

## **INDICE DEL DISCIPLINARE D'ASTA UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI**

### **1. ASTA DI UNITÀ RESIDENZIALI LIBERE ED OCCUPATE ED OFFERTA IN PRELAZIONE**

Descrizione sintetica della procedura

### **2. CAUZIONI**

#### 2.1 Cauzioni per Offerte Segrete

##### 2.1(i) Cauzioni mediante versamento o bonifico sul conto di SCIP Srl

##### 2.1(ii) Cauzioni mediante presentazione di garanzia a prima richiesta

Le garanzie prestate ai sensi della lettera (ii) del presente punto verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari a seguito dell'aggiudicazione del bene; al soggetto aggiudicatario, successivamente alla stipula del rogito di compravendita.

#### 2.2 Cauzioni per Offerte Residuali

Nell'ipotesi in cui l'Offerta Residuale abbia per oggetto un Numero Massimo di Immobili limitato ad uno, la Cauzione potrà essere costituita anche con le modalità di cui alla lettera (i) del punto 2.1 ed i relativi svincoli od utilizzazioni saranno regolati secondo quanto previsto al punto 2.1 ultimo capoverso.

### **3. MODALITÀ DI COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE E DELLE OFFERTE RESIDUALI**

#### 3.1 Modalità di Compilazione e Presentazione delle Offerte Segrete

##### 3.1.1 Redazione e compilazione delle Offerte Segrete

##### 3.1.2 Consegna delle Offerte Segrete

##### 3.1.3 Dicitura da apporre sul Plico contenente l'Offerta Segreta

##### 3.1.4 Contenuto dei Plichi delle Offerte Segrete

#### 3.2 Modalità di Compilazione e Presentazione delle Offerte Residuali

##### 3.2.1 Consegna delle Offerte Residuali

##### 3.2.2 Chiusura e forma del Plico

##### 3.2.3 Presentazione di Offerte Residuali da parte del medesimo soggetto

##### 3.2.4 Dicitura da apporre sul Plico contenente l'Offerta Residuale

3.2.5 Contenuto dei Plichi delle Offerte Residuali

**4. OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE**

**5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE ASTE ED AGGIUDICAZIONE**

5.1 Registrazione delle Offerte Segrete e delle Offerte Residuali

5.2. Apertura dei plichi contenenti le Offerte Segrete e le Offerte Residuali

5.3 Redazione della graduatoria delle Offerte Segrete con aggiudicazione del bene. Individuazione dei soggetti legittimati a partecipare alla eventuale II Fase d'Asta

5.4. Modalità di svolgimento dell'eventuale II Fase d'Asta per Pubblico Incanto e aggiudicazione a seguito di Offerte Palesi

5.8 Irrevocabilità delle Offerte Segrete

5.8 Modalità di svolgimento dell'eventuale Fase delle Offerte Residuali e conseguente aggiudicazione

5.7 Restituzione delle Cauzioni a favore dei non aggiudicatari

5.8 Costituzione della ulteriore cauzione da parte dell'aggiudicatario e effetti dell'eventuale inadempimento

5.9 Facoltà e riserve a favore della SCIP Srl e dell'Ente Gestore (sospensione della procedura)

**6. VERBALE D'ASTA PER OFFERTE SEGRETE E PER OFFERTE RESIDUALI**

**7. MODALITÀ DI PAGAMENTO**

**8 STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

**9. ALLEGATI**

**10 INFORMATIVA EX LEGE 675/96**

## DISCIPLINARE D'ASTA UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI

### 1. ASTA DI UNITA' RESIDENZIALI LIBERE ED UNITA' OCCUPATE ED OFFERTA IN PRELAZIONE.\*

La SCIP Srl offre all'asta (l'"**Asta**"), per la piena proprietà ovvero, nei casi previsti dalla legge e specificamente indicati nei singoli avvisi d'Asta, per la nuda proprietà, immobili residenziali, liberi ed occupati, a mezzo di pubblicazione su più quotidiani nazionali, in pari data, di avvisi d'asta (gli "**Avvisi d'Asta**") che contengono l'elencazione di più lotti (i "**Lotti**"), con più date di esperimento delle Aste (le "**Date d'Asta**") e diverse condizioni specificatamente indicate nell'Avviso d'Asta stesso relativamente a ciascun singolo Lotto. Ogni Lotto è identificato da un numero progressivo.

L'Asta è effettuata per singoli Lotti composti da un'unica unità immobiliare residenziale, comprensiva di eventuali pertinenze.

L'espletamento dell'Asta avviene in due fasi (le "**Fasi d'Asta**") di cui la seconda è eventuale e, a fronte dell'esito della prima, potrà avere due diverse ed alternative modalità.

#### **(A) I° Fase d'Asta o Fase delle Offerte Segrete:**

consistente nella presentazione di offerte segrete scritte in aumento rispetto al prezzo base d'Asta indicato per ciascun Lotto nell'Avviso d'Asta (le "**Offerte Segrete**").

Si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentata l'offerta economica (come di seguito definita) di valore più elevato non eguagliata da altra offerta economica.

Se nella I° Fase d'Asta risulteranno presentate più Offerte Segrete valide di pari importo, collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, verrà dato corso alla

#### **(B) II° Fase d'Asta o Fase del Pubblico Incanto:**

consistente nella presentazione, innanzi allo stesso Notaio incaricato della I° Fase d'Asta e non appena concluso l'esame delle Offerte Segrete, di offerte palesi in aumento rispetto al

---

prezzo di importo più elevato indicato nelle migliori Offerte Segrete collocate *ex aequo* al primo posto della graduatoria (le “**Offerte Palesi**”).

Se nella I° Fase d’Asta non risulterà presentata alcuna valida Offerta Segreta verrà dato corso alla II Fase d’Asta bis (come nel seguito definita). Resta inteso che le Offerte Segrete escluse ai sensi del presente Disciplinare d’Asta sono da considerarsi come non presentate e pertanto in assenza di altre Offerte Segrete in relazione al medesimo Lotto si procederà alla

**(C) II° Fase d’Asta Bis o Fase delle Offerte Residuali:**

consistente nell’esame delle offerte residuali, a prezzo base d’asta, presentate al Notaio appositamente incaricato della ricezione di tali offerte residuali (il “**Notaio delle Offerte Residuali**”).

Per offerta residuale (l’“**Offerta Residuale**”) si intende l’offerta per l’acquisto, a prezzo base d’asta, di uno o più Lotti inseriti nel medesimo Avviso d’Asta il cui numero complessivo (il “**Numero Massimo**”), pari o inferiore al numero complessivo di tutti i Lotti che verranno identificati in apposite e separate liste (le “**Liste di Immobili**”), deve essere indicato dall’offerente nella domanda di partecipazione alla fase delle Offerte Residuali (punto 3.2.5A). Le Liste di Immobili dovranno essere redatte e presentate secondo le modalità in appresso precisate (punto 3.2.5C).

L’Offerta Residuale ha efficacia solo se si verifica la condizione della mancata presentazione di Offerte Segrete valide (come definite al successivo punto 5.3) nella I° Fase d’Asta relativamente a Lotti indicati nelle Liste di Immobili. Nel caso in cui si verifichi la condizione di cui sopra limitatamente ad alcuni dei Lotti indicati nelle Liste di Immobili, l’Offerta Residuale avrà efficacia soltanto riguardo a questi ultimi.

Ulteriore particolarità dell’Offerta Residuale consiste nel fatto che questa cessa di avere efficacia se e nel momento in cui all’offerente (l’“**Offerente Residuale**”) viene aggiudicato anche provvisoriamente un numero di Lotti pari al Numero Massimo, con la conseguente cessazione di qualsiasi obbligo e diritto dell’Offerente Residuale riguardo agli eventuali ulteriori residui Lotti ancora da aggiudicare inseriti nelle Liste di Immobili.

L’eventuale aggiudicazione di Lotti, nell’ambito di quelli indicati nelle Liste di Immobili, è determinata in base a quanto di seguito precisato e l’Offerente Residuale non può in alcun caso e/o modo esercitare facoltà di scelta o fornire indicazioni discrezionali.

Si precisa che le Liste di Immobili devono essere redatte inserendo in ciascuna Lista di Immobili solo i Lotti caratterizzati dalla stessa Data d’Asta (punto 3.2.5C). Ciascuna Lista

di Immobili deve essere inserita in una separata busta sulla quale va indicata la Data d'Asta ed il mittente (ciascuna una "**Busta**"). Le Buste devono essere inserite, unitamente all'ulteriore documentazione indicata nel prosieguo, in un plico (il "**Plico**") contenente la domanda di partecipazione alla Fase delle Offerte Residuali.

Le Offerte Segrete e le Offerte Residuali devono essere consegnate ai rispettivi Notai, nei loro studi, negli orari e nei giorni indicati nell'Avviso d'Asta.

Si precisa che la Fase delle Offerte Residuali di tutti i Lotti facenti parte di uno stesso Avviso d'Asta è gestita da un unico Notaio.

I nominativi dei Notai incaricati e gli indirizzi dei loro studi sono indicati nell'Avviso d'Asta. In caso di impedimento il Notaio incaricato nominerà per tutte o per alcune fasi un sostituto che, comunque, proseguirà l'attività nello stesso luogo originariamente indicato nell'Avviso d'Asta.

L'apertura dei plichi contenenti le Offerte Segrete (come nel seguito definiti) si terrà alle ore 10.00 del giorno indicato nell'Avviso d'Asta alla voce "Data d'Asta" (che corrisponderà a quello lavorativo successivo al termine previsto per la presentazione delle Offerte Segrete) presso lo studio dello stesso Notaio incaricato della ricezione delle Offerte Segrete. Ciascun soggetto che ha presentato l'Offerta Segreta ha l'onere di presenziare all'apertura dei predetti plichi per verificare, nel caso di collocazione della propria offerta al primo posto della graduatoria *ex aequo* con altri offerenti, l'ammissione alla Fase del Pubblico Incanto che si terrà il giorno stesso dell'apertura dei plichi, non appena stilata la graduatoria delle valide Offerte Segrete pervenute.

Alla II° Fase d'Asta parteciperanno esclusivamente gli offerenti risultati *ex aequo* al primo posto della graduatoria.

Il Notaio incaricato della ricezione di dette offerte, prontamente e comunque in modo tale che la comunicazione sia ricevuta entro e non oltre le ore 17.00 della Data d'Asta in corso, comunicherà al Notaio delle Offerte Residuali l'esito dell'Asta specificando in relazione a ciascun Lotto se siano state presentate valide offerte segrete o meno in modo tale da consentire, in quest'ultimo caso, la prosecuzione della procedura di aggiudicazione mediante la Fase delle Offerte Residuali. Ai fini delle comunicazioni necessarie per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione da parte del conduttore o degli altri aventi diritto, il Notaio delle Offerte Segrete, nel caso in cui siano state presentate valide Offerte Segrete, comunica altresì al Notaio delle Offerte Residuali il prezzo di aggiudicazione del Lotto, affinché l'esito di tutte le aste (Segrete e Residuali) di una stessa giornata possa risultare dal verbale dell'Asta Residuale che verrà trasmesso agli Enti Gestori interessati ai fini dei successivi adempimenti di competenza di ciascuno di essi. Il Notaio delle Offerte Residuali provvederà ad aprire i Plichi contenenti le Offerte Residuali presso il suo studio,

alle ore 10.00 del giorno corrispondente alla prima, in ordine temporale, Data d'Asta dell'Avviso d'Asta di cui risulta incaricato.

Le Buste contenenti le Liste di Immobili relative a ciascuna Data d'Asta verranno aperte dal Notaio delle Offerte Residuali il giorno stesso della Data d'Asta alla quale le Liste di Immobili si riferiscono.

Grava su ciascun soggetto che presenti Offerta Segreta o Offerta Residuale 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 Lotto per cui si intende presentare Offerta Segreta o Offerta Residuale, disponibili presso l'ente incaricato della gestione dell'immobile (l'“**Ente Gestore**”) e, in parte, presso l'apposito sito *web*, indicato nell'Avviso d'Asta. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'Asta, sia essa inerente l'Offerta Segreta o l'Offerta Residuale, implica esplicita accettazione della situazione edilizia ed urbanistica in essere in relazione al Lotto per cui viene presentata l'offerta ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti. L'aggiudicatario dell'immobile che abbia sottoscritto il relativo contratto di compravendita, avrà diritto, a propria cura e spese, alla riapertura dei termini del condono da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662. La SCIP Srl e l'Ente Gestore sono esonerati da ogni responsabilità connessa all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche dell'immobile.

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.

#### **(D) Offerta in Prelazione**

Nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione risulti inferiore al prezzo al quale il Lotto era stato offerto in opzione all'avente diritto, si procederà, entro 3 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione, all'offerta del lotto in prelazione all'avente diritto al prezzo di aggiudicazione.

Il diritto di prelazione è esercitato a pena di decadenza entro 60 giorni dalla comunicazione di offerta in prelazione.

Nei casi in cui sussista un diritto di prelazione l'aggiudicazione risultante dal verbale d'Asta è da ritenersi provvisoria.

L'aggiudicatario provvisorio decade dall'aggiudicazione nel caso in cui l'avente diritto eserciti il diritto di prelazione entro i 60 giorni dalla relativa comunicazione di offerta in prelazione. L'aggiudicatario provvisorio del Lotto non potrà vantare alcun diritto in relazione al Lotto per il quale dovesse essere esercitato il diritto di prelazione o di riscatto da parte dell'avente diritto. In tal caso l'aggiudicatario provvisorio avrà diritto alla mera restituzione delle somme versate (a titolo di Deposito Cauzionale e/o in conto prezzo) e non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti della SCIP Srl o dell'Ente Gestore.

Nel caso in cui l'avente diritto rinunci all'esercizio del diritto di prelazione o siano inutilmente decorsi i 60 giorni dalla comunicazione di offerta in prelazione, l'aggiudicazione provvisoria diviene aggiudicazione definitiva e di tale circostanza viene data tempestiva comunicazione all'aggiudicatario.

Resta inteso che al di fuori delle ipotesi di cui al presente punto 1(D), l'aggiudicazione è da considerarsi sempre definitiva.

## **2. CAUZIONI**

### **2.1 Cauzioni per Offerte Segrete**

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a favore della SCIP Srl una cauzione a garanzia dell'Offerta Segreta per un importo pari al 10% del prezzo base d'asta (quale risultante dall'Avviso d'Asta) del Lotto per cui intendono presentare Offerta Segreta.

Le cauzioni devono essere costituite, a pena di esclusione, mediante:

- (i) versamento o bonifico bancario del relativo importo, quest'ultimo confermato dalla banca incaricata attraverso l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione), sul conto bancario numero 46000164361 presso la banca Deutsche Bank Spa, Filiale di via San Prospero, n. 2, Milano, CAB 1600, ABI 3104, CIN :F, Swift Code DEUTITMM, intestato a "S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl" in caso di unità immobiliari relative alla prima operazione di cartolarizzazione ("SCIP 1"), ovvero sul conto bancario numero 460 / 164 390 presso la banca Deutsche Bank Spa, Filiale di via San Prospero, n.2 Milano, CAB 1600, ABI 3104, CIN:K, Swift Code DEUTITMM, intestato a "S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl" e denominato "S.C.I.P. 2 SRL TRANS SEC DEPOSIT ACC" in caso di unità immobiliari relative alla seconda operazione di cartolarizzazione ("SCIP 2"), con valuta per il beneficiario almeno 1 giorno antecedente quello previsto quale termine per l'apertura dei plichi e con causale "Cauzione per Offerta Segreta unità abitativa Lotto n. ..." e con la

specifica indicazione del nome e cognome/denominazione del soggetto che sottoscrive l'offerta; ovvero

- (ii) garanzia bancaria, assicurativa o finanziaria, non autenticata né registrata, a prima richiesta e senza eccezioni, rilasciata a favore della SCIP Srl da primario Istituto di credito, primaria Compagnia di assicurazione iscritta nell'elenco, pubblicato dall'ISVAP, delle Imprese Autorizzate all'Esercizio del Ramo Cauzioni, o primaria Società finanziaria iscritta all'Elenco speciale di cui all'art. 107 della legge bancaria 1 settembre 1993 n. 385, in cui siano esplicitamente previsti: (a) l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, 2° comma, codice civile), (b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 codice civile) e (c) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art. 1957 codice civile.

La predetta garanzia, redatta conformemente allo schema allegato al presente Disciplinare (Allegato 3, punto 2, dovrà avere, a pena di esclusione, durata minima di 120 giorni dalla data fissata nell'Avviso d'Asta quale termine per la presentazione dell'Offerta Segreta.

Le cauzioni prestate a mezzo di rilascio di garanzie verranno restituite, mediante consegna dell'originale delle stesse, ai soggetti non aggiudicatari, a seguito dell'aggiudicazione del bene ed ai soggetti aggiudicatari, successivamente alla stipula del rogito di compravendita.

L'ammontare delle cauzioni prestate ai sensi della lettera (i) del presente punto 2.1 dai soggetti non aggiudicatari verrà restituito agli stessi successivamente all'aggiudicazione del bene; l'ammontare di quelle prestate dai soggetti aggiudicatari verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula del rogito di compravendita. In entrambi i casi le cauzioni verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

## 2.2 Cauzioni per Offerte Residuali

La cauzione per Offerte Residuali dovrà, a pena d'esclusione, essere costituita secondo le modalità di cui al precedente punto 2.1 lettera (ii) e l'importo garantito dovrà essere pari



alla somma specificatamente indicata nell'Avviso d'Asta alla voce "Cauzione per Offerta Residuale", moltiplicato per il Numero Massimo di Lotti indicato nella domanda di cui al punto 3.2.5A.

Nell'ipotesi in cui l'Offerta Residuale abbia per oggetto un Numero Massimo di Immobili limitato ad uno, la cauzione potrà essere costituita anche con le modalità di cui alla lettera (i) del precedente punto 2.1 ed i relativi svincoli od utilizzi saranno regolati secondo quanto previsto al precedente punto 2.1 ultimo capoverso.

La garanzia dovrà, a pena di esclusione, avere durata minima pari al periodo decorrente dalla data di presentazione dell'Offerta Residuale e fino al 120° giorno successivo all'ultima Data d'Asta, in ordine temporale, dell'Avviso d'Asta in relazione al quale l'Offerta Residuale è stata presentata.

L'originale della garanzia verrà restituito all'Offerente Residuale, che ne sarà conseguentemente liberato, in caso di esclusione dalla Fase delle Offerte Residuali, a seguito della verbalizzazione dell'esclusione stessa o, nel caso in cui all'Offerente Residuale non venga aggiudicato alcun Lotto, successivamente all'esperimento di tutte le Aste aventi ad oggetto gli immobili inclusi dall'offerente nelle Liste di Immobili allegate all'Offerta Residuale.

In caso di aggiudicazione, l'originale della garanzia costituita secondo le modalità di cui al precedente punto 2.1 lettera (ii) verrà restituito al momento della stipula dell'ultimo, in ordine di tempo, rogito di compravendita dei Lotti aggiudicati.

### **3. MODALITA' DI COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE E DELLE OFFERTE RESIDUALI**

#### **3.1 Modalità di Compilazione e Presentazione delle Offerte Segrete**

3.1.1 Le Offerte Segrete, a pena di esclusione, devono essere redatte e presentate con le seguenti modalità:

- a) le Offerte Segrete devono essere specifiche per i singoli Lotti e per ciascuno di essi deve essere preventivamente costituita e documentata l'avvenuta cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 3.1.4B;
- b) sono ammesse Offerte Segrete per più Lotti purché presentate singolarmente in plichi separati, ciascuno contenente tutta la documentazione richiesta;

- c) non è consentita la presentazione di più Offerte Segrete riferite al medesimo Lotto 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) in caso di Offerte Segrete presentate per persona da nominare secondo le modalità previste al successivo punto 4, detta nomina non potrà riguardare soggetti che abbiano presentato Offerte Segrete e, in caso di persone giuridiche, società controllate e/o collegate con detti soggetti;
- e) le Offerte Segrete dovranno essere consegnate al Notaio specificamente incaricato della ricezione delle Offerte Segrete, nel suo studio, negli orari e nel giorno tutti indicati nell'Avviso d'Asta; non è consentita la presentazione di Offerte Segrete dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 c.p.c..

3.1.2 Per partecipare alla Fase delle Offerte Segrete l'offerente dovrà far pervenire a mani del Notaio incaricato delle Offerte Segrete un plico (il "**Plico Offerta Segreta**") che, a pena d'esclusione, deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei due lembi di chiusura della busta.

Il recapito del Plico Offerta Segreta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio ai sensi del punto 5.1 del presente Disciplinare d'Asta. Nulla può essere imputato al Notaio per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'offerente.

3.1.3 Sul Plico Offerta Segreta dovrà, a pena d'esclusione, apporsi la seguente dicitura (Allegato 1, punto 2):

LOTTO N. .... APPARTAMENTO SITO IN ..... VIA ..... N  
 ..... SC. .... INT. .... DI PROPRIETÀ DELLA SCIP SRL

OFFERTA SEGRETA E DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEL GIORNO  
 .....

MITTENTE: .....

INDIRIZZO : .....

3.1.4 I Plichi Offerta Segreta dovranno, a pena d'esclusione, contenere:

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA (Allegato 1, punto 1)

La domanda di partecipazione all'Asta dovrà essere redatta su carta semplice, datata e, a pena d'esclusione, 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. Tale domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente o, per le società, enti ed organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale.

Nella domanda deve essere indicato esplicitamente se l'offerente partecipi per sé o per persona da nominare.

La domanda di partecipazione all'Asta, dovrà essere conforme allo schema riportato all'Allegato 1, punto 1 e, in calce, dovrà contenere, a pena d'esclusione, tutte le dichiarazioni ivi riportate.

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) ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura d'Asta, nonché gli estremi del conto corrente dell'offerente per consentire l'eventuale restituzione della cauzione prestata secondo le modalità previste al punto 2 del presente Disciplinare d'Asta.

B) PROVA DELL'AVVENUTA COSTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La prova dell'avvenuta costituzione della cauzione dovrà essere fornita mediante allegazione dell'originale del documento comprovante quanto previsto dal secondo capoverso del precedente punto 2.1 e più precisamente quietanza dell'avvenuto versamento rilasciata da parte della banca beneficiaria ovvero ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata contenente il numero CRO nelle ipotesi di cui alla lettera (i) del precedente punto 2.1, ovvero originale della garanzia nella ipotesi di cui alla lettera (ii) del precedente punto 2.1.

C) OFFERTA ECONOMICA (Allegato 1, punto 3)

L'offerta economica dovrà, a pena d'esclusione, essere inserita in una busta sigillata con nastro adesivo, controfirmata almeno su uno dei lembi di chiusura, con la scritta

"CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER IL LOTTO N. ...., APPARTAMENTO SITO IN..... VIA ..... N. .... SC. .... INT. ...." (Allegato 1, punto 4) e dovrà, a pena di esclusione, essere relativa al solo Lotto oggetto dell'Offerta Segreta (l'“**Offerta Economica**”).

Determina l'esclusione dall'Asta la circostanza che l'Offerta Economica non sia contenuta nell'apposita busta interna al Plico Offerta Segreta o non rechi la dicitura prescritta.

L'Offerta Economica dovrà essere datata e, a pena di esclusione, sottoscritta con firma autografa dell'offerente o del legale rappresentante, se trattasi di società, enti o organismi, o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente e dovrà essere redatta secondo lo schema riportato all'Allegato 1, punto 3. Nell'Offerta Economica dovrà essere indicato il Lotto cui l'Offerta Segreta si riferisce e, a pena di esclusione, il prezzo che l'interessato offre (espresso in euro, in cifre ed in lettere, comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento). L'Offerta Economica dovrà, a pena d'esclusione, essere superiore all'importo indicato nell'Avviso d'Asta quale prezzo base d'asta di almeno un euro.

In caso di discordanza tra l'ammontare dell'Offerta Economica indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido l'importo più elevato.

Non sono ammesse Offerte Economiche condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato, ovvero con riferimento ad Offerte Economiche presentate per altri immobili.

#### D) DOCUMENTI

Le persone fisiche offerenti, o designate a rappresentare il soggetto offerente, dovranno allegare alla domanda di partecipazione all'Asta fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritta in originale dall'offerente.

Inoltre, nei sotto elencati casi, dovranno essere allegati, a pena di esclusione, i seguenti ulteriori documenti:

1. se l'Offerta Segreta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente, dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante (redatta secondo lo schema allegato al presente Disciplinare d'Asta sub 3, punto 1);
2. se l'Offerta è presentata da un procuratore del soggetto offerente, la procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione; le procure sono conferite con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da Notaio;
3. per gli offerenti diversi dalle persone fisiche, valido certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, nel caso di società soggette ad iscrizione, o valido certificato

rilasciato dalla competente autorità per le altre persone giuridiche. Tali certificazioni possono essere sostituite dalla dichiarazione di cui all'art 46 del T.U. 445/2000 (Autocertificazione) (l'Autocertificazione deve essere redatta conformemente allo schema allegato al presente Disciplinare d'Asta sub 3, punto 3).

### 3.2 Modalità di compilazione e presentazione delle Offerte Residuali (Allegato 2 )

Le Offerte Residuali devono, a pena d'esclusione, essere redatte e presentate con le seguenti modalità:

- 3.2.1 le Offerte Residuali dovranno essere consegnate al Notaio delle Offerte Residuali, nel suo studio, negli orari e nei due giorni lavorativi (escluso il sabato) antecedenti la prima, in ordine temporale, Data d'Asta relativa all'Avviso d'Asta per il quale Notaio è incaricato di ricevere le Offerte Residuali, tutti indicati nell'Avviso d'Asta; non verranno accettate Offerte Residuali presentate in date ed orari diversi da quelli indicati nell'Avviso d'Asta;
- 3.2.2 per partecipare alla Fase delle Offerte Residuali l'offerente dovrà far pervenire a mani del Notaio delle Offerte Residuali un Plico che dovrà, a pena d'esclusione, essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei due lembi di chiusura della busta. Il recapito del Plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio delle Offerte Residuali ai sensi del punto 5.1 del presente Disciplinare d'Asta. Nulla può essere imputato al Notaio delle Offerte Residuali per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'Offerente Residuale;
- 3.2.3 non è consentita la presentazione di più Offerte Residuali riferite al/ai medesimo/i Lotto 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.
- 3.2.4 sul Plico, oltre all'eventuale indirizzo del Notaio delle Offerte Residuali, dovrà, a pena d'esclusione, apporsi la seguente dicitura (Allegato 2, punto 2)

“S.C.I.P. S.r.l.

OFFERTA RESIDUALE RELATIVA ALL'AVVISO D'ASTA PUBBLICATO SUI  
QUOTIDIANI IL GIORNO .....MESE..... ANNO.....

MITTENTE: .....

INDIRIZZO: ....."

3.2.5 i Plichi, a pena d'esclusione, devono contenere:

A) **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA FASE DELLE OFFERTE RESIDUALI**  
(Allegato 2, punto 1)

La domanda di partecipazione all'Asta dovrà essere redatta su carta semplice, datata e, a pena d'esclusione, sottoscritta con firma autografa dall'offerente o, se trattasi di società, ente o organismo, dal legale rappresentante, ovvero da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. Tale domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente o, per le società, enti ed organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale.

Nella domanda deve essere indicato esplicitamente se l'offerente partecipa per se o per persona da nominare.

La domanda di partecipazione all'Asta, dovrà essere conforme allo schema riportato all'Allegato 2, punto 1 al presente Disciplinare d'Asta e, dovrà contenere, a pena d'esclusione:

1. nello spazio appositamente previsto, il Numero Massimo di Lotti, espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere, prevarrà l'importo espresso in lettere), anche pari ad uno, relativamente ai quali viene presentata l'Offerta Residuale;
2. in calce, tutte le dichiarazioni riportate nel modello di cui all'Allegato 2, punto 1 al presente Disciplinare d'Asta;

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 ed indirizzo e-mail) ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura d'Asta.

B) **PROVA DELL'AVVENUTA COSTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

La prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, per un importo pari, a pena d'esclusione, all'importo specificamente indicato nell'Avviso d'Asta alla voce "Cauzione per Offerta Residuale", moltiplicato per il Numero Massimo di Lotti indicato nella domanda di cui al punto 3.2.5A che precede, dovrà essere fornita mediante allegazione dell'originale del documento comprovante quanto previsto dal primo capoverso del precedente punto 2.2, ovvero, nel caso di offerta presentata per un Numero Massimo pari ad uno, mediante allegazione del documento comprovante quanto previsto dal secondo capoverso dello stesso punto 2.2.

C) LISTA/E DI IMMOBILI

Tante Buste contenenti ciascuna una Lista di Immobili caratterizzati dalla stessa Data d'Asta ed ai quali si riferisce l'Offerta Residuale. Ciascuna Lista di Immobili dovrà essere redatta conformemente allo schema riportato all'Allegato 2, punto 3 del presente Disciplinare d'Asta.

Ogni Lista di Immobili, a pena d'esclusione, dovrà essere inserita in una Busta sigillata con nastro adesivo e controfirmata almeno su uno dei lembi di chiusura, sulla quale è riportata, conformemente allo schema riportato all'Allegato 2, punto 4 del presente Disciplinare d'Asta, la seguente dicitura:

“S.C.I.P. S.r.l.

LISTA DEGLI IMMOBILI CON DATA D'ASTA FISSATA PER IL

GIORNO.....MESE..... ANNO.....

MITTENTE: .....

Determina l'esclusione dalla Fase delle Offerte Residuali la circostanza che la Lista di Immobili non sia contenuta nella Busta interna e separata anche dalle eventuali altre Liste di Immobili e non rechi la dicitura prescritta. In questi ultimi casi, l'esclusione avrà per oggetto le Liste di Immobili che presentino detta anomalia.

Determina l'esclusione dalla Fase delle Offerte Residuali la circostanza che in una Lista di Immobili siano inseriti uno o più Lotti caratterizzati da una Data d'Asta diversa da quella indicata sulla Busta. L'esclusione avrà per oggetto i Lotti che presentano la suddetta anomalia, ferma restando la validità dell'Offerta Residuale relativamente agli altri Lotti.

Ciascuna Lista di Immobili dovrà essere datata e dovrà, a pena di esclusione, essere sottoscritta con firma autografa dell'offerente o del legale rappresentante, se trattasi di società, enti o organismi ovvero di altra persona avente i poteri di impegnare l'Offerente Residuale.

Nella Lista di Immobili per tutti i Lotti inseriti andrà indicato: l'Ente Gestore e, a pena di esclusione, il numero del Lotto, il prezzo base d'Asta (espresso in Euro, in cifre e in lettere) e l'indicazione che l'Offerta Residuale è da considerarsi vincolante ed irrevocabile, in relazione a ciascun Lotto, per un periodo di tempo decorrente dalla data di presentazione dell'Offerta Residuale e fino al 90° giorno successivo all'ultima Data d'Asta, in ordine temporale, dell'Avviso d'Asta in relazione al quale l'Offerta Residuale è presentata e che, a seguito di aggiudicazione, l'offerta è da considerarsi vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore 90 giorni successivi alla data di aggiudicazione.

Determina l'esclusione dalla Fase delle Offerte Residuali la circostanza che l'Offerente Residuale abbia indicato in relazione ad un Lotto un prezzo inferiore al prezzo base d'Asta quale risultante dall'Avviso d'Asta. L'esclusione avrà per oggetto i Lotti che presentino la suddetta anomalia. La circostanza che l'Offerente Residuale abbia indicato in relazione ad un Lotto un prezzo superiore al prezzo base d'Asta quale risultante dall'Avviso d'Asta, non determina l'esclusione del relativo Lotto, con la conseguenza che l'offerta si intende comunque effettuata al prezzo base d'Asta.

#### D) DOCUMENTI

Si applica quanto previsto dal punto 3.1.4D del presente Disciplinare d'Asta.

#### **4. OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE**

Sono ammesse Offerte Segrete ed Offerte Residuali con riserva di nomina del contraente.

In tal caso, nella domanda di partecipazione all'Asta dovrà essere specificato che la stessa e la relativa offerta sono presentate per sé o per persona da nominare.

L'offerente per persona da nominare dovrà presentare in proprio nome i documenti eventualmente necessari.

Nel caso di Offerte Segrete o Offerte Residuali per persona da nominare, l'offerente dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e solidale della medesima. Tale dichiarazione deve essere resa, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma



autenticata da notaio, entro i 3 giorni successivi all'aggiudicazione con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 codice civile.

Qualora l'offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale.

## **5. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E DELL'AGGIUDICAZIONE**

### **5.1 Registrazione delle Offerte Segrete e delle Offerte Residuali**

Le Offerte Segrete, consegnate al Notaio incaricato della ricezione di tali offerte secondo le modalità qui descritte e nei termini indicati nell'Avviso d'Asta, verranno da quest'ultimo registrate e numerate, con l'indicazione del giorno e dell'ora della ricezione da parte del Notaio stesso. Non verranno accettate, e comunque saranno escluse, le Offerte Segrete contenute in Plichi Offerte Segrete che non risultino integri o non conformi alla disposizioni di cui al presente Disciplinare d'Asta.

La stessa procedura verrà adottata dal Notaio delle Offerte Residuali.

### **5.2 Apertura dei plichi contenenti le Offerte Segrete e le Offerte Residuali**

Il Notaio incaricato della ricezione delle Offerte Segrete, alle ore 10.00 del giorno successivo a quello di consegna delle Offerte Segrete, nel luogo indicato nell'Avviso d'Asta per lo svolgimento dell'Asta, aprirà i Plichi Offerte Segrete pervenuti e registrati, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta della domanda di partecipazione, della cauzione, dell'Offerta Economica e di tutti i documenti. Resta ferma la facoltà per il Notaio incaricato della ricezione delle Offerte Segrete (e del Notaio delle Offerte Residuali nell'ipotesi di cui al successivo capoverso) di richiedere all'offerente chiarimenti, documenti e certificazioni integrative, fermo restando che, previa verbalizzazione, verrà constatata l'esclusione delle Offerte Segrete che non siano conformi a quanto stabilito a pena d'esclusione nel presente Disciplinare d'Asta.

Analoga procedura a quella indicata al capoverso precedente verrà svolta dal Notaio delle Offerte Residuali, nel luogo indicato nell'Avviso d'Asta, alle ore 10.00 del giorno

corrispondente alla prima, in ordine temporale, Data d'Asta relativa all'Avviso d'Asta per il quale ha avuto incarico di ricevere le Offerte Residuali, con l'avvertenza che il Notaio delle Offerte Residuali non provvederà ad aprire le Buste contenenti le Liste di Immobili di cui comunque verificherà in questa fase l'integrità e la conformità a quanto disposto nel presente Disciplinare d'Asta; la conformità della compilazione delle Liste di Immobili alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta verrà, invece, verificata nei tempi e modi di cui al successivo punto 5.6.

5.3 Redazione della graduatoria delle Offerte Segrete con aggiudicazione del bene. Individuazione dei soggetti legittimati a partecipare alla eventuale II° Fase d'Asta

Non appena concluse le operazioni di apertura dei Plichi Offerte Segrete, sarà redatta la graduatoria delle Offerte Segrete valide – da intendersi quelle conformi alle disposizioni del presente Disciplinare per le quali è prevista la pena dell'esclusione - tenuto esclusivamente conto dell'ammontare delle Offerte Economiche formulate.

Il Lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà presentato l'Offerta Segreta valida di importo più elevato non eguagliato in altra Offerta Segreta.

Nell'ipotesi in cui risultino presentate più Offerte Segrete valide di pari importo collocate *ex aequo* al primo posto si procederà alla II° Fase d'Asta alla quale saranno ammessi soltanto i soggetti che avranno presentato tali pari offerte.

E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare all'eventuale II° Fase d'Asta essere presente all'apertura dei Plichi Offerte Segrete e alla immediatamente successiva redazione della graduatoria, per verificare l'eventuale ammissione alla II° Fase d'Asta.

5.4 Modalità di svolgimento dell'eventuale II° Fase d'Asta e aggiudicazione a seguito di Offerte Palesi

La Fase del Pubblico Incanto avrà luogo, in presenza dello stesso Notaio incaricato della I° Fase d'Asta e presso il medesimo indirizzo indicato nell'Avviso d'Asta, non appena concluse le operazioni di verbalizzazione della graduatoria di cui al precedente punto 5.3.

I soggetti ammessi alla II° Fase d'Asta, potranno presentare Offerte Palesi in aumento rispetto alle valide Offerte Segrete di importo più elevato, per alzata di mano e con rialzi minimi pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Il Notaio incaricato della I° Fase d'Asta provvederà a verbalizzare ciascuna Offerta Palese in aumento.

Entro i tre 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 sopra indicato e così di seguito.

In assenza di ulteriori Offerte Palesi nei tre minuti successivi alla fine della registrazione dell'ultima Offerta Palese, il Notaio incaricato della I° Fase d'Asta verbalizzerà l'intervenuta aggiudicazione a favore dell'ultimo offerente ed indicherà quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima Offerta Palese.

In assenza degli offerenti ammessi alla II° Fase d'Asta, ovvero in caso di rifiuto degli stessi di presentare Offerte Palesi in aumento rispetto alle Offerte Segrete già presentate, si provvederà alla aggiudicazione per estrazione a sorte.

Anche ai fini degli adempimenti conseguenti, l'aggiudicatario sarà tempestivamente informato dell'esito favorevole dell'Asta, direttamente, se presente all'Asta (e se ne darà atto a verbale), altrimenti mediante comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata a/r ovvero a mezzo telegramma con avviso di ricevimento, da indirizzarsi al recapito che dovrà essere indicato nella domanda, come previsto al precedente punto 3.1.4A.

#### 5.5 Irrevocabilità delle Offerte Segrete e delle Offerte Residuali

Le Offerte Segrete si riterranno in ogni caso vincolanti ed irrevocabili, in relazione a ciascun Lotto, per un periodo di tempo non inferiore a 90 giorni successivi alla data fissata nell'Avviso d'Asta quale termine per la presentazione dell'Offerta Segreta. Le Offerte Residuali si riterranno in ogni caso vincolanti ed irrevocabili, in relazione a ciascun Lotto, per un periodo di tempo decorrente dalla data di presentazione dell'Offerta Residuale e fino al 90° giorno successivo all'ultima Data d'Asta, in ordine temporale, dell'Avviso d'Asta in relazione al quale l'Offerta Residuale è presentata. Le offerte alle quali avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterranno vincolanti ed irrevocabili per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 90 giorni successivi alla data di aggiudicazione.

#### 5.6 Modalità di svolgimento dell'eventuale Fase delle Offerte Residuali e relativa aggiudicazione.

Il Notaio delle Offerte Residuali, completate le operazioni di cui ai precedenti punti 5.1 e 5.2, provvede a predisporre un elenco (l'"**Elenco Offerenti Residuali**") da allegare al

verbale ed in cui vengono inserite le seguenti voci:

**Offerente / Numero Massimo / Aggiudicazioni / Numero Massimo Residuo**

Nell'Elenco Offerenti Residuali vengono inseriti i dati già a quel momento conosciuti e più precisamente:

sotto la voce "Offerente" vengono indicati i dati identificativi del soggetto offerente ed, a fianco, sotto la voce "Numero Massimo", il Numero Massimo di Lotti oggetto dell'offerta, indicato nella domanda come previsto al precedente punto 3.2.5A del presente Disciplinare d'Asta.

Le operazioni di cui sopra vengono descritte in apposito verbale redatto dal Notaio delle Offerte Residuali.

Per ogni giornata in cui sono fissate Date d'Asta, il Notaio delle Offerte Residuali, provvederà a formare un elenco (l'"**Elenco Lotti Invenduti**"), comprendente i Lotti per i quali in quella Data d'Asta non sono state presentate valide Offerte Segrete, nel quale sono inserite le seguenti voci:

**Numero Progressivo / Prezzo base d'asta / Numero Lotto / Offerenti Residuali / Aggiudicatario**

Nel caso in cui il Notaio delle Offerte Residuali (i) non abbia ricevuto la comunicazione circa la mancata presentazione di valide Offerte Segrete di cui al precedente punto 1 entro le ore 17.00 della Data d'Asta in corso, ovvero (ii) abbia ricevuto entro il predetto termine una comunicazione relativa al differimento ad altra data di una delle Aste relative alla Data d'Asta in corso, provvederà a non inserire il Lotto o i Lotti in relazione ai quali non sia pervenuta tale comunicazione o sia pervenuta la comunicazione relativa al differimento nell'Elenco Lotti Invenduti relativo alla Data d'Asta in corso e procederà all'esperimento della Fase delle Offerte Residuali tenendo conto dell'Elenco Lotti Invenduti così formato. I lotti per i quali si siano verificati gli eventi sopradescritti alle lettere i) e ii) , non sia intervenuta l'aggiudicazione nella fase delle Offerte Segrete e sia stata presentata almeno una Offerta Residuale verranno riproposti, con lo stesso prezzo a base d'asta, in un Avviso d'Asta successivo, ferma restando l'applicabilità di quanto disposto dal secondo capoverso del successivo punto 5.9. Nella prima giornata in cui sono fissate una o più Aste relative a ciascun Avviso d'Asta, il Notaio delle Offerte Residuali, provvede ad aprire le Buste contenenti le Liste di Immobili contraddistinte dalla Data d'Asta della giornata in corso e ne verifica la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta, verbalizzando l'eventuale esclusione delle Liste o dei Lotti non conformi.

Conosciuti gli esiti della Fase delle Offerte Segrete dei Lotti di quella giornata, tenuto

conto di quanto sopra previsto, il Notaio delle Offerte Residuali provvederà:

- ad esaminare tutte le valide Liste di Immobili pervenute e relative alla Data d'Asta in corso;
- ad indicare nell'Elenco Lotti Invenduti tutti i Lotti per i quali non è stata presentata alcuna valida Offerta Segreta iniziando da quello caratterizzato dal prezzo base d'Asta più elevato e così di seguito in ordine decrescente;
- ad assegnare ai Lotti, secondo tale criterio, numeri progressivi crescenti, iniziando dal numero 1;
- ad indicare sotto la voce "Offerenti Residuali", per ciascuno dei Lotti indicati nell'Elenco dei Lotti Invenduti, il nominativo del soggetto o dei soggetti che hanno indicato tale Lotto nella propria Lista di Immobili;
- a constatare la chiusura delle operazioni d'Asta della giornata qualora non risulti presentata alcuna Offerta Residuale relativamente a tutti i Lotti individuati nell'Elenco Lotti Invenduti.

Le operazioni di cui sopra risulteranno dal verbale redatto dal Notaio delle Offerte Residuali.

Successivamente, iniziando dal Lotto contraddistinto dal numero progressivo 1, il Notaio delle Offerte Residuali provvederà:

- a constatare la mancata aggiudicazione del Lotto, se lo stesso non risulti indicato in alcuna delle Liste di Immobili validamente presentate;
- a constatare l'aggiudicazione, di ciascun Lotto all'Offerente Residuale che lo abbia indicato nella propria Lista di Immobili;
- a constatare l'aggiudicazione mediante estrazione a sorte tra i relativi Offerenti Residuali del Lotto che sia stato inserito in più Liste di Immobili;
- ad indicare, nell'Elenco Lotti Invenduti sotto la voce "Aggiudicatario", il nominativo del soggetto al quale il Lotto sia stato aggiudicato;
- ad indicare nell'Elenco Offerenti Residuali sotto la voce "Aggiudicazioni" il numero di Lotto che lo contraddistingue nell'Avviso d'Asta;
- ad indicare sotto la voce "Numero Massimo Residuo" il numero pari a quello indicato sotto la voce "Numero Massimo" detratto il numero delle aggiudicazioni, anche se provvisorie, fino a quel momento intervenute a favore dello stesso offerente e risultante alla voce "Aggiudicazioni";

- a constatare l'intervenuta inefficacia dell'Offerta Residuale presentata dal soggetto a favore del quale sia stato aggiudicato, anche se provvisoriamente, un numero di Lotti pari al Numero Massimo, come risulterà anche dal numero zero riportato alla voce "Numero Massimo Residuo";
- a constatare l'esclusione dalla Fase delle Offerte Residuali degli eventuali ulteriori Lotti inseriti nella Lista di Immobili relativa alla Data d'Asta in corso presentata dall'offerente nei confronti del quale si sia verificata l'intervenuta inefficacia di cui sopra e di tutte le eventuali Liste di Immobili contenute in Buste riportanti una Data d'Asta successiva a quella in corso con il nominativo, come mittente, dello stesso offerente.

Delle aggiudicazioni verrà dato atto nel verbale redatto dal Notaio delle Offerte Residuali, che provvederà a fornirne copia all'Ente interessato ai fini della successiva comunicazione all'aggiudicatario.

Nelle Date d'Asta successive alla prima si procederà nello stesso modo sopra indicato sino all'esaurimento di tutte le Liste di Immobili, con la precisazione che l'Elenco Offerenti Residuali sarà di volta in volta compilato tenuto conto dell'esito delle Aste delle Offerte Residuali precedenti e si redigerà un numero di Elenchi Lotti Invenduti quante sono le Date d'Asta previste nello stesso Avviso d'Asta.

Anche ai fini degli adempimenti conseguenti, l'aggiudicatario sarà tempestivamente informato dell'esito favorevole dell'Asta, mediante comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata a/r ovvero a mezzo telegramma con avviso di ricevimento al recapito che dovrà essere indicato nella domanda, come previsto al precedente punto 3.2.5A.

L'Offerta Residuale alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante e irrevocabile per l'aggiudicatario, per un periodo di tempo non inferiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

#### 5.7 Restituzione delle cauzioni a favore dei non aggiudicatari

Successivamente all'aggiudicazione, il Notaio incaricato provvederà a trasmettere all'Ente interessato la documentazione in originale relativa alle cauzioni prestate dai soggetti che non sono risultati aggiudicatari. L'Ente Gestore, sulla base di tale documentazione, provvederà a restituire le cauzioni a tali soggetti entro il più breve tempo possibile e, comunque entro 60 giorni successivi: (i) alla data di aggiudicazione del bene in caso di Offerte Segrete e (ii) in caso di Offerte Residuali, alla data di esclusione (ai sensi del precedente punto 2.2) dalla Fase delle Offerte Residuali ovvero, all'ultima Data d'Asta, in

ordine temporale, relativa a Lotti inclusi nelle Liste di Immobili oggetto di Offerta Residuale formulata dal soggetto risultato non aggiudicatario. Resta ferma la possibilità per il Notaio di restituire il documento comprovante la garanzia brevi manu al non aggiudicatario che abbia presenziato al procedimento d'Asta.

5.8 Costituzione dell'ulteriore cauzione da parte dell'aggiudicatario e effetti dell'eventuale inadempimento

Entro il termine essenziale nell'interesse della SCIP Srl di sette giorni lavorativi dalla data dell'aggiudicazione ovvero, ove prevista la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, dalla ricezione di quest'ultima, l'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della cauzione prestata, salvo il risarcimento dei maggiori danni, provvedere, con gli stessi mezzi indicati al precedente punto 2.1 lettere (i) e (ii), a corrispondere un'ulteriore cauzione di importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione di ciascun immobile di cui sia risultato aggiudicatario, anche a seguito di Offerta Residuale.

Nei casi di cui al punto 1(D) che precede, ove la cauzione sia costituita a mezzo di garanzia, essa non potrà avere durata inferiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione ovvero, ove prevista la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, dalla ricezione di quest'ultima. Nel caso in cui l'originaria cauzione costituita a mezzo di garanzia fosse caratterizzata da una durata inferiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero, ove prevista la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, dalla ricezione di quest'ultima, anche l'originaria cauzione, entro il suddetto termine di sette giorni, dovrà essere prorogata nella sua durata come sopra indicato.

L'originale del documento comprovante l'avvenuta costituzione dell'ulteriore cauzione dovrà essere consegnato o trasmesso a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, nel più breve tempo possibile, e comunque entro 5 giorni lavorativi dalla effettiva data di costituzione del deposito cauzionale di cui al presente punto, all'Ente Gestore agli indirizzi delle strutture territorialmente competenti indicati nell'Avviso d'Asta. Sul plico dovrà apporsi la seguente dicitura:

S.C.I.P. Srl

ASTA DEL GIORNO .....

LOTTO N.....

APPARTAMENTO

SITO

IN.....VIA.....SC.....INT.....

AGGIUDICATARIO:

(COGNOME/NOME).....INDIRIZZO.....

L'avvenuta ricezione di tale documento è a totale cura e rischio dell'aggiudicatario.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi sopra previsti, la SCIP Srl e l'Ente Gestore potranno, a loro insindacabile giudizio, indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Nelle ipotesi previste al precedente paragrafo, il nuovo aggiudicatario, entro il termine essenziale nell'interesse della SCIP Srl di sette giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione in proprio favore, dovrà costituire, con gli stessi mezzi indicati al punto 2.1, lettere (i) e (ii), e al punto 5.8, una ulteriore cauzione pari al 10% del nuovo prezzo di aggiudicazione che, se costituita mediante garanzia, dovrà avere durata pari ad almeno 90 giorni dalla data di comunicazione della nuova aggiudicazione. Se l'originaria cauzione fosse stata nel frattempo restituita al nuovo aggiudicatario ovvero, essendo stata originariamente costituita a mezzo di garanzia, fosse scaduta o caratterizzata da una durata inferiore a quella sopra indicata, anche l'originaria cauzione, entro il suddetto termine di sette giorni dalla comunicazione della nuova aggiudicazione, dovrà essere ricostituita e/o prorogata nella sua durata come sopra indicato. Il nuovo aggiudicatario dovrà inoltre far pervenire alla SCIP Srl e all'Ente Gestore una comunicazione scritta con la quale venga precisato che l'offerta presentata si riterrà vincolante ed irrevocabile per un periodo di tempo non inferiore a 90 giorni dalla data della comunicazione della nuova aggiudicazione.

In mancanza di quanto sopra il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione del bene e la SCIP Srl e l'Ente Gestore, a loro insindacabile giudizio, potranno scegliere se indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente ovvero seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

#### 5.9 Facoltà e riserve a favore della SCIP Srl e dell'Ente Gestore

La SCIP Srl e l'Ente Gestore si riservano, comunque, in ogni momento della procedura, e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'Asta e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei loro confronti, fermo restando



l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto al punto 5.7 del presente Disciplinare d'Asta.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti della SCIP Srl e dell'Ente Gestore per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta Segreta o dell'Offerta Residuale.

## **6. VERBALE DELL'ASTA**

Da parte dei Notai incaricati della Fase delle Offerte Segrete viene redatto verbale dando conto:

1. del rispetto dei termini prescritti per la consegna dei Plichi Offerte Segrete;
2. dell'apertura dei Plichi Offerte Segrete e delle buste e della conformità degli stessi e del loro contenuto alle prescrizioni del presente Disciplinare d'Asta;
3. della presenza di Offerte Segrete valide e della graduatoria delle stesse;
4. della eventuale presentazione di Offerte Palesi in aumento rispetto alle Offerte Segrete collocate *ex aequo* al primo posto;
5. dell'aggiudicazione dei Lotti eventualmente anche tramite estrazione a sorte.

Da parte dei Notai delle Offerte Residuali viene redatto verbale dando conto:

1. del rispetto dei termini prescritti per la consegna dei Plichi;
2. dell'apertura dei Plichi e delle Buste e della conformità degli stessi e del loro contenuto alle prescrizioni del presente Disciplinare d'Asta;
3. della registrazione delle Offerte Residuali;
4. della presenza di Lotti invenduti per assenza di valide Offerte Segrete;
5. dell'aggiudicazione dei Lotti, eventualmente anche tramite estrazione a sorte;

L'imposta di registro, l'imposta di bollo e ogni altra imposta indiretta, ogni altro tributo e/o diritto eventualmente inerenti il verbale d'Asta e l'aggiudicazione, nonché gli onorari notarili, sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il verbale d'Asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo di acquisto. La SCIP Srl e l'Ente Gestore pertanto non

assumeranno alcun obbligo, se non dopo la stipula del contratto di compravendita, verso l'aggiudicatario che rimarrà, invece, vincolato alla propria Offerta, Segreta o Residuale, e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino allo spirare del termine previsto ai precedenti punti 5.5 e 5.6.

## **7. MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita con la SCIP Srl, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl", emesso da primario istituto di credito e, qualora le cauzioni siano state corrisposte con le modalità di cui ai precedenti punti 2.1 lettera (i), 2.2 secondo capoverso, e 5.8, mediante imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla SCIP Srl a titolo cauzionale.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'Asta ed alla vendita (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere) senza possibilità di rivalsa nei confronti della SCIP Srl e dell'Ente Gestore.

## **8. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Il contratto di compravendita tra la SCIP Srl e l'aggiudicatario sarà stipulato, innanzi al Notaio designato dalla SCIP Srl /o dall'Ente Gestore, entro il termine essenziale nell'interesse della SCIP Srl di 40 giorni dall'aggiudicazione, ovvero, in caso di aggiudicazione provvisoria, dalla comunicazione di cui al punto 1(D) che precede, fermo restando che nel caso di mancata stipula entro detto termine del contratto di compravendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo dovrà restare valida fino alla scadenza dei termini di cui al punto 5.5 e di cui al punto 5.6, ultimo capoverso (per le sole Offerte Residuali).

Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di compravendita entro il sopra indicato termine essenziale, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la SCIP Srl avrà diritto di incamerare la cauzione o escutere la garanzia prestata, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la SCIP Srl e l'Ente Gestore potranno, a loro insindacabile giudizio, indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Nelle ipotesi previste al precedente paragrafo, si procederà secondo quanto previsto al quarto capoverso del precedente punto 5.8.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, nei quaranta giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione stipulare il contratto di compravendita alle condizioni qui sopra indicate. Il termine indicato è da ritenersi essenziale nell'interesse della SCIP Srl.

In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione del Lotto e la SCIP Srl e l'Ente gestore, a loro insindacabile giudizio, potranno scegliere se indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente ovvero seguire la stessa procedura di cui sopra anche con i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

Resta inteso che la SCIP Srl e/o l'Ente Gestore, per motivate ragioni, potranno non dare corso alla stipula del contratto di compravendita revocando l'aggiudicazione, senza che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa al riguardo, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare d'Asta.

## **9. ALLEGATI**

Gli allegati al presente Disciplinare d'Asta costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente Disciplinare d'Asta.

## **10. INFORMATIVA EX LEGE N. 675/96**

In adempimento a quanto previsto dalla legge 31 dicembre 1996 n. 675 (la "**legge 675/96**") per la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, l'Ente Gestore, 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 all'Ente Gestore stesso.

Il trattamento concerne informazioni relative alle domande ed alle Offerte Segrete o Offerte Residuali presentate dai partecipanti all'Asta. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto della legge 675/96 e 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 all'art. 13, legge 675/96 secondo le modalità contemplate nelle relative disposizioni.

Nell'Avviso d'Asta saranno indicati il Titolare ed il Responsabile del trattamento dei dati personali e verrà indicato il sito della rete di comunicazione attraverso il quale potranno essere riconoscibili tutte le informazioni relative.