

CLAREN IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione
società partecipata da Veneto Banca S.p.A. in L.C.A.
Regolamento di vendita per il Lotto 6.2 – Trieste

1. Oggetto della vendita

La vendita riguarda i beni indicati nell'Avviso d'asta immobiliare privata ("Avviso d'asta") per il Lotto 6.2 - Trieste e precisamente descritti nella Perizia di stima ("Perizia") e nella Relazione notarile ventennale ("Relazione notarile"), menzionate nel medesimo Avviso d'asta e consultabili sui siti www.venetobancalca.it e www.liquidagest.it. I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, e verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote condominiali dovute per legge.

I beni offerti in vendita sono oggetto delle autorizzazioni e concessioni edilizie indicate nella Perizia; autorizzazioni e concessioni che l'acquirente dichiara di ben conoscere, di aver verificato in ogni loro elemento, presupposto e pattuizione e che di conseguenza accetta senza alcuna riserva. Saranno a carico dell'acquirente eventuali costi, imposte, oblazioni ed in genere tutti gli oneri connessi al rilascio di eventuali permessi a costruire, denunce di inizio attività, ecc.

Gli immobili oggetto del Lotto 6.2 - Trieste sono concessi in locazione alla BPER Banca S.p.A., con "Contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo" stipulato in data 01/06/2008 e registrato a Trieste in data 30/06/2008, n. 5032 serie 3, e successiva modifica del 14/04/2014 e avente scadenza al 01/06/2026, tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni ove non sia disdettato nei termini e con le modalità previste in contratto. Il canone di locazione mensile è pari a euro 7.122,59 oltre IVA per la locazione, ed euro 541,67 oltre IVA per le spese, aggiornato di anno in anno, in base al 75% della variazione ISTAT intervenuta nell'anno. L'acquirente subentrerà, ai sensi dell'art. 1602 c.c. nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione dalla data della stipula del contratto definitivo di compravendita. Il contratto di locazione e la relativa documentazione sono consultabili sui siti www.venetobancalca.it e www.liquidagest.it.

L'aggiudicazione del lotto unico sarà soggetta al diritto di prelazione del conduttore ai sensi dell'articolo 38 della legge 392/1978.

Il lotto unico, inoltre, è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, il relativo trasferimento sarà soggetto a prelazione dello Stato.

2. Prezzo base

Il prezzo base di vendita ("Prezzo base") è indicato nell'Avviso d'asta del lotto e si intende al netto di spese, tasse e imposte comunque riferite e/o connesse nei termini di legge alla vendita che resteranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente.

3. Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Gli interessati dovranno far pervenire nel termine indicato nell'Avviso d'asta un'**offerta irrevocabile d'acquisto** ("Offerta"), sulla base del modello allegato al presente regolamento, recapitandola in busta chiusa presso lo Studio Epica di Treviso, in via Terraglio 68/A, esclusivamente previo appuntamento telefonico al numero 0422/402201. Sulla busta dovranno essere indicate solamente le generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che potrà essere persona fisica diversa dall'offerente) e l'indicazione del numero del lotto, della data e dell'ora dell'asta, come riportati nell'Avviso d'asta.

L'Offerta dovrà obbligatoriamente contenere:

- a. l'indicazione del prezzo offerto ("Prezzo offerto"), che non potrà essere inferiore al Prezzo base indicato nell'Avviso d'asta, a pena di esclusione. Il Prezzo offerto è da intendersi al netto di spese, tasse e imposte comunque riferite e/o connesse nei termini di legge alla vendita che resteranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente;
- b. il deposito cauzionale ("Cauzione"), pari al 10% (dieci per cento) del Prezzo offerto, da costituirsi tramite assegno/i circolare/i intestato/i a "**Claren Immobiliare S.r.l. in liquidazione**". La costituzione della Cauzione, improduttiva di interessi, è requisito necessario per la partecipazione alla gara. Se il contratto di compravendita non verrà stipulato per fatto imputabile al soggetto individuato come miglior offerente entro il termine indicato nelle clausole che seguono, questi sarà considerato decaduto e la Cauzione sarà incamerata a titolo di penale (salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggiore danno);
- c. la copia di un documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente e, per le società, anche la copia di una visura societaria aggiornata del Registro delle Imprese, ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data dell'Offerta, da cui risultino i poteri di firma dell'offerente;
- d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Perizia di stima, della Relazione notarile e del presente Regolamento di vendita e di accettarne l'integrale contenuto, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto di vendita e di accettare tale stato integralmente e senza alcuna riserva.

4. Apertura delle buste, svolgimento della gara e aggiudicazione provvisoria

Le buste verranno aperte nel giorno, ora e luogo indicati nell'Avviso d'asta, alla presenza degli offerenti. La gara per l'individuazione della migliore Offerta sarà gestita dal Notaio incaricato ed indicato nell'Avviso d'asta.

Nel caso in cui le Offerte siano più di una, il Notaio avrà facoltà di invitare gli offerenti ad una gara al rialzo tra gli stessi, immediatamente dopo l'apertura delle buste, richiedendo ulteriori maggiori offerte da formularsi verbalmente con rialzi non inferiori al rilancio minimo individuato nell'Avviso d'asta, sulla base dell'Offerta maggiore ricevuta. Ai partecipanti sarà assegnato un termine di 90 secondi entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine assegnato.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Al termine delle operazioni di gara, ai non aggiudicatari, verranno restituite le Cauzioni versate.

Non potranno essere esaminate Offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali Offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

L'aggiudicazione sarà, in ogni caso, provvisoria in quanto soggetta al mancato esercizio della prelazione da parte del conduttore ai sensi e nei termini di cui all'art. 38 della Legge 392/1978.

In caso di esercizio della prelazione da parte del conduttore, le somme versate a titolo di cauzione verranno restituite all'aggiudicatario entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla verifica dell'esercizio della prelazione, a mezzo bonifico bancario alle coordinate che l'aggiudicatario fornirà alla parte venditrice. Sulle somme versate non matureranno interessi.

5. Contratto definitivo di compravendita

Nel caso di mancato esercizio della prelazione da parte del conduttore ex art. 38 L. 392/1978, si procederà, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, alla stipula del contratto di compravendita a rogito del notaio che verrà indicato dal venditore.

La vendita sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il pagamento del prezzo, in ragione della suindicata condizione sospensiva, avverrà secondo le seguenti modalità:

- (i) il pagamento di una somma pari a euro 110.000,00 (centodiecimila/00) a titolo di acconto sul prezzo, comprensiva anche di quanto corrisposto a titolo di cauzione per l'asta, entro la stipula del contratto di compravendita;
- (ii) il pagamento del saldo prezzo contestualmente all'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva.

I pagamenti di cui sopra dovranno essere effettuati a mediante assegni circolari intestati a "Claren Immobiliare S.r.l. in liquidazione" oppure, mediante bonifico bancario anticipato, da effettuarsi con almeno 3 (tre) giorni lavorativi di anticipo rispetto alla data fissata per il rogito e per l'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva, sul conto corrente bancario di Claren Immobiliare S.r.l. in liquidazione alle coordinate che verranno indicate dal venditore, su formale richiesta dell'aggiudicatario.

In caso di esercizio di prelazione da parte dello Stato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 le somme versate a titolo di acconto (comprensivo della cauzione per partecipazione all'asta) verranno restituite all'aggiudicatario entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla verifica del mancato avveramento della condizione sospensiva, a mezzo bonifico bancario alle coordinate che l'aggiudicatario fornirà alla parte venditrice. Sulle somme versate non matureranno interessi.

Tutte le spese, ivi comprese quelle notarili, le imposte e gli oneri di qualsiasi altra natura conseguenti alla vendita e non spettanti per legge al venditore, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario/acquirente. La compravendita è soggetta ad Iva come per legge con l'eventuale applicazione del regime del *reverse charge* ai sensi dell'articolo 17, commi 5 e 6, D.P.R. 633/7, sussistendone i presupposti.

Allegato: modello di Offerta irrevocabile d'acquisto