

## **REGOLAMENTO VENDITE**

### **1. Determinazione del valore.**

Per ciascuna unità immobiliare e suoi accessori, in caso di vendite frazionate, e per l'intero stabile in caso di vendita "da cielo a terra", la Cassa Nazionale del Notariato stabilisce il valore, anche a mezzo della propria Commissione di Valutazione Tecnica.

Alla procedura di valutazione tecnica partecipa un membro indipendente, esterno alla Cassa Nazionale del Notariato, scelto tra i funzionari in servizio presso l'Agenzia del Territorio, secondo modalità che vengono stabilite dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cassa, di concerto con l'Ente di appartenenza dello stesso soggetto esterno.

### **2. Pubblicazione delle unità immobiliari in vendita**

Gli immobili in vendita sono pubblicati sul sito internet della Cassa Nazionale del Notariato ([www.cassanotariato.it](http://www.cassanotariato.it)) e, eventualmente, anche su siti Internet specializzati accessibili a chiunque e su quotidiani o riviste con l'indicazione del termine di presentazione della proposta (comunque entro 30 giorni di calendario dalla pubblicazione), prezzo, cauzione, modalità di presentazione della proposta, situazione edilizio-catastale dell'unità in vendita e di quant'altro ritenuto necessario.

Sono fatti salvi gli adempimenti prescritti dall'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 per le unità urbane adibite ad uso diverso da quello abitativo concesse in locazione, nonché quelli stabiliti da ogni altra norma di legge.

Le proposte di acquisto pervenute saranno valutate dal Consiglio di Amministrazione della Cassa.

Decorso infruttuosamente trenta giorni di calendario dalla pubblicazione sul sito, le unità immobiliari saranno vendute attraverso il sistema delle aste telematiche del notariato. Per le modalità e tempistiche si rinvia all'allegato Disciplinare d'asta .

In ogni caso il Consiglio di Amministrazione può valutare l'adozione di ulteriori strategie operative.

#### **2.1. Gli interessati devono presentare una proposta irrevocabile di acquisto utilizzando esclusivamente il modello allegato A.**

Le proposte pervenute saranno valutate dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente con facoltà anche di non accettarne alcuna.

Entro trenta giorni di calendario dalla delibera adottata in forma esecutiva, la Cassa dà comunicazione dell'esito agli interessati, e procede alla restituzione degli assegni versati a titolo di cauzione per le proposte non accettate.

In caso di esito positivo, entro 15 (quindici) giorni di calendario successivi al ricevimento della comunicazione di accettazione della proposta, l'interessato deve comunicare alla CASSA il nominativo del notaio prescelto per la stipula del contratto di compravendita e dell'eventuale contratto di mutuo.

2.2. In ogni caso, ai sensi dell'art.3 del D.L. n. 133/2013 così come modificato dalla Legge di conversione n. 5 del 29.01.2014, è vietata la vendita di immobili "a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari di cui al presente comma è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento".

2.3. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto esistente e quale risultante dalla relazione tecnico-catastale ed urbanistica messa a disposizione degli interessati, con le relative accessioni, 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, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37.

2.4. La Cassa Nazionale del Notariato non presta, in ogni caso, garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; ogni eventuale inerente onere di adeguamento sarà dunque a carico della parte acquirente. La planimetria e la rendita catastale pubblicate nell'avviso di vendita non costituiscono presupposto contrattuale essendo suscettibili di variazioni.

2.5. Qualora, a seguito di nuovi provvedimenti legislativi e/ o regolamentari intervenuti successivamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita, fosse necessario procedere a nuovi adempimenti, l'Ente potrà sospendere o interrompere la procedura di vendita .

3. Modalità di compilazione e presentazione delle proposte a pena di esclusione:

3.1. Le proposte di acquisto sono irrevocabili e vincolanti e devono essere specifiche per ciascuna unità immobiliare in caso di vendite frazionate e per l'intero stabile, in caso di vendita "da cielo a terra", esse devono essere corredate della cauzione stabilita dalla Cassa.

3.2. Le proposte devono pervenire alla sede della Cassa entro il termine di 30 giorni di calendario dalla data di pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet della Cassa Nazionale del Notariato ([www.cassanotariato.it](http://www.cassanotariato.it)) e/o su siti Internet specializzati accessibili a chiunque, e/o su quotidiani o riviste.

3.3. Le proposte devono essere contenute in un plico chiuso e controfirmato dal proponente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta, con la dicitura "proposta di acquisto per l'immobile sito in .....".

Per il recapito del plico fa fede esclusivamente la registrazione al protocollo della Cassa eseguita dal personale incaricato della ricezione della posta.

3.4. La proposta irrevocabile di acquisto deve essere redatta in carta semplice secondo il modello allegato A, datata e sottoscritta con firma autografa del proponente e deve indicare:

- qualora si tratti di persona fisica, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale e lo stato civile del proponente;
- se il proponente è coniugato, il suo regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni;
- per i soggetti diversi dalle persone fisiche, la denominazione, la sede, il codice fiscale, nonché il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale del legale rappresentante;
- se la proposta è fatta per persona da nominare;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'impegno al versamento del prezzo alla stipula del contratto di vendita.

Alla proposta deve inoltre essere allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento del proponente persona fisica o del legale rappresentante.

#### 4. Cauzione e pagamento del prezzo

4.1. A titolo di cauzione i partecipanti devono inserire nel plico contenente la proposta, un assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo proposto, intestato alla Cassa Nazionale del Notariato. In caso di accettazione della proposta, la cauzione viene imputata in conto prezzo al momento della stipula del rogito di compravendita.

In caso di rifiuto dell'acquisto da parte del proponente, la cauzione versata è trattenuta a titolo di penale dalla Cassa. Le cauzioni versate per proposte non accettate sono invece restituite agli interessati.

4.2. Il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, deve essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i alla Cassa Nazionale del Notariato. Il contratto di compravendita è stipulato innanzi al Notaio designato dall'acquirente, entro il termine di sessanta giorni di calendario dalla ricezione da parte del proponente della comunicazione di accettazione della Cassa. E' in facoltà della Cassa stabilire un termine più lungo allorquando sia ancora pendente l'eventuale procedura volta alla regolarizzazione edilizio-catastale dell'unità oggetto della proposta, ovvero quando il promissario acquirente dichiara di voler accedere ad un finanziamento o accendere un mutuo.

In caso di mancata stipula del contratto di compravendita entro il termine prefissato, per fatto o colpa imputabile al proponente, quest'ultimo si intende decaduto e la Cassa ha diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale.

Le spese tutte del contratto di compravendita sono a carico esclusivo dell'acquirente.

Tutti i termini contenuti nel presente Regolamento che scadano nelle giornate di chiusura degli Uffici Cassa vengono prorogati al giorno lavorativo successivo.