

## INVITO A OFFRIRE

la società ITA Gestione Immobili S.r.l., P.I. 02421720398, controllata interamente dalla società IT Auction S.r.l. | Capitale sociale [i.v.] euro 10.000,00 - Sede legale e operativa: via Galilei, 6, 48018 FAENZA (RA) - Codice fiscale e nr. Iscrizione Registro delle Imprese di Ravenna: 02410510396 - Numero REA RA - 199358 - Partita IVA: 02410510396 – Società appartenente al Gruppo illimity Bank S.p.A. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al N. 245 – Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di illimity Bank S.p.A, in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Renato Ciccarelli (C.F.: CCCRNT75P01E388B),

### AVVISA

che avrà luogo una gara competitiva secondo le modalità di seguito descritte, da effettuarsi tramite asta on line per l'acquisizione esclusiva del diritto a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto il bene descritto nella Scheda di vendita sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it).

Il valore base del bene è rappresentato dal prezzo esposto in Scheda di vendita, non risultando pertanto possibile effettuare offerte inferiori.

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA COMPETITIVA ONLINE

Al fine di partecipare alla gara sarà necessario effettuare:

- 1) Iscrizione al portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it);
- 2) Versamento deposito cauzionale funzionale all'accesso alla gara;
- 3) Inserimento di eventuali rilanci;

#### **1) Iscrizione al portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it)**

L'iscrizione avviene attraverso il sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), e prevede l'inserimento dei propri dati anagrafici e il caricamento di un documento di identità valido. In caso di iscrizione da parte di società sarà necessario caricare anche la relativa visura camerale.

#### **2) Versamento deposito cauzionale funzionale all'accesso alla gara**

Per partecipare alla gara sarà necessario effettuare il versamento di un deposito cauzionale versamento di un deposito a titolo di cauzione costituito a mezzo bonifico a favore di **ITA S.r.l.** per un importo pari al **5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta**.

Si precisa che l'abilitazione alla partecipazione alla gara avverrà soltanto una volta riscontrato l'accredito bancario. Pertanto, qualora il versamento avvenga nelle 48 ore precedenti l'orario previsto per l'inizio dell'asta, si consiglia di provvedere al versamento utilizzando un "Bonifico Urgente". Il termine ultimo per provvedere al bonifico della somma richiesta è identificato nel giorno precedente alla data di svolgimento dell'esperimento d'asta.

Inviare "Ricevuta di deposito cauzionale" firmato all'indirizzo e-mail [account@itauction.it](mailto:account@itauction.it).

#### **3) Inserimento di eventuali rilanci**

Ogni utente abilitato a partecipare all'asta può accedere al sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) inserendo le proprie credenziali di accesso per effettuare eventuali rilanci.

L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando

l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

Ogni volta che verrà effettuata un'offerta superiore alla precedente gli utenti registrati riceveranno una e-mail informativa, in modo da potersi recare sul sito per effettuare ulteriori rilanci.

L'asta prevede quale rilancio minimo un importo fisso pari ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà aggiudicatario.

#### *Assistenza tecnica*

Ita Gestione Immobili S.r.l. mette a disposizione l'indirizzo e-mail [immobiliprivati@realestatediscount.com](mailto:immobiliprivati@realestatediscount.com) per ricevere richieste di chiarimento, integrazione o qualsiasi tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare.

### **AGGIUDICAZIONE DEL DIRITTO AD EFFETTUARE L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

Il soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta al termine della gara risulterà aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà tenuto alla presentazione di un'offerta irrevocabile di acquisto corredata dalla sottoelencata documentazione entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In mancanza di presentazione dell'offerta, in caso di consegna della stessa oltre il termine prestabilito, o in caso di incompletezza dei dati richiesti o degli allegati previsti, l'offerta sarà considerata priva di validità, e Ita Gestione Immobili S.r.l. tratterrà, a titolo di penale, il deposito cauzionale versato al momento dell'iscrizione alla gara competitiva.

L'aggiudicatario presenterà l'offerta irrevocabile d'acquisto tramite la compilazione e sottoscrizione del modulo di "Offerta irrevocabile d'acquisto" scaricabile direttamente dalla Scheda di vendita dell'immobile sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it).

Insieme all'offerta irrevocabile d'acquisto il soggetto aggiudicatario dovrà presentare la seguente documentazione:

- i. se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- ii. se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità in corso di validità (e di quello dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- iii. copia della visura camerale aggiornata nel caso in cui l'offerta venga presentata da una persona giuridica e copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante ovvero del soggetto autorizzato a presentare offerte ad acquistare beni immobili per conto della società, l'indicazione del soggetto offerente (ragione sociale, sede, codice fiscale) corredata da certificato del registro imprese da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente; per i soggetti costituiti presso Stati esteri, l'indicazione del soggetto offerente corredato da idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (qualora si trattasse di società straniera la

stessa fornirà la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati).

iv. "Invito a offrire" sottoscritto in ogni sua pagina per presa visione e accettazione.

Una volta raccolta la documentazione sopradescritta, il soggetto aggiudicatario provvederà a inviarlo, tramite Raccomandata, al seguente indirizzo: ITA Gestione Immobili S.r.l. - Sezione Immobiliare Real Estate Discount, via G. Galilei 6, 48018 Faenza (RA), o tramite PEC alla casella [itagestioneimmobili@pec.it](mailto:itagestioneimmobili@pec.it).

#### **RICEZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DA PARTE DEL VENDITORE**

Il venditore si riserva di fornire riscontro per l'accettazione o il diniego dell'offerta ricevuta entro 120 (centoventi) giorni dal ricevimento della stessa e comunque a seguito dell'approvazione e conseguente espressione del consenso alla cessione da parte della Banca d'Italia e del creditore ipotecario.

In caso di accettazione dell'offerta irrevocabile, il venditore e l'offerente procederanno alla stipula di regolare contratto preliminare di compravendita avente come prezzo di vendita del bene il prezzo di aggiudicazione dell'asta.

Il Venditore si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla stipula della vendita al miglior offerente in caso di mancato consenso alla cessione da parte della Banca d'Italia e del creditore ipotecario, senza che ciò implichi responsabilità di sorta a suo carico.

È espressamente esclusa ogni pretesa dell'offerente nei confronti del Venditore per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta di acquisto o per il mancato guadagno.

In caso di mancata accettazione dell'offerta irrevocabile da parte del venditore, ITA Gestione Immobili S.r.l. provvede a restituire la somma versata dall'offerente a titolo di deposito cauzionale per la partecipazione all'asta.

#### **COMMISSIONI D'ASTA A FAVORE DI ITA GESTIONE IMMOBILI**

Le commissioni a favore di ITA Gestione Immobili S.r.l. dovranno essere liquidate dalla parte acquirente entro 30 (trenta) giorni lavorativi decorrenti dall'aggiudicazione e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la data prevista per il preliminare di compravendita o, in mancanza, del rogito.

Il compenso spettante ad ITA Gestione Immobili S.r.l. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione. Tale compenso è posto interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso ITA Gestione Immobili S.r.l. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a ITA Gestione Immobili S.r.l. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

<b>SCAGLIONE</b>	<b>Compenso ITA (oltre oneri di legge)</b>
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

## DEPOSITO CAUZIONALE

ITA Gestione Immobili S.r.l. provvederà alla restituzione, a tutti soggetti non aggiudicatari, delle somme detenute a titolo di deposito cauzionale, entro 7 (sette) giorni lavorativi dallo svolgimento dell'esperimento d'asta.

Il deposito cauzionale versato dal soggetto che risulti aggiudicatario dell'asta verrà, invece, trattenuto da ITA Gestione Immobili S.r.l. fino alla eventuale stipula del contratto preliminare di vendita, a seguito della quale verrà restituito.

Il deposito cauzionale non verrà invece restituito all'aggiudicatario, risultando trattenuto da ITA Gestione Immobili S.r.l. a titolo di penale, nel caso in cui non si addivenga alla stipula del contratto preliminare per mancata presentazione dell'offerta irrevocabile nei termini prestabiliti o non completezza della documentazione allegata alla offerta medesima.

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

In caso di accettazione dell'offerta irrevocabile il Venditore e l'Offerente procederanno alla stipula di regolare contratto preliminare di compravendita avente come prezzo di vendita del bene il prezzo di aggiudicazione dell'asta, con contestuale versamento di una caparra confirmatoria non inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

La stipula di tale contratto preliminare è espressamente condizionata alla contestuale assunzione dell'impegno, da parte dell'Istituto Bancario creditore ipotecario e suoi aventi diritto, di assentire alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile oggetto di vendita, al momento stesso della stipula del contratto definitivo di compravendita, al fine di consentire il dovuto effetto purgativo della vendita effettuata in sede concorsuale ed in ossequio alla relativa disciplina giuridica.

In mancanza di liberazione in via consensuale di cui sopra, sarà facoltà delle parti addivenire egualmente alla stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo di compravendita, con integrale pagamento del prezzo, rimettendosi alla Banca d'Italia la successiva cancellazione delle predette iscrizioni ipotecarie, in esercizio dei poteri di cui agli art. 201, 2° comma e 108, 2° comma, Legge fallimentare.

## ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA

La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà essere preventivamente autorizzata da Banca d'Italia. Suddetta autorizzazione renderà l'aggiudicazione definitiva.

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà tramite atto pubblico presso un notaio scelto dal Venditore e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative e conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e le spese per l'emissione dell'attestato energetico saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Il contratto definitivo di compravendita per atto pubblico verrà stipulato – con contestuale liberazione e cancellazione delle ipoteche attualmente iscritte sull'immobile, entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del contratto preliminare.

Se per fatto del soggetto individuato come acquirente il contratto di compravendita non venisse stipulato, questi sarà considerato decaduto e il deposito cauzionale nonché l'eventuale caparra confirmatoria saranno incamerati a titolo di penale salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggiore danno.

In tale ipotesi, il Venditore si riserva la facoltà di procedere alla vendita dell'immobile al secondo migliore offerente e/o, in caso di mancata accettazione da parte di quest'ultimo, agli altri che hanno presentato offerte valide in ordine di graduatoria.

L'immobile oggetto di vendita, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, salvo se espressamente indicate ed accettate dall'acquirente, nonché essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, e liberamente compravendibile e sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni.

L'immobile verrà consegnato alla data del rogito, libero da cose e persone (ove non diversamente specificato dalle Parti).

#### **RESPONSABILITA'**

Si precisa che ITA G.I. non sarà in alcun modo responsabile nei confronti dell'utente di eventuali ritardi nel perfezionamento della vendita dovuti a ritardi del Venditore nella comunicazione del riscontro relativo all'offerta ricevuta.

È espressamente esclusa ogni pretesa dell'offerente nei confronti del Venditore per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta di acquisto o per il mancato guadagno.



**ITA Gestione Immobili S.r.l.**

Vesuvio, li 21/09/2020