

## DISCIPLINARE D'ASTA

### ASTA IMMOBILIARE TRA PRIVATI

Aste Immobiliari Private S.r.l., con sede in Padova, via San Marco 11, codice fiscale 04488730286, previo incarico ricevuto da parte del/dei proprietario/i (in seguito anche il **"Venditore"**), offre all'asta (l'**"Asta"**), immobili residenziali e/o commerciali, liberi ed occupati, a mezzo di pubblicazione su quotidiani locali e pubblicità, secondo quanto concordato con il Venditore, di avvisi d'asta (gli **"Avvisi d'Asta"**) che contengono l'elencazione, la descrizione sintetica, il prezzo di base d'asta degli immobili (gli **"Immobili"**), la data di esperimento delle Aste (le **"Date d'Asta"**) e diverse condizioni specificatamente indicate nell'Avviso d'Asta stesso relativamente a ciascun singolo Immobile. Gli Immobili saranno offerti all'Asta, su indicazione del Venditore, per la piena proprietà ovvero, nei casi specificamente indicati nei singoli avvisi d'Asta, per la nuda proprietà, uso, usufrutto, abitazione.

Ogni Immobile è identificato da un apposito codice.

Il processo di vendita dell'Immobile avviene come di seguito indicato:

- Fase della presentazione delle richieste di partecipazione da parte di soggetti interessati a partecipare all'Asta;
- Fase dell'Ammissione dei soggetti interessati al Pubblico Incanto: consistente nella verifica della documentazione prodotta dai soggetti interessati a partecipare all'Asta ed al deposito a mani dell'incaricato da Aste Immobiliari Private S.r.l. di un assegno circolare relativo al versamento del deposito cauzionale che verrà trasferito al Venditore e dovrà essere imputato a titolo di caparra confirmatoria in caso di aggiudicazione dell'Immobile;
- Fase del Pubblico Incanto: consistente nella presentazione presso appositi locali individuati nell'Avviso d'Asta, innanzi ad un Notaio incaricato di ciò da Aste Immobiliari Private S.r.l. ed indicato nell'Avviso d'Asta, di offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di asta indicato nell'Avviso d'Asta (le **"Offerte Palesi"**). Le Offerte Palesi sono da intendersi come offerte irrevocabili sino alla conclusione del procedimento di asta regolato dal presente disciplinare.
- Fase dell'Aggiudicazione: l'Asta termina, condizionatamente al raggiungimento del prezzo di riserva (in seguito anche il **"Prezzo di Riserva"**) indicato dal Venditore all'atto del conferimento dell'incarico ad Aste Immobiliari Private S.r.l. e non coincidente con il prezzo base d'asta indicato nell'Avviso d'Asta e fatta comunque salva la facoltà del Venditore di procedere all'aggiudicazione dell'Immobile alla maggiore offerta presentata, con la verbalizzazione di tale aggiudicazione e con la sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita dell'Immobile contenente tutte le clausole non negoziabili indicate di volta in volta nell'apposito modello predisposto da Aste Immobiliari Private S.r.l., elementi essenziali già conosciuti, visionati ed espressamente accettati dal Venditore e dal Compratore all'atto del conferimento dell'incarico.

\* \* \*

#### Fase della presentazione delle richieste di partecipazione

I soggetti interessati alla partecipazione all'Asta dovranno, conformemente al disciplinare di partecipazione predisposto da Aste Immobiliari Private S.r.l., consegnare presso la sede della società tutta la documentazione prevista entro il termine di 2 giorni prima della data indicata nel Bando d'Asta.

### Fase dell'Ammissione al Pubblico Incanto

Alla data, luogo ed ora fissati per lo svolgimento dell'Asta nell'Avviso d'Asta, il Notaio incaricato della gestione della procedura d'Asta renderà noto l'elenco dei soggetti ammessi all'Asta, sulla base della insindacabile valutazione da parte di Aste Immobiliari Private S.r.l. della documentazione consegnata dai soggetti interessati.

Ciascun soggetto ammesso all'Asta, per accedere alla fase del Pubblico Incanto e di presentazione delle Offerte Palesi dovrà personalmente consegnare all'incaricato di Aste Immobiliari Private S.r.l., che ne rilascerà apposita ricevuta, un assegno circolare (in seguito l'“**Assegno Circolare**”) intestato ad Aste Immobiliari Private S.r.l. di importo pari alla somma indicata nell'Avviso d'Asta e finalizzata, in caso di aggiudicazione dell'Immobile e di firma del relativo contratto preliminare alla costituzione di apposito deposito cauzionale che in caso di aggiudicazione dell'Immobile e contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare sarà versato al Venditore a titolo di caparra confirmatoria, che ne renderà liberatoria quietanza di pagamento con la sottoscrizione del preliminare stesso.

Il Notaio incaricato da Aste Immobiliari Private S.r.l. potrà ricevere unicamente assegni circolari tratti sui seguenti istituti bancari: MPS S.p.A., Unicredit S.p.A., Cassa di Risparmio del Veneto, Intesa S.p.A., ed altri primari istituti di credito.

Il Notaio ammetterà dunque alla fase del Pubblico Incanto unicamente i soggetti che avranno depositato l'Assegno Circolare facendo sottoscrivere a ciascuno di essi un foglio di presenza.

### Fase del Pubblico Incanto

Subordinatamente a tale ammissione i soggetti rimasti saranno chiamati a presentare offerte palesi a rialzo secondo le modalità di seguito indicate.

L'Immobile sarà aggiudicato al miglior offerente condizionatamente (i) al raggiungimento del Prezzo di Riserva (in seguito anche il “**Prezzo di Riserva**”) ovvero (ii) ad una esplicita accettazione da parte del Venditore della maggiore offerta battuta.

La Fase del Pubblico Incanto avrà luogo, in presenza del Notaio che fungerà da banditore d'asta e provvederà alla verbalizzazione delle offerte presentate.

I soggetti ammessi potranno presentare Offerte Palesi in aumento rispetto alle valide Offerte di importo più elevato, per alzata di mano e con rialzi minimi indicati nell'Avviso d'Asta .

Il Notaio incaricato provvederà a verbalizzare ciascuna Offerta Palese in aumento.

Fatto salvo diverso accordo dei presenti in relazione al tempo di attesa (che potrà essere abbreviato con voto a maggioranza dei presenti), entro i due minuti successivi dalla fine della verbalizzazione di ciascuna nuova Offerta Palese, potrà essere presentata un'ulteriore Offerta Palese con ulteriore rialzo minimo pari a quello indicato nell'Avviso d'Asta.

In assenza di ulteriori Offerte Palesi nei due minuti successivi alla fine della registrazione dell'ultima Offerta Palese (o nell'intervallo di tempo pattuito tra i presenti a maggioranza), il Notaio darà atto del prezzo ultimo raggiunto.

Nel caso in cui sia stato raggiunto il Prezzo di Riserva, il Notaio provvederà a verbalizzare l'aggiudicazione dell'Immobile all'ultimo prezzo raggiunto.

In caso di mancato raggiungimento del Prezzo di Riserva, il Notaio rivelerà tale prezzo ai presenti, e chiederà a ciascuno dei soggetti che hanno presentato l'Offerta Palese, partendo dall'ultima offerta e passando successivamente alla penultima e così in ordine di valore decrescente, se hanno intenzione di adeguare l'offerta presentata al Prezzo di Riserva.

L'Immobile sarà aggiudicato al soggetto che per primo dichiarerà di voler adeguare la sua ultima offerta al Prezzo di Riserva.

Nel caso in cui nessuno dei soggetti che abbiano presentato un'Offerta Palese adegui la stessa al Prezzo di Riserva sarà facoltà del Venditore dichiarare di accettare l'ultima offerta battuta seppure inferiore al Prezzo di Riserva.

In ogni caso di aggiudicazione il Notaio provvederà a verbalizzare l'intervenuto incontro delle volontà del Venditore e del soggetto che ha presentato l'Offerta maggiore.

Tale verbale sarà sottoscritto dai presenti per accettazione. A ciascuno dei soggetti che non risulterà aggiudicatario dell'Immobile il Notaio incaricato da Aste Immobiliari Private S.r.l. restituirà l'assegno depositato all'inizio della procedura.

Successivamente all'aggiudicazione l'Acquirente ed il Venditore sottoscriveranno un contratto preliminare di compravendita contenente le clausole non negoziabili indicate da Aste Immobiliari Private S.r.l. ed accettate dalle parti contestualmente alle richieste di partecipazioni; il contratto preliminare potrà essere autenticato nelle firme dal Notaio incaricato dell'Asta e potrà essere registrato e trascritto nei pubblici registri. Aste Immobiliari Private S.r.l., contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, consegnerà al Venditore un assegno circolare del valore della caparra confirmatoria indicata nell'Avviso d'Asta. Il Venditore, con la sottoscrizione del contratto preliminare, rilascerà ampia e liberatoria quietanza di pagamento in favore del soggetto aggiudicatario e promissario acquirente.

\* \* \*

Con la sottoscrizione del Disciplinare d'Asta, il Venditore e ciascun soggetto interessato danno atto di accettare che grava su ciascun soggetto interessato alla partecipazione all'Asta l'onere di prendere preventiva visione dell'Immobile con le modalità che verranno indicate nell'Avviso d'Asta e di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici, locativi, ecc.) inerenti ciascun Immobile per cui si intende presentare Offerta, disponibili presso la sede della Aste Immobiliari Private S.r.l.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'Asta implica esplicita accettazione della situazione edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'Immobile per cui viene presentata l'offerta.

Gli Immobili saranno venduti a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti" nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere,

oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

#### **MODALITA' DI COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE**

Le Domande di Partecipazione, a pena di esclusione, devono essere redatte e presentate con le seguenti modalità:

- a) le Domande devono essere specifiche per i singoli Immobili;
- b) sono ammesse Domande di Partecipazione per più Immobili purché presentate singolarmente in plichi separati, ciascuno contenente tutta la documentazione richiesta;
- c) non è consentita la presentazione di più Domande di Partecipazione riferite al medesimo Immobile da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 codice civile;
- d) le Domande di Partecipazione dovranno essere consegnate secondo le modalità (cartacea, *e-mail*, fax, etc.) indicate da Aste Immobiliari Private S.r.l. entro il termine e negli orari indicati nell'Avviso d'Asta; non è consentita la presentazione di Domande di Partecipazione dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

#### A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La domanda di partecipazione all'Asta dovrà essere redatta mediante compilazione del modulo appositamente predisposto. La Domanda, a pena d'esclusione, dovrà essere sottoscritta con firma autografa dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, ente, o organismo o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

Nella domanda deve essere indicato esplicitamente se l'offerente partecipi per sé ovvero in base a procura generale o speciale autenticata in nome e per conto di terzi.

La sottoscrizione della domanda comporta l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni contenute nell'Avviso d'Asta e nel presente Disciplinare d'Asta.

Nella domanda, inoltre, dovrà essere indicato il recapito dell'offerente (indirizzo, numero di telefono e, possibilmente, numero di fax e indirizzo *e-mail* o p.e.c.) ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura d'Asta.

La domanda di partecipazione dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di espressa conoscenza e accettazione senza riserva alcuna:

- dell'Avviso d'Asta, del Disciplinare d'Asta e della relativa procedura di vendita;
- che i contenuti dell'Avviso d'Asta, del Disciplinare d'Asta, degli elementi essenziali del contratto preliminare indicati nel modello predisposto di volta in volta da Aste Immobiliari Private S.r.l. e dei documenti contrattuali contenenti le dichiarazioni e le garanzie non sono negoziabili;
- della situazione edilizia e urbanistica in essere di ciascuna unità immobiliare per la quale viene presentata l'Offerta;
- della eventuale situazione locatizia in essere di ciascuna unità immobiliare per la quale viene presentata l'Offerta;
- che ciascun Immobile sarà venduto a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vigenti regolamenti di condominio ovvero secondo quanto stabilito dagli articoli 1117 e seguenti del cod. civ., vincoli esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi;
- che la documentazione visionabile presso la sede della Aste Immobiliari Private S.r.l. è quella disponibile e consegnata, con espresso esonero di ogni responsabilità della Aste Immobiliari Private S.r.l. riguardo ad eventuali carenze o incompletezze documentali;
- che ciascun offerente è tenuto a prendere preventiva visione delle caratteristiche di ciascun immobile e delle informazioni relative alle unità immobiliari che lo compongono presso la sede, nelle date e con le modalità indicate da Aste Immobiliari Private S.r.l.;
- che il giorno designato per l'Asta l'offerente sarà ammesso alla Fase di Presentazione delle Offerte Palesi condizionatamente al deposito in mani del Notaio incaricato, che ne rilascerà apposita ricevuta, di un assegno circolare intestato ad Aste Immobiliari Private S.r.l. dell'importo indicato nell'Avviso d'Asta e finalizzato, in caso di aggiudicazione della procedura d'asta e di firma del relativo contratto preliminare alla costituzione di apposito deposito cauzionale che in caso di aggiudicazione dell'Immobile e contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare sarà versato al Venditore a titolo di caparra confirmatoria, che ne renderà liberatoria quietanza con la sottoscrizione del preliminare stesso;
- che il Notaio incaricato da Aste Immobiliari Private S.r.l. potrà ricevere unicamente assegni circolari tratti sui seguenti istituti bancari: MPS S.p.A., Unicredit S.p.A., Cassa di Risparmio del Veneto, Intesa S.p.A., ed altri primari istituti di credito.

- che, in caso di aggiudicazione dell'Immobile e contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, Aste Immobiliari Private S.r.l. procederà alla consegna di apposito assegno circolare di importo pari a quello relativo alla costituzione del deposito cauzionale che sarà versato al Venditore a titolo di caparra confirmatoria, che ne renderà liberatoria quietanza con la sottoscrizione del preliminare stesso;
- che con l'aggiudicazione dell'Immobile si esaurisce l'incarico di Aste Immobiliari Private S.r.l. che, pertanto, maturerà il diritto a percepire i diritti d'Asta da parte del Venditore e del Compratore contestualmente alla sottoscrizione del verbale di aggiudicazione;
- che in relazione agli Immobili offerti in vendita l'aggiudicazione è condizionata al termine della procedura d'Asta al raggiungimento del Prezzo di Riserva indicato dal Venditore, fermo restando il diritto alla restituzione del deposito cauzionale costituito conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare e ferma restando la possibilità che il Venditore dichiari espressamente di procedere all'aggiudicazione e successivamente al trasferimento dell'Immobile a prezzo di aggiudicazione anche in presenza di offerte inferiori al Prezzo di Riserva;
- che l'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo della proprietà e che tale effetto si realizza unicamente con la stipula del contratto di compravendita;
- che, in caso di aggiudicazione, qualsiasi onere, costo e spesa (ivi inclusi, a titolo meramente informativo, i bolli, le imposte e tasse, nonché gli onorari e le spese notarili, spese di registrazione del contratto preliminare, *etc.*) relativi alla vendita dell'Immobile, ivi compresi quelli relativi alla *due diligence* effettuata da Aste Private Immobiliari S.r.l. sull'Immobile per conto del Venditore, saranno totalmente a carico dell'Acquirente, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Venditore e di Aste Immobiliari Private S.r.l.;
- che la rinuncia all'acquisto da parte dell'aggiudicatario ovvero la mancata stipula del contratto di compravendita per cause ad esso imputabili o il mancato pagamento integrale del prezzo di acquisto e dell'importo delle imposte ai sensi di legge, entro il termine essenziale, nell'esclusivo interesse del Venditore, indicato nel contratto preliminare, comportano la decadenza dal diritto all'acquisto e il conseguente diritto del Venditore di incamerare, a titolo di penale, la caparra confirmatoria versata, salvo il diritto al risarcimento del danno.

#### **VERBALE DELL'ASTA**

Da parte del Notaio incaricato della Fase delle Offerte Palesi viene redatto verbale dando conto:

1. della consegna degli assegni circolari relativi al compenso dovuto dall'Acquirente ad Aste Immobiliari Private S.r.l. e della caparra confirmatoria stabilita per l'Immobile;
2. della presentazione di Offerte Palesi in aumento;
3. condizionatamente al raggiungimento del Prezzo di Riserva ovvero della espressa dichiarazione di volontà del Venditore di vendere ad un prezzo minore di quello di Riserva, dell'aggiudicazione degli Immobili.

Con la sottoscrizione del verbale di aggiudicazione Aste Immobiliari Private S.r.l. avrà diritto alla provvigione per il buon esito dell'incarico ricevuto da parte dell'Acquirente e del Venditore.

#### **DIRITTI D'ASTA.**

I partecipanti alla procedura di asta tra privati sono tenuti, in caso di aggiudicazione dell'immobile, al pagamento in favore di Aste Immobiliari Private S.r.l. dei seguenti diritti d'asta:

- a) quanto al Venditore, questi, contestualmente alla verbalizzazione dell'aggiudicazione, sarà tenuto a corrispondere ad Aste Immobiliari Private S.r.l. la somma pattuita in sede di conferimento dell'incarico. La predetta somma sarà trattenuta da Aste Immobiliari Private S.r.l. dalla somma corrisposta dall'Acquirente a

titolo di deposito cauzionale; in particolare, Aste Immobiliari Private S.r.l. provvederà a cambiare l'assegno circolare consegnato dall'Acquirente in due assegni circolari trasferibili uno di importo pari alla somma pattuita con il Venditore quale diritto d'asta e l'altro pari al residuo; entrambi gli assegni saranno computati dal Venditore quale caparra confirmatoria all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita; successivamente alla sottoscrizione del preliminare il Venditore girerà l'assegno relativo ai diritti d'asta in favore di Aste Immobiliari Private S.r.l., che rilascerà al Venditore fattura e quietanza di pagamento;

- b) quanto all'Acquirente aggiudicatario dell'immobile, questi dovrà versare a mezzo di assegno (anche bancario) in favore di Aste Immobiliari Private S.r.l., contestualmente all'aggiudicazione dell'immobile, i diritti d'asta indicati nella scheda bando d'asta.

#### **INFORMATIVA EX LEGE N. 196/03.**

In adempimento a quanto previsto dal decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali - Aste Immobiliari Private S.r.l. informa che il trattamento dei dati relativi sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione della procedura medesima e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati allo stesso. Il trattamento concerne informazioni relative alle domande di partecipazione e alle Offerte Segrete presentate dai partecipanti all'Asta. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del decreto legislativo 196/2003, nonché dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate/informatizzate e mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate alle finalità stesse. La diffusione dei dati sarà effettuata esclusivamente ai fini della pubblicazione delle graduatorie. I dati trattati potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da previsioni normative e/o regolamentari. Con riferimento ai predetti trattamenti, l'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 7 e 8 del D. Lgs. n. 196/2003, secondo le modalità contemplate nelle relative disposizioni. Nell'Avviso d'Asta sono indicati il Titolare e il Responsabile del Trattamento dei dati personali ed è indicato il sito della rete di comunicazione attraverso il quale potranno essere riconoscibili tutte le informazioni relative.

#### **FORO COMPETENTE**

Qualunque controversia che dovesse insorgere tra le Parti in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione di qualsiasi atto e/o fatto inerente la procedura d'Asta sarà devoluta alla decisione del Foro di Padova.