

DISCIPLINARE DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA
MODALITA' ASTA TELEMATICA

www.astebook.it

Il Gestore,

vista l'autorizzazione alla vendita degli immobili sulla base di liquidazione volontaria

REGOLA

la vendita degli immobili nella disponibilità del Proponente Venditore come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Localizzazione:

Nel Comune di ROMA, Via Panama 87. La zona è servita da mezzi pubblici e ricca di servizi: banche, uffici pubblici, bar, ristoranti e parcheggi.

Descrizione

Trattasi di n. 2 unità ad uso ufficio ubicati nel cuore del rinomato quartiere Parioli, e più precisamente in via Panama in una delle zone più richieste e prestigiose della Capitale, a pochi passi da Villa Ada e ben collegata con il centro città. Entrambi gli uffici sono fisicamente annessi ma catastalmente identificati al sub 505 e sub 504 e così distribuiti:

Ufficio : di mq. 170 - distribuito come segue : Ampio ingresso, 6 locali, balcone, doppi servizi con relativo antibagno.

Ufficio : di mq. 140 distribuito come segue : Ampio ingresso, 4 locali, balcone, giardino, doppi servizi con relativo antibagno.

Buono lo stato manutentivo per entrambe le unità completa un ampio giardino di pertinenza. L'immobile è inserito in un palazzo signorile con ottimo contesto condominiale.

Identificazione catastale:

Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune

Foglio 544, Part 110, sub 504 e sub 505 oltre eventuale comproprietà di spazi ed enti comuni e/o condominiali, se esistenti.

Si precisa che:

- l'immobile risulta LIBERO;
- eventuali oneri a carico del futuro acquirente;
- lo sgombero di eventuale materiale presente sarà carico del futuro acquirente.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E RILANCIO MINIMO

PREZZO BASE: euro 930.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 930.000,00

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

CAUZIONE (infruttifera): pari al 10% del prezzo offerto

IBAN IT49A0306912711100000019779

BIC/SWIFT BCITITMMXXX

Beneficiario: TATOOINE LEASECO S.r.l.

Causale: "RM_ROMA_F_20071913 - RM_ROMA_F_915045"

E' posto a carico dell'aggiudicatario il **costo di mediazione** (oltre oneri di legge), dovuto alla società I-RESALES SRL, nella misura percentuale pari al 4%, calcolato sul valore definitivo di vendita.

1. TERMINI DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal **23 MARZO 2026** (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) all' **08 APRILE 2026** entro le ore 12:00.

Successivamente alla validazione delle offerte ritenute conformi, la **gara** avrà inizio il giorno

10 APRILE 2026 dalle ore 9:00 alle ore 12:00

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

2. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

Per una migliore descrizione e identificazione degli immobili si fa rinvio alla documentazione pubblicata sul sito www.astebook.it

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della Proponente, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Fanno fede tutte le condizioni contenute nel modello di proposta di acquisto del Proponente Venditore da ritenersi qui integralmente riportate senza alcuna eccezione.

L'IVA è a carico del miglior offerente, se dovuta; il Proponente Venditore si riserva il diritto, come per Legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.

Tutte le spese, oneri e le altre imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico del miglior offerente.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

- I. Registrarsi sul portale www.astebook.it

Durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido, di un indirizzo di posta certificata, di un numero di telefono.

- II. Procedere al deposito cauzionale (infruttifero) secondo le modalità indicate dal presente Disciplinare di Gara.
- III. Inoltrare a mezzo PEC al seguente indirizzo intrum@pec.astebook.it - entro il termine di deposito offerte fissato, il modello di offerta – secondo il format Allegato 1 – Format Proposta di Acquisto - e tutti gli altri moduli presenti sul portale debitamente compilati, allegando la contabile di avvenuto bonifico e la documentazione come di seguito indicata. L'oggetto della pec dovrà essere: "RM_ROMA_F_20071913- RM_ROMA_F_915045 OFFERTA".
- IV. Documentazione da presentare
 - a. Offerta irrevocabile di acquisto debitamente compilata;
 - b. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
 - c. Disciplinare di gara sottoscritto per accettazione delle condizioni, termini e modalità della presente vendita;
 - d. Visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata;
 - e. Copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi:
 - i. procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore);
 - ii. DOCUMENTI UTILI AD AML E MODULI DI ADEGUATA VERIFICA per Proprietà ;

- iii. modello Privacy per I-RESALES SRL: il candidato acquirente con l'accettazione riceverà il modello AML per I-RESALES SRL;
- f. Sottoscrizione modello riconoscimento provvigionale a favore di I-RESALES SRL.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche, che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Il giorno successivo al termine di deposito, Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita, procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta ed abiliterà gli utenti che avranno depositato valide offerte a formulare i rilanci secondo le modalità di cui al presente Disciplinare di Gara.

Durante il periodo di gara l'utente che verrà abilitato presenterà l'offerta irrevocabile esclusivamente accedendo alla piattaforma sul sito www.astebook.it.

La prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno al valore dell'offerta minima ammissibile.

Le successive offerte (durante la fase di gara) per essere valide dovranno superare la migliore offerta pervenuta di un importo pari quantomeno al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara.

Il sistema non consente comunque l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati (il prezzo offerto dovrà essere arrotondato all'unità di euro superiore).

Extension Time: se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta, il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extra time, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

In mancanza di nuove domande di partecipazione entro il termine di deposito, la società commissionaria - il giorno stesso della chiusura dell'asta - certificherà tale assenza con l'emissione di un Report di Asta non aggiudicata. Detto documento sarà tempestivamente inviato al Proponente Venditore.

5. AGGIUDICAZIONE

5.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige apposito Report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato miglior offerente colui che ha validamente presentato l'offerta più alta entro il termine di fine gara. Successivamente alla chiusura gara, il miglior offerente si impegna a fornire la documentazione che la Proprietà potrà richiedere per completare l'adeguata verifica e i controlli antiriciclaggio. Il buon esito di tali verifiche rappresenta condizione essenziale, pena il decadimento dell'offerta, per la presentazione dell'offerta agli organi deliberanti della Proprietà. Solo con la delibera di accettazione dell'offerta della Proprietà il maggior offerente potrà essere considerato aggiudicatario della gara. Resta inteso che la successiva delibera di accettazione della Proprietà rimane insindacabilmente a giudizio e discrezione della Stessa.

Il report dell'esito sarà inoltrato esclusivamente al Proponente Venditore, il quale avvierà la procedura di autorizzazione alla vendita da parte del proprio organo amministrativo.

Entro il termine di 30 giorni (dalla data di chiusura della gara), ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico sul conto corrente dal quale la stessa era stata inviata.

5.2 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso il Proponente Venditore si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento.

6. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il maggior offerente, a pena di decadenza, dovrà versare:

- I. il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA e quanto versato) a favore del Proponente Venditore contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita o nel diverso termine indicato dallo stesso.
- II. costo di mediazione, calcolato sul valore definitivo di vendita, nella misura percentuale pari al 4% (oltre oneri di Legge);
- III. ulteriori oneri di Legge.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato al Proponente Venditore.

La somma, in precedenza versata a titolo di cauzione, assumerà esclusiva natura di caparra confirmatoria, a seguito dell'accettazione da parte della Proprietà e sarà imputata in nome e per conto della Proprietà quale parte del Prezzo contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Il pagamento della mediazione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a:

I-RESALES SRL

IBAN IT40V020085364000103482605 (verrà indicato anche nella relativa Nota pro Forma).

Tutti i pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Disciplinare di Gara.

7. ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA (ove dovuta), degli ulteriori oneri e imposte di Legge, delle spese e oneri di trascrizione nonché dei costi di mediazione (oltre oneri di legge) potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà mediante Atto Pubblico Notarile redatto da professionista scelto e nominato di comune accordo tra le parti. L'acquirente si farà carico dei relativi compensi del professionista, delle imposte dovute sulla vendita nonché della trascrizione dell'Atto di Trasferimento.

In caso di mancata comparizione del miglior offerente, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'Atto Notarile di Trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

In caso di acquisto con mutuo bancario il Notaio che redigerà l'Atto di Trasferimento della proprietà avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'Atto di Mutuo per conto dell'Istituto di Credito mutuante.

In caso di acquisto con mutuo bancario il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere. Il miglior offerente è pertanto invitato a comunicare a mezzo PEC la volontà di procedere al saldo prezzo con mutuo in quanto il Notaio e l'Istituto di Credito dovranno interfacciarsi per definire quanto necessario per la stipula dell'atto di mutuo.

8. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente Disciplinare di Gara, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

9. ASSISTENZA E VISITE

ASTEBOOK Srl, fornisce UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento telefonico, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato), ai seguenti recapiti: +39 351.5799078 / 351.8115718

Analogo servizio è fornito DA REMOTO contattando gli stessi recapiti di cui sopra.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

10. TERMINE RICHIESTE VISITE

Le richieste di sopralluogo e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate ad Astebook inderogabilmente entro il **27/03/2026 ore 12:00**

Il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né costituisce sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti e pertanto non comporta obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Milano, addì 20 Marzo 2026

Astebook S.r.l.