesso qui.

I termini, gli oneri, alleanze, restrizioni, le condizioni, le servitù, le regole e le regolamentazioni, tutti come stabilito dalla Dichiarazione, le leggi e le Regole e Regolamentazioni, la Procura legale dell'Avvocato del Consiglio, ... ; tutto quanto può essere emendato di volta in volta.

Beneplaciti del Concedente o alcun primo proprietario della Terra per l'erezione di qualunque struttura o strutture sopra di essa, sotto o sopra qualunque strada o strade delle quali può essere a ridosso la Proprietà.

Qualunque servitù o diritto di uso in favore di qualunque società di utilità per costruzione, usi, manutenzione o riparazione di linee di servizio, collegamenti, contatori finali, condotte, cavidotti, poli e altra attrezzatura ed equipaggiamenti su, sotto ed attraverso la Proprietà.

Revocabilità di licenze per spazio vuoti, se presenti, sotto i marciapiedi e strade.

Gli abusi di curvature, aree, passi di cantina o porte, assetto cimase, muri perimetrali, finestre, balconi, elevatori su marciapiede, recinti, scale antincendio, cornicioni, fondazioni, appigli e proiezioni simili se presenti, su, sopra, o sotto la Proprietà o le strade o marciapiedi che fanno capo la Proprietà, ed i diritti di autorità governative per richiedere la rimozione di qualsiasi di tali proiezioni e variazioni tra linee di registro della Proprietà e muri perimetrali e simili, se presenti.

Contratti d'affitto e servizio, manutenzione, lavoro, concessionario ed accordi di licenza, se presenti, delle altre Unità o porzioni degli Elementi Comuni.

Il pegno di alcuna Carica Comune e non retribuita, tassa di beni immobili, bollette di acqua o fognature, o elettrica, purché gli stessi sono adattati alla chiusura di titolo.

Il pegno di alcun accertamento non retribuito pagabile a rate (oltre che accertamenti imposti dal Consiglio), a meno che il Concedente paghi tutti tali accertamenti dovuti prima dell'Ultima data (con poi rata corrente da ripartirsi come ultima data) ed il Contrattista paghi tutti gli accertamenti dovuti da e dopo l'Ultima data.

Qualunque dichiarazione o altro strumento che coinvolga la Proprietà con il quale il Concedente ritenga necessario o appropriato assentire con alcuna legge, ordinanza, regolamentazione del Reparto di Edifici, la Commissione di Pianificazione Urbana, l'Ufficio di.... o qualunque altra autorità pubblica, che si applichi riguardo alla demolizione, costruzione, modifica, riparazione, o restauro dell'Edificio.

Qualunque ingombro come secondo Estratto Reale di LLC di New York (o simile Ufficio di New York così come altri Membri Sottoscrittori del titolo di assicurazione della società che assicura il titolo del Contrattista all'Unità) da concedere, in una polizza di tassa vincolante ad esso il Contrattista, per assicurare il Contrattista che tale ingombro (1) non sia eseguito fuori dell'Unità se è un pegno o (2) non sarà rafforzato contro l'Unità se non è un pegno.

Qualunque altro ingombro, alleanza, servitù, accordo, o restrizione contro la Proprietà oltre che un'ipoteca o altro pegno per il pagamento di soldi che non previene l'uso dell'Unità Residenziale per scopi residenziali.

Qualunque contratto d'affitto che copre l'Unità fatto dal Concedente al Contrattista.

Qualunque violazione contro la Proprietà (oltre che l'Unità) quale è l'obbligazione dell'Consiglio Residenziale, Consiglio Commerciale, Consiglio di Condominio, o un altro Unità Proprietario da correggere.

Qualunque ingombro, alleanza, servitù, accordo, o restrizione come da BPC Development Corporation, Battery Park City Authority and The City of New York, dated as of 4-23-82, recorded 10-27-82 in Reel 646 Page 700 and another agreement between the same parties dated 5-18-82 and recorded 10-15-82 in Reel 644 Page 480. **(normative)**

Terms, Covenants and Conditions in connection with Option to Purchase granted to The City of New York as set forth in Agreement between New York State Urban Development Corporation, BPC Development Corporation, Battery Park City Authority and The City of New York dated as of 6-6-80 and recorded 6-11-80 in Reel 527 Page 153, as amended by Amendment to Option to Purchase between Battery Park City Authority and The City of New York, dated 8-15-86 and recorded 10-22-86 in Reel 1133 Page 582 and further amended by Second Amendment to Option to Purchase between Battery Park City Authority and The City of New York, dated 5-18-90 and recorded 5-30-90 in Reel 1697 Page 294 (Affects premises and more). **(normative)**

Terms, Covenants Conditions and Provisions of unrecorded Settlement Agreement made between The City of New York and New York State Urban Development Corporation dated as of 6-6-80. **(normative)**

Easement made between Battery Park City Authority and The People of the State of New York, through its Department of Transportation dated 10-29-85 and recorded 11-20-85 in Reel 987 Page 949. **(normative)**

Terms, Covenants, Conditions of Agreement of Lease between The City of New York, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 11-24-69 and recorded 12-26-69 in Reel 161 Page 1, as amended by unrecorded Agreements dated 10-19-71, 6-18-74, 10-24-74 and 9-10-79 and as further amended and superseded by a Restated Amended Agreement of Lease between BPC Development Corporation, as Landlord, and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 6-10-80, a Memorandum of which Restated Amended Agreement of Lease was recorded 6-10-80 in Reel 527 Page 163, as amended by First Amendment to Restated Amended Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated as of 6-15-83 and recorded 6-20-83 in Reel 696 Page 424 and as further amended by Second Amendment to Restated Amended Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 6-15-83 and recorded 6-20-83 in Reel 696 Page 432 and as further amended by Third Amendment to Restated Amended Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 8-15-86 and recorded 10-22-86 in Reel 1133 Page 569 and further amended by Fourth Amendment to Restated Amended

Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Battery Park City Authority, as Tenant, dated 5-25-91 and recorded 5-30-90 in Reel 1697 Page 302 (Affects premises and more). [Whereby the Fee and Leasehold Estates have not merged and the aforesaid June 10, 1980 Lease, as amended, has superseded the original Lease.] **(normative)**

Terms, Covenants and Conditions of Lease (Sublease) made between Battery Park City Authority, as Landlord and Liberty View Associates, L.P., as Tenant, dated 10-29-84, a Memorandum of which was recorded 11-2-84 in Reel 845 Page 263, and Terms, Covenants and Conditions of Memorandum of Lease made between Battery Park City Authority, as Landlord and Liberty View Associates, L.P., as Tenant, dated 10-29-84 and recorded 10-1-85 in Reel 967 Page 306. **(normative)**

Assignment of Operating Lease made by and between Liberty View Associates, L.P. and YL Rector Street LLC dated 10-21-05 and intended to be recorded. **(normative)**

Non-Disturbance and Recognition Agreement made by and between Battery Park City Authority and Liberty View Associates, L.P., dated 10-29-84 and recorded 11-2-84 in Reel 845 Page 270. **(normative)**

SCHEDULE B

**BONA FIDE PURCHASER
STATEMENT OF PURCHASE**

STATE OF NEW YORK)

) ss.:

COUNTY OF)

Re: Unit _____
Rector Square Condominium

The undersigned Purchaser(s) represent that Purchaser(s) intend that Purchaser(s) or one or more specified members of Purchaser(s) immediate family intend to occupy the above-referenced Unit when it becomes vacant.

PURCHASER(S):

Signature

Signature

Subscribed and sworn to
before me this ____ day of
_____, 200__

Notary Public

INTENDED OCCUPANT(S):

Print Name

Print Name

SCHEDULE C

Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards SALES

Dichiarazione dell'Avvertimento sulla vernice a base di piombo

Ogni acquirente o chi ha interesse in beni immobili residenziale nei quali un'abitazione residenziale fu costruita prima di 1978 va informato che tale proprietà può dare esposizione da vernice al piombo che può mettere i bambini a rischio di avvelenamento. L'Avvelenamento da piombo nei bambini può produrre danno neurologico e permanente, incluse disabilità e quoziente di intelligenza, problemi comportamentali e danneggiamento di memoria. L'Avvelenamento da piombo pone anche un particolare rischio a donne incinte. Il venditore di alcun interesse in beni immobili residenziali deve fornire all'acquirente informazioni su pericoli di vernice basata al piombo tramite accertamenti di rischio o ispezioni in possesso del venditore e notificare all'acquirente i pericoli concernenti la vernice al piombo. Un'ispezione sull'accertamento di rischio sui possibili rischi di vernice al piombo è raccomandato prima dell'acquisto.

Attestazioni del venditore

Presenza di e/o vernice al piombo – pericoli a causa di vernice al piombo (barrare (i) o (ii) sotto):

(i) ☐ vernici al piombo o pericoli da vernice al piombo sono presenti nella casa (spiegare).

(ii) ☐ il Venditore non ha nessuna conoscenza di vernici al piombo o pericoli da vernice al piombo sono presenti nella casa

(b) Registri e rapporti disponibili per il venditore (barrare (i) o (ii) sotto):

(i) ☐ il Venditore ha fornito all'acquirente tutti i record disponibili e rapporti che concernono vernici al piombo o pericoli da vernice al piombo presenti nella casa (lista documenti sotto).

(ii) ☐ il Venditore non ha nessun rapporto su vernici al piombo o pericoli da vernice al piombo presenti nella casa

Attestazioni del compratore

(c) ___ Acquirente di ___ ha ricevuto copie di tutte le informazioni elencate sopra

(d) ___ Acquirente di ___ ha ricevuto l'opuscolo Protegga la Sua Famiglia da Piombo nella Sua Casa..

(e) ___ Acquirente di ___ ha (barrare (i) o (ii) sotto)

(i) ricevuto l'opportunità di 10-giorno (o mutuamente d'accordo su altro periodo) per condurre un accertamento di rischio o ispezione per la presenza di vernice al piombo o pericoli relativi; o

(ii) rinunciato all'opportunità di condurre un accertamento di rischio o ispezione per la presenza di vernice al piombo o pericoli relativi.

Il Riconoscimento di agente (iniziale)

(f) Agente di ___ ha informato il venditore degli obblighi del venditore sotto 42 U.S.C. 4852d ed è consapevole della propria responsabilità per assicurare l'acquiescenza.

La certificazione dell'Accuratezza

Le parti seguenti hanno fatto una rassegna sulle informazioni di cui sopra e hanno certificato, al meglio della loro conoscenza, che le informazioni che loro hanno offerto sono vere ed accurate.

Seller Date Seller Date

Purchaser Date Purchaser Date

Agent Date Agent Date

NYC 632888.1 99980 10040 5/22/2007 10:33am