



## REGOLAMENTO PER LE ASTE IMMOBILIARI PRIVATE

1. **Offerta del venditore.** Il venditore deposita preliminarmente presso l'Agenzia un mandato irrevocabile a vendere l'immobile di sua proprietà affidando alla medesima l'incarico di procedere all'asta. Nella offerta può essere previsto un prezzo minimo (c.d. "prezzo di riserva") con espressa autorizzazione ad effettuare un ribasso pari al 10% (dieci per cento) nel caso in cui l'asta dovesse andare deserta.

Il venditore avrà il compito di comunicare, con la offerta, secondo un principio di buona fede precontrattuale tutte le notizie utili sull'immobile oltre a quelle che si desumono dai Pubblici Registri Immobiliari (ad esempio: cause, arretrati condominiali, problematiche particolari, ecc..).

Il venditore preciserà eventuali scadenze per la stipula del definitivo e/o la concessione di eventuali dilazioni di pagamento o di accollo di mutuo preesistente;

in particolare dovrà produrre:

- titolo di provenienza;
- planimetria depositata in Catasto;
- provvedimenti edilizi originari e successivi;
- attestato di prestazione energetica

L'Agenzia provvederà ad incaricare un Notaio affinché proceda ad effettuare una relazione notarile che verifichi la vendibilità del bene, nonché un tecnico che valuti la conformità urbanistica dell'immobile e rediga la perizia di stima dell'immobile.

2. **Bando di vendita.** Dopodiché si procede alla formulazione del bando di vendita descrivendo i dati catastali e comunicando tutte le notizie utili.

Nella ipotesi in cui riscontrasse elementi contrari a quanto dichiarato dal venditore non procede fino a chiarimento delle problematiche. Altrimenti il bando verrà reso pubblico attraverso la pubblicazione sul sito dell'Agenzia, su social network e con altri mezzi di comunicazione ritenuti idonei dall'agenzia, con l'indicazione di una congrua data per l'effettuazione dell'asta.

SI DOVRA' CONCORDARE CON L'AGENTE INCARICATO I GIORNI E GLI ORARI PER LE VISITE DELL'IMMOBILE COME IN UNA QUALSIASI COMPRAVENDITA.

3. **Offerta dell'acquirente.** Entro le ore 12,00 del giorno precedente fissato per l'asta gli aspiranti acquirenti potranno depositare presso il notaio incaricato della procedura, in busta chiusa e sigillata, la loro offerta di acquisto, accettando di diventare acquirenti nella ipotesi in cui l'immobile fosse a loro aggiudicato. Nella busta l'aspirante acquirente includerà un assegno circolare di norma intestato al venditore (salvo casi particolari quali la presenza di formalità pregiudizievoli) pari al 10% del prezzo che viene offerto a titolo di caparra confirmatoria.

4. **Apertura delle buste.** Al momento dell'asta il notaio, dopo aver dato lettura del bando, procede all'apertura pubblica di tutte le buste degli aspiranti acquirenti ne dà lettura, redigendo apposito verbale.

5. **Offerta unica.** Nel caso vi sia un'unica offerta, superiore al prezzo eventualmente riservatosi dal venditore l'incontro di consensi si intende definitivo e il promissario acquirente è considerato subito aggiudicatario, con le conseguenze di cui infra.

6. **Asta deserta.** Nel caso in cui l'asta vada deserta si stabilisce la data per un'ulteriore asta con prezzo base di partenza ribassato del 10%



7. **Pubblica gara.** In caso di più offerenti l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia offerto un prezzo superiore. In caso di più offerenti che abbiano presentato la medesima offerta, il notaio esperirà immediatamente una pubblica gara e si considererà aggiudicatario colui che avrà offerto il prezzo superiore.
8. **Restituzione assegno.** Per tutti coloro che risultano non aggiudicatari l'assegno offerto come cauzione viene restituito immediatamente.
9. **Integrazione assegno.** L'eventuale aggiudicatario è tenuto ad integrare la cauzione fino al 10% del prezzo di aggiudicazione, se quest'ultimo superiore a quanto contenuto nell'offerta.
10. **Aggiudicazione.** In caso di aggiudicazione l'incontro dei consensi tra venditore e acquirente si intenderà concluso, e le parti procederanno alla stipula di un contratto preliminare formale entro 10 giorni dall'esperimento. L'inadempimento dell'una o dell'altra parte che si rifiutino di addivenire al preliminare costituirà motivo di acquisizione della caparra da parte del venditore ovvero di diritto alla restituzione del doppio della caparra da parte del promissario acquirente. Il preliminare potrà escludersi se le parti addivengano nel più breve tempo possibile alla stipula del definitivo.
11. **Spese.** In caso di aggiudicazione all'acquirente competeranno le ordinarie spese per il preliminare registrato, e del successivo atto definitivo, oltre alle spese d'asta previste e pubblicizzate per ogni bando.
12. **Pregiudizievoli.** In caso di riscontro di pregiudizievoli il preliminare sarà condizionato alla liberazione di tutte le pregiudizievoli, tutt'al più contestualmente all'atto di acquisto, salvo eventuale richiesta del promissario acquirente di accettare un eventuale accollo di mutuo preesistente, se offerto.
13. **Caparra confirmatoria.** In caso di stipula del preliminare la somma acclusa dall'aspirante acquirente nella sua domanda a titolo di caparra confirmatoria verrà versata al venditore,
14. **Diritti dell'Agenzia.** Al momento della sottoscrizione del preliminare dovranno essere versati dalle parti diritti all'Agenzia Immobiliare secondo quanto pattuito in separata sede.