

## REGOLAMENTO D'ASTA

### 1. OGGETTO

Il presente regolamento (il **"Regolamento d'Asta"**) disciplina le procedure e le modalità di alienazione (la **"Vendita"** o, al plurale, le **"Vendite"** per la vendita degli immobili di proprietà dei fondi immobiliari gestiti da Invimit SGR S.p.A. (di seguito, **"Invimit"**, la **"Società"** o la **"SGR"**) mediante il sistema dell'asta pubblica (l'**"Asta"**).

Le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dei fondi gestiti dalla SGR si svolgono nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, trasparenza e pubblicità, con l'obiettivo di perseguire il preminente interesse della riduzione del debito pubblico.

### 2. PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per consentire la partecipazione all'Asta, la SGR provvede a pubblicare sul sito [www.invimit.it](http://www.invimit.it) per almeno 30 giorni consecutivi:

- 1) un prospetto (l'**"Avviso d'Asta"**) nel quale sono indicati gli immobili posti in vendita e il relativo prezzo (il **"Prezzo di Vendita"**) e le informazioni essenziali per la partecipazione all'Asta, ivi compresa la data e l'ora (il **"Termine"**) entro cui, a pena di esclusione, il plico contenente l'Offerta (l'**"Offerta"** o, al plurale, le **"Offerte"**) deve pervenire e l'indirizzo del Notaio presso il quale deve essere presentata; si riporta inoltre il *link* ove è possibile consultare la documentazione messa a disposizione.

Nell'ambito dell'Avviso, almeno 10 giorni prima della scadenza del Termine, viene pubblicata la data, l'ora e il luogo in cui sarà effettuata l'Asta per ciascun immobile.

La SGR si riserva la facoltà di modificare il Termine, pubblicando un avviso integrativo sul sito [www.invimit.it](http://www.invimit.it);

- 2) le schede contenenti la descrizione dettagliata di ciascun immobile in Asta (la **"Scheda Immobile"**);
- 3) il modello per la formulazione dell'Offerta (il **"Modello di Offerta"**);
- 4) la modulistica da compilare e sottoscrivere ai fini delle verifiche (i) antiriciclaggio, (ii) in relazione alla presenza di eventuali conflitti di interesse e (iii) in merito all'assenza di provvedimenti di interdizione, di stati fallimentari, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre (i **"Documenti per le Verifiche di Controparte"**);
- 5) l'informativa *privacy*.

Al seguente link <https://www.invimit.it/atti-general/> sono pubblicati il Codice Etico adottato dalla Società e il Modello 231 – Parte Generale, dei quali INVIMIT promuove la conoscenza e l'osservanza anche tra i clienti ed i fornitori della Società.

I soggetti interessati a visitare gli immobili in Asta - fino a 10 giorni prima della scadenza del Termine - possono contattare il *call center* al numero verde 800.19.05.69, al fine di fissare un appuntamento per il sopralluogo. Ai sopralluoghi possono partecipare al massimo due persone, di cui devono essere fornite le generalità in sede di prenotazione.

Eventuali cancellazioni, modifiche di orario e/o di persona dovranno essere comunicate tramite *call center* con un preavviso di almeno 24 ore dall'inizio della visita.

Al fine di acquisire informazioni concernenti l'Asta, l'interessato potrà contattare il summenzionato numero verde o, in alternativa, compilare l'apposito modulo di richiesta informazioni presente nella sezione "Vetrina Immobiliare" o inviare una *email* all'indirizzo [vendite@invimit.it](mailto:vendite@invimit.it).

Si anticipa sin d'ora che l'Offerta dovrà essere vincolante e non saranno ritenute valide eventuali Offerte subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, **fermo restando che la SGR si riserva la facoltà di ammettere Offerte condizionate all'ottenimento del mutuo o del finanziamento (es. leasing immobiliare).**

**Invimit si riserva la facoltà di sospendere, prorogare o interrompere in qualunque momento l'Asta senza assumersi alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e di non procedere all'aggiudicazione senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa o diritto.**

**Invimit si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la procedura di Asta a fronte del ricevimento di un'offerta - avente contenuti approvabili dalla SGR - riguardante cumulativamente più asset e/o unità immobiliari; in tal caso Invimit avrà la facoltà di procedere all'annullamento dell'Asta in corso e di avviare una nuova Asta sul mercato, avente ad oggetto l'offerta cumulativa per un più ampio perimetro di immobili.**

### 3. OFFERENTI

L'Offerta può essere presentata da una o più persone fisiche o giuridiche.

È ammessa anche la presentazione di una Offerta da parte di più soggetti, i quali s'intendono solidalmente obbligati.

### 4. VALORE MINIMO DELL'OFFERTA

Il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile dovrà essere uguale o superiore al Prezzo di Vendita indicato nell'Avviso d'Asta. Non saranno quindi prese in considerazione Offerte al ribasso rispetto al Prezzo di Vendita.

## 5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'Offerta e la documentazione a corredo della stessa dovranno essere contenute in un plico sigillato (ad esempio, apponendo sul lembo di chiusura del nastro autoadesivo non riutilizzabile) che dovrà riportare all'esterno la dicitura ***"Offerta Vincolante per l'Immobile sito in [•], alla via [•] – Codice Immobile [•] NON APRIRE – PROTOCOLLARE ALL'ESTERNO"*** ed essere spedite o consegnate a mano in forma cartacea - entro il Termine - al recapito del Notaio designato indicato nell'Avviso d'Asta.

Ai fini dell'attestazione della avvenuta ricezione del plico faranno fede la data di ricevuta e l'orario posto dal ricevente, che provvederà a rilasciare copia del frontespizio della busta con firma del ricevente.

Le Offerte non contenute in un plico sigillato o non inviate/consegnate all'indirizzo del Notaio, ovvero pervenute al predetto indirizzo oltre il Termine, non saranno considerate valide e, di conseguenza, non saranno prese in considerazione.

L'Offerta, redatta compilando il Modello di Offerta, - **a pena di esclusione dall'Asta** - dovrà:

- contenere la esatta indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di Offerta e del prezzo offerto, **che deve essere almeno pari al Prezzo di Vendita**;
- essere sottoscritta in originale, da persona munita di poteri necessari ed idonei a vincolare l'offerente. Nello specifico, (i) se l'offerente è una persona fisica è necessario allegare copia del documento d'identità o, nella ipotesi in cui intervenga un procuratore, il documento attestante i relativi poteri; (ii) se l'offerente è una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente ovvero da un procuratore (i cui poteri dovranno essere attestati da apposita documentazione da allegare);
- essere irrevocabile e vincolante per l'offerente per un periodo di 90 (novanta) giorni;
- essere incondizionata, fermo restando che la SGR si riserva la facoltà di ammettere Offerte condizionate all'ottenimento del mutuo o del finanziamento (es. leasing immobiliare);
- essere corredata dall'assegno circolare intestato al Fondo proprietario o dalla copia del bonifico effettuato in favore del Fondo medesimo di importo pari al 5% del prezzo oggetto dell'Offerta Spontanea a titolo di cauzione come meglio precisato nel prosieguo (la **"Prima Cauzione"**);
- indicare l'eventuale procuratore ai fini dell'incanto.

Nell'ambito dell'Offerta, l'offerente deve attestare che è a conoscenza e si impegna al rispetto del Codice Etico e del Modello 231 – Parte Generale pubblicati sul sito della Società al link di cui al precedente paragrafo 2.

All'Offerta deve essere allegata la seguente documentazione - messa a disposizione sul sito - debitamente compilata e sottoscritta, unitamente all'ulteriore documentazione necessaria a corredo della stessa:

- i Documenti per le Verifiche di Controparte;
- l'informativa *privacy*.

Questi ultimi documenti possono essere integrati e rettificati anche successivamente alla presentazione dell'Offerta, su richiesta della SGR, come meglio specificato nel prosieguo.

L'Offerta e tutta la documentazione deve essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana.

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Nel giorno indicato sul sito della SGR, presso il Notaio designato, si procederà all'apertura dei plichi pervenuti. È onere di ciascun offerente essere presente, anche a mezzo di procuratore, all'apertura dei plichi.

Qualora, entro il Termine, il Notaio riceva:

- a) una sola Offerta, il Notaio – verificatane l'ammissibilità e, in particolare, che il prezzo offerto sia pari o superiore al Prezzo di Vendita – provvederà a darne comunicazione alla Società;
- b) più Offerte, lo stesso - verificatane l'ammissibilità – aprirà la fase dell'incanto con rilanci successivi rispetto al prezzo più elevato tra le offerte risultate ammissibili (l'“Incanto”).

La partecipazione all'Incanto di procuratori è consentita previa esibizione del documento attestante il potere di effettuare i rilanci con espressa menzione del limite massimo consentito al procurato.

Qualora un offerente non si presenti, l'Offerta inviata sarà da considerarsi come l'ultima allo stesso attribuibile.

La base iniziale su cui dovranno essere effettuati i rilanci sarà costituita dal prezzo offerto dal primo in graduatoria – intendendosi per tale l'offerente che abbia presentato l'Offerta al prezzo più alto – ovvero, in assenza di rialzi rispetto al Prezzo di Vendita, dal Prezzo di Vendita medesimo (di seguito, il “**Prezzo Base del Rilancio**”).

Gli offerenti presenti potranno effettuare rilanci per importi incrementali non inferiori all'1% (uno per cento) e non superiori al 5% (cinque per cento) del Prezzo Base del Rilancio; i rilanci saranno effettuati ad intervalli temporali di 3 (tre) minuti.

In assenza di ulteriori rilanci, trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultimo rilancio effettuato, il Notaio formalizzerà la graduatoria definitiva delle Offerte, individuando quale offerta vincitrice quella di importo più alto.

Qualora le Offerte ammissibili risultino di pari importo, in assenza di rilanci, l'Offerta vincitrice sarà individuata per sorteggio, a cura del Notaio.

Chiusa la fase dell'Incanto, il Notaio provvederà alla redazione del verbale d'Asta e trasmetterà alla Società il predetto verbale e la documentazione afferente l'Asta.

In entrambe le ipotesi sub a) e b), successivamente alla comunicazione del Notaio in merito agli esiti dell'Asta, la SGR provvederà a comunicare al partecipante che ha presentato l'Offerta vincitrice l'aggiudicazione provvisoria (l'“**Aggiudicazione Provvisoria**”).

A seguito dell'Aggiudicazione Provvisoria, la Società effettuerà tempestivamente le verifiche in merito alla completezza e correttezza della documentazione allegata all'Offerta e i necessari controlli ai fini antiriciclaggio, conflitti di interesse e in merito all'assenza di provvedimenti di interdizione, di stati fallimentari, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre.

Nell'ambito delle verifiche e dei controlli, la SGR può chiedere integrazioni e rettifiche ai documenti. In caso emerga la non veridicità delle dichiarazioni rese o emergano irregolarità o l'aggiudicatario provvisorio non provveda alle integrazioni e rettifiche richieste, la SGR dichiarerà la decadenza del medesimo dall'Aggiudicazione Provvisoria, e comunicherà l'Aggiudicazione Provvisoria all'Offerta successiva nella graduatoria, ove esistente, avviando le predette verifiche e controlli.

In caso di buon esito delle predette attività di verifica, la SGR provvederà a richiedere il versamento della seconda cauzione pari ad un ulteriore 5% a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita (la "Seconda Cauzione"); il versamento dovrà avvenire mediante assegno circolare intestato al Fondo proprietario o bonifico in favore del medesimo come meglio precisato in appresso.

Incassata la Seconda Cauzione, la SGR comunicherà quindi l'aggiudicazione definitiva (l'"Aggiudicazione Definitiva") dall'indirizzo email [invimitsgrspa@pec.it](mailto:invimitsgrspa@pec.it) o, in caso di persone fisiche non in possesso di PEC, dall'indirizzo [vendite@invimit.it](mailto:vendite@invimit.it).

Nel caso di Aggiudicazione Provvisoria relativa ad Offerte sottoposte alla condizione dell'ottenimento del mutuo o del finanziamento, l'Aggiudicazione Definitiva potrà avvenire al momento dell'assenso al mutuo/finanziamento da parte dell'istituto finanziatore.

Sarà cura della SGR comunicare agli offerenti non aggiudicatari l'esito dell'Asta, anche trasmettendo il verbale notarile, e svincolare tempestivamente le relative cauzioni. Le cauzioni relative alle Offerte non aggiudicatarie, ove versate con assegno, potranno essere svincolate dal Notaio, a seguito di comunicazione della SGR.

## 7. CAUZIONI

Le cauzioni devono essere versate mediante assegni circolari (intestati a **Invimit SGR S.p.A. – Fondo i3- [•]**) specificando la denominazione del Fondo proprietario come indicato nella Scheda Immobile o mediante bonifico bancario all'ordine del conto corrente del Fondo proprietario comunicato dalla SGR.

Le cauzioni saranno ritenute in favore del Fondo proprietario nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per mancato adempimento degli obblighi connessi, direttamente o indirettamente, all'Asta e alla Vendita. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore del Fondo:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati dalla SGR, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dall'Aggiudicazione Provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario definitivo non intenda stipulare il contratto di compravendita, per cause non imputabili alla SGR o al Fondo, ovvero non proceda alla stipula nei termini e con le modalità comunicategli.

Resta in ogni caso salvo il maggior danno.

Le cauzioni non costituiscono caparra confirmatoria.

La SGR provvede sollecitamente allo svincolo della Prima Cauzione per i partecipanti non aggiudicatari. Le cauzioni relative alle Offerte non aggiudicatarie, ove versate con assegno, potranno essere svincolate dal Notaio, a seguito di comunicazione della SGR.

## 8. GARANZIE

Gli immobili oggetto delle Vendite verranno acquisiti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti ai sensi dell'articolo 1491 cod. civ. e pertanto nello stato di fatto, di diritto, di conservazione e manutenzione in cui si trovano, nonché con espressa rinuncia ai rimedi previsti dagli articoli 1538 e 1540 cod. civ. e con esclusione di qualsiasi garanzia, ad eccezione della proprietà. Si precisa che tali immobili sono esentati dalla regolarità urbanistica-edilizia-catastale che potrà essere acquisita, a cura e spese della parte acquirente, anche successivamente al perfezionamento della compravendita ai sensi dell'art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 che richiama gli artt. 1, 3 e 4 del D.L. 351/2001, convertito con L. n. 410/2001.

## 9. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipula dell'atto pubblico di compravendita (il "**Contratto di Compravendita**") dovrà avvenire nel termine indicato dalla SGR, che potrà essere posticipato su richiesta della controparte in presenza di motivate ragioni, e in ogni caso entro 180 giorni dalla data della comunicazione dell'Aggiudicazione Definitiva (il "**Termine Ultimo per la Stipula**"). È fatta salva la facoltà della SGR, di prorogare il Termine Ultimo per la Stipula - anche ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipula del contratto - dandone comunicazione all'aggiudicatario definitivo. Nel caso di proroga del Termine Ultimo per la Stipula, l'aggiudicatario definitivo rimarrà vincolato all'Offerta sino al nuovo termine indicato dalla Società e le cauzioni rimarranno depositate presso la medesima fino alla stipula del contratto.

Come sopra specificato, qualora alla data fissata per la stipula del Contratto di Compravendita, l'offerente non compaia o non si addivenga, per qualsivoglia motivo non imputabile alla SGR o al Fondo, alla stipula del Contratto di Compravendita, le cauzioni verranno definitivamente ritenute in favore del Fondo, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Tutte le spese, imposte, tasse e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dei beni (ivi compresi i compensi del Notaio incaricato della stipula del contratto) sono a carico esclusivo dell'offerente. L'aggiudicatario definitivo dovrà pagare l'intero prezzo di acquisto al momento della stipula del Contratto di Compravendita esclusivamente a mezzo di assegni circolari non trasferibili o mediante bonifico bancario irrevocabile, fermo restando che l'importo delle cauzioni potrà essere imputato a conto prezzo, versando il prezzo residuo.

## 10. MISCELLANEA

Invimit si riserva il diritto di modificare e/o integrare qualsiasi documento o informazione fornita per iscritto o oralmente al soggetto interessato nell'ambito dell'Asta.

Invimit si riserva altresì ogni decisione in merito all'Asta, inclusa quella di interrompere o sospendere la stessa in ogni momento, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che gli interessati possano avanzare alcuna pretesa a titolo risarcitorio, di indennizzo o quant'altro.

Invimit ha e avrà sempre diritto, a sua discrezione e insindacabile giudizio di rimodulare la graduatoria di aggiudicazione delle Offerte, qualora intervengano circostanze idonee a far venire meno una o più Offerte, di non accettare alcuna Offerta o non procedere all'aggiudicazione.

Sono a carico di ciascun offerente i costi sostenuti per la partecipazione all'Asta, comprese le eventuali spese dovute a legali.

Il trattamento dei dati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali (2016/679) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi di detta normativa, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei soggetti offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati avrà la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare all'Asta, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il conferimento di tali dati ha natura facoltativa. Tuttavia, il mancato conferimento degli stessi comporterà l'impossibilità da parte di Invimit di procedere con la valutazione dell'Offerta.

Titolare del trattamento dei dati è la Società, nei cui confronti il soggetto Interessato potrà far valere i diritti previsti dall'art. 7 del summenzionato D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

#### 11. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

L'Asta è regolata dalla Legge italiana e per ogni controversia relativa sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.