

# GUIDA ALLE ASTE IMMOBILIARI TRA PRIVATI



Camera di Commercio  
Roma

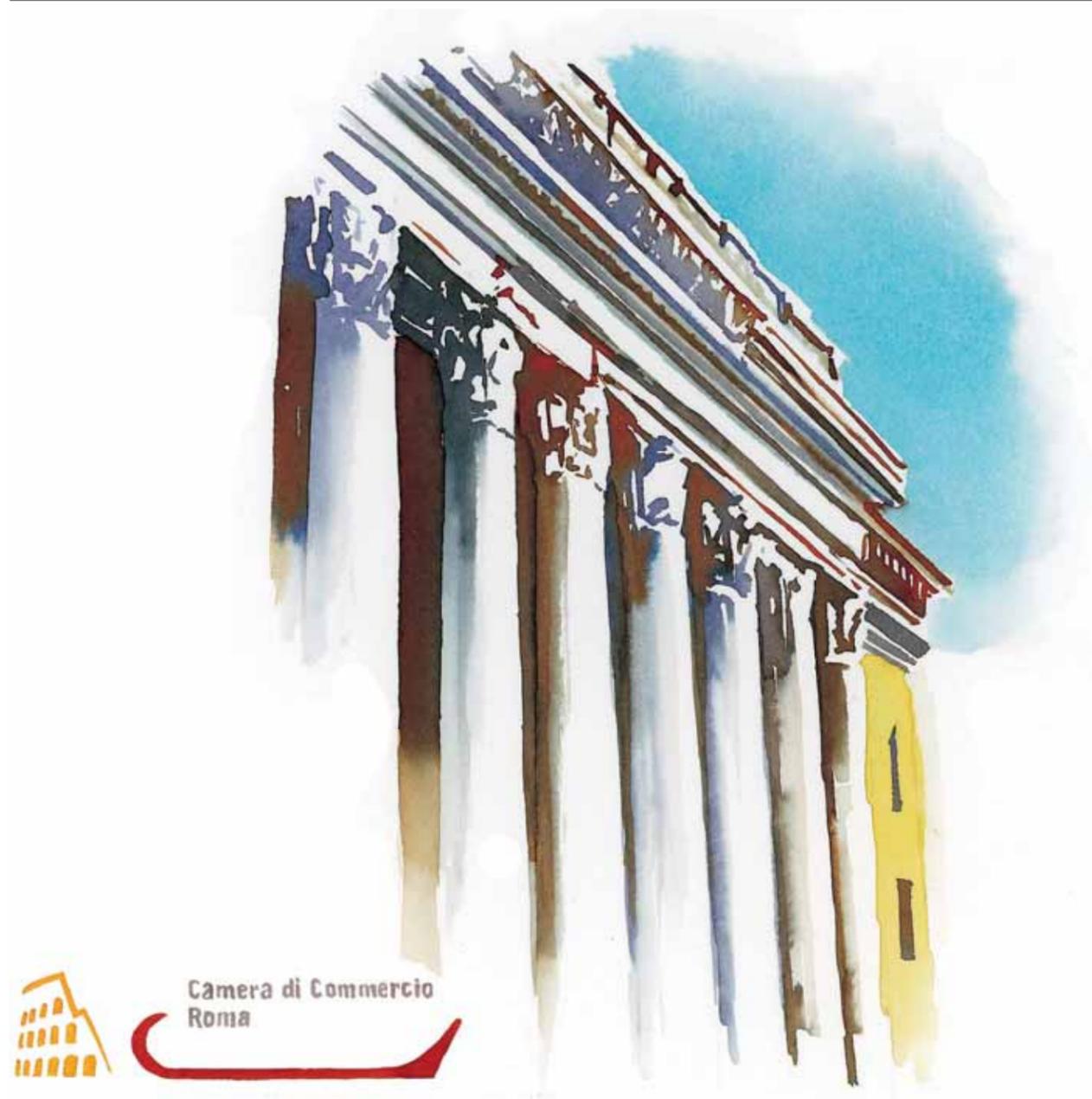


AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE  
Azienda Speciale

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

# LA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA

PROTAGONISTI DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
DEL TERRITORIO DA OLTRE 170 ANNI



LA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA NASCE NEL 1831, PERIODO DI GRANDE PROSPERITÀ PER LE ISTITUZIONI CAMERALI BENCHÉ IL PRIMO RIFERIMENTO STORICO IN ITALIA RISALGA ALLA FINE DEL XVIII SECOLO E SIA DA RINTRACCIARE IN QUELLE CHE UN TEMPO VENIVANO CHIAMATE 'CORPORAZIONI', FORME DI AUTOGOVERNO DELLE CATEGORIE PRODUTTIVE. FU ALLORA CHE LE CAMERE DI COMMERCIO DIVENTARONO ANELLO DI CONGIUNZIONE TRA STATO ED ECONOMIA, MATERIALMENTE LE ISTITUZIONI ATTRAVERSO LE QUALI ERA, ED È TUTTORA, POSSIBILE ATTUARE LA REGOLAZIONE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE.

DUNQUE IL COMPITO DELLA CAMERA DI COMMERCIO AI SUOI ALBORI ERA QUELLO DI "INVIGILARE AL BUON ANDAMENTO E ALLA PROSPERITÀ DEL MERCATO". DA ALLORA SONO TRASCORSI OLTRE 170 ANNI, LA CAMERA DI COMMERCIO SI È CONSOLIDATA ED È CRESCIUTA INSIEME AL SUO IMPEGNO ORIGINARIO.

## LA LEGGE 580/93

LA LEGGE DI RIFORMA DELLE CAMERE DI COMMERCIO N. 580 DEL '93 HA PORTATO UN PROFONDO RINNOVAMENTO DELLA CONFIGURAZIONE GIURIDICA. L'ATTRIBUZIONE DI UNA GRANDE AUTONOMIA D'AZIONE, DI NUOVE COMPETENZE RIGUARDANTI LA PROMOZIONE, LO SVILUPPO E LA REGOLAMENTAZIONE DEL MERCATO ALL'ISTITUZIONE CAMERALE, NE HA FATTO UNA DELLE PRINCIPALI PROTAGONISTE SULLO SCENARIO DELL'ECONOMIA LOCALE E UN PUNTO DI RIFERIMENTO INDISCUSSO PER IL MONDO PRODUTTIVO.

## DA CAMERA DI COMMERCIO A CAMERA DELLO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE

GLI OBIETTIVI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA OGGI SONO TRE: MIGLIORARE LA QUALITÀ DELLA VITA NELLA CAPITALE, PORRE LE BASI PER UN RINNOVATO BENESSERE SOCIALE E CREARE OCCUPAZIONE. OBIETTIVI CHE SOTTOLINEANO LA TRASFORMAZIONE SEMPRE PIÙ TANGIBILE DA "CAMERA DI COMMERCIO" A "CAMERA DELLO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE".

## LE AZIENDE SPECIALI

SOSTENERE E PROMUOVERE LE DIVERSE ATTIVITÀ ECONOMICHE VUOL DIRE TUTELARE E REGOLAMENTARE IL MERCATO PER GARANTIRE A TUTTE LE FORZE ECONOMICHE PARI OPPORTUNITÀ. SOSTENERE CON MAGGIORE EFFICIENZA LE ATTIVITÀ RELATIVE ALLA PROMOZIONE E AL CONTROLLO DEL MERCATO SONO DUE IMPEGNI FONDAMENTALI ALL'INTERNO DI UNO SCENARIO COMPLESSO COME QUELLO ATTUALE. LE AZIENDE SPECIALI SONO STATE COSTITUITE ALLO SCOPO DI FARE DA SUPPORTO ALLA STRUTTURA CENTRALE.

### AeT - AMBIENTE E TERRITORIO

L'AZIENDA SPECIALE PER L'INTEGRAZIONE TRA LE ATTIVITÀ ECONOMICHE,

LA TUTELA DELL'AMBIENTE E LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO, SECONDO UN MODELLO DI SVILUPPO SOSTENIBILE.

### ARM - AZIENDA ROMANA PER I MERCATI

L'AZIENDA SPECIALE PER LO SVILUPPO DEL SETTORE AGRICOLO; L'INTEGRAZIONE DEL SETTORE AGRO-ALIMENTARE; LA GESTIONE E IL POTENZIAMENTO DELLA BORSA MERCI.

### AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE

L'AZIENDA SPECIALE PER LO SVILUPPO E LA TRASPARENZA DEL MERCATO IMMOBILIARE. SERVIZI PER IL PUBBLICO E GLI OPERATORI.

### CAMERA ARBITRALE

L'AZIENDA SPECIALE CHE HA LO SCOPO DI AGEVOLARE IL RICORSO DELLE IMPRESE ALL'ARBITRATO E ALLA CONCILIAZIONE QUALI METODI ALTERNATIVI ALLA GIURISDIZIONE ORDINARIA.

### IRFI - ISTITUTO ROMANO PER LA FORMAZIONE IMPRENDITORIALE

L'AZIENDA SPECIALE CHE ORGANIZZA CORSI DI FORMAZIONE, QUALIFICAZIONE, AGGIORNAMENTO E SPECIALIZZAZIONE PROFESSIONALE.

### PROMOROMA

L'AZIENDA SPECIALE CHE GESTISCE GLI EVENTI, ELABORA STRATEGIE DI COMUNICAZIONE INTEGRATA, CURA I RAPPORTI CON I MEDIA, LE RELAZIONI ESTERNE E QUELLE ISTITUZIONALI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA.

# L'AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE E LA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - B.I.R.



L'AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE È L'AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO CHE GESTISCE LA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (B.I.R.) E SOVRINTENDE ALL'ESIGENZA DI TRASPARENZA E SICUREZZA DEL MERCATO IMMOBILIARE.

A CITTADINI, ENTI PUBBLICI E PRIVATI E A TUTTI COLORO CHE RICHIEDONO UN SERVIZIO DA PARTE DI ESPERTI NEL SEGNO DELLA MASSIMA PROFESSIONALITÀ, OFFRE UNA SERIE ARTICOLATA DI PRESTAZIONI:

- **BANCA DATI**  
VETRINA TELEMATICA, RAPIDO INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA DI IMMOBILI, SELEZIONATI PER TIPOLOGIA, UBICAZIONE E PREZZO.
- **LISTINO UFFICIALE**  
ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI ROMA E PROVINCIA.
- **SERVIZIO DI STIMA**  
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DIVERSIFICATA SECONDO LE ESIGENZE E GARANTITA DALLA SUPERVISIONE DI UN APPOSITO COMITATO.
- **RIMI - RASSEGNA ITALIANA DEL MERCATO IMMOBILIARE**  
PRINCIPALE MANIFESTAZIONE IMMOBILIARE ITALIANA CHE RIUNISCE I MAGGIORI OPERATORI A LIVELLO NAZIONALE E INTERNAZIONALE.
- **SERVIZIO D'ASTA**  
CANALE ALTERNATIVO E INNOVATIVO PER LA VENDITA E L'ACQUISTO DI SINGOLE UNITÀ O COMPLESSI IMMOBILIARI.

# LE ASTE TRA PRIVATI IN EUROPA E IN ITALIA

## In Europa

IL SISTEMA DELLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI (E DEI DIRITTI SULLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI) TRAMITE ASTE TRA PRIVATI SI SVILUPPA IN GRAN BRETAGNA NEGLI ANNI 90 E CRESCE RAPIDAMENTE FINO A DIVENTARE IL PRIMO STRUMENTO PER LA COMPRAVENDITA DELLE PICCOLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI.

OGGI BEN 200 CASE D'ASTA BATTONO PROPRIETÀ IMMOBILIARI NEL REGNO UNITO.

LO STESSO SISTEMA SI SVILUPPA IN FRANCIA E BELGIO (DOVE È STATO CREATO CON UNA LEGGE NEL 1998) E OLTRE A BATTERE OGNI TIPO D'IMMOBILE RISOLVE MOLTE SITUAZIONI DI COMPRAVENDITA: NELLE PROPRIETÀ INDIVISE, NEI DIVORZI, NELLE EREDITÀ, NELLA VENDITA DEI CURATORI DI BENI APPARTENENTI A MINORI E IN SITUAZIONI DOVE IL BENE È DI DIFFICILE VALUTAZIONE.

MA ANCHE PER LA NUDA PROPRIETÀ O PER IMMOBILI DI BASSO VALORE E COMUNQUE SEMPRE DOVE LA REALIZZAZIONE DELLA COMPRAVENDITA È LEGATA NECESSARIAMENTE ALLA TRASPARENZA, ALLA REALIZZAZIONE DI PREZZI DI MERCATO E ALLA CONCLUSIONE DELLA TRATTATIVA IN TEMPI CERTI.

## In Italia

IL DIRITTO ITALIANO RICONOSCE LA POSSIBILITÀ DI INDIRE UN'ASTA TRA PRIVATI PER VENDERE UN BENE IMMOBILE NELL'INVITO A OFFRIRE O DELL'OFFERTA AL PUBBLICO.

MA VENDERE BENI IMMOBILI ALL'ASTA TRA PRIVATI NON È IN USO NEL NOSTRO PAESE NONOSTANTE IL SUCCESSO RICONTRATO IN EUROPA.

PER SOPPERIRE A QUESTA MANCANZA LA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (B.I.R.) DELLA CAMERA DI COMMERCIO HA CREATO IL SISTEMA E LO HA REGOLAMENTATO IN MODO CHE CHIUNQUE VOGLIA VENDERE I PROPRI BENI IMMOBILI TRAMITE ASTA TRA PRIVATI POSSA FARLO SENZA DIFFICOLTÀ.

# LE ASTE TRA PRIVATI: LE PAROLE CHE DOVETE CONOSCERE

**AGENTE INCARICATO:** L'AGENTE ACCREDITATO PRESSO LA B.I.R. AI SENSI DEL REGOLAMENTO GENERALE, INCARICATO DAL COMITATO PER LE ASTE ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELL'ASTA;

**ASTA:** LA SINGOLA ASTA RICHIESTA ED EFFETTUATA;

**BIR:** "L'AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE-BORSA IMMOBILIARE DI ROMA "AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA, CON SEDE IN VIA DEI BURRÒ 144;

**BATTITORE D'ASTA:** LA PERSONA PROFESSIONALMENTE COMPETENTE, AGENTE INCARICATO, SPECIFICAMENTE DELEGATA DALLA B.I.R. E CHE SOVRINTENDERÀ ALLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA;



**I° FASE D'ASTA O FASE DELLE OFFERTE SEGRETE:** PRESENTAZIONE DI OFFERTE SEGRETE DA PARTE DEI POTENZIALI ACQUIRENTI;

**II° FASE D'ASTA O FASE DEL PUBBLICO INCANTO:** PRESENTAZIONE DI OFFERTE PALESI IN AUMENTO ("OFFERTE PALESI") RISPETTO AL PREZZO DI IMPORTO PIÙ ELEVATO, INDICATO NELLA MIGLIORE OFFERTA SEGRETA;

**III° FASE D'ASTA O FASE DELL'AGGIUDICAZIONE:** PRESENTAZIONE DI OFFERTE IN ADEGUAMENTO AL PREZZO DI RISERVA;

**FUNZIONARIO INCARICATO:** IL DIPENDENTE DELLA BIR CHE COADIUVA CON L'AGENTE INCARICATO NELLE ATTIVITÀ DI PREDISPOSIZIONE DELL'ASTA;

**LOTTO:** IL SINGOLO BENE IMMOBILE O DIRITTO REALE SU BENE IMMOBILE OGGETTO DELL'ASTA;

**PREZZO DI RISERVA:** PREZZO NON NOTO ALL'OFFERENTE (L'ACQUIRENTE) AL DI SOTTO DEL QUALE IL RICHIEDENTE L'ASTA (IL VENDITORE) SI RISERVA LA FACOLTÀ DI NON ACCETTARE L'OFFERTA;

**NOTAIO INCARICATO, CONVENZIONATO ASNODIM (ASSOCIAZIONE NOTARIATO ROMANO PER LE DISMISSIONI IMMOBILIARI):** IL NOTAIO INCARICATO DI REDIGERE LA RELAZIONE SULL'IMMOBILE OGGETTO D'ASTA;

**SERVIZIO D'ASTA:** IL SERVIZIO DI ESPLETAMENTO DELLE ASTE IMMOBILIARI MESSO A DISPOSIZIONE DALLA BIR DIETRO CORRISPETTIVO;

**VALORE DI STIMA :** VALORE DELL'IMMOBILE O DEL DIRITTO REALE SU BENE IMMOBILE RISULTANTE DALLA STIMA EFFETTUATA DALL'AGENTE ACCREDITATO, INCARICATO DELL'ASTA, E VERIFICATO DALLA COMMISSIONE PER LE STIME (NON NOTO ALL'ACQUIRENTE);

**DIRITTI DI SEGRETERIA:** I COSTI PER ACCEDERE AL SERVIZIO



## QUALI IMMOBILI POTETE PORTARE AD UN ASTA TRA PRIVATI

TUTTI I TIPI DI PROPRIETÀ IMMOBILIARI POSSONO ESSERE PORTATI AD UN'ASTA TRA PRIVATI, MA QUESTO METODO RISULTA PARTICOLARMENTE VANTAGGIOSO IN CASO DI:

- PERMUTE, IN CUI UNA PROPRIETÀ DEVE ESSERE VENDUTA IN UN TEMPO CERTO PER POTERNE RIACQUISTARE UN'ALTRA;
- PROPRIETÀ IMMOBILIARI INDIVISE, DOVE IL PREZZO DEVE ESSERE INDISCUTIBILMENTE QUELLO DI MERCATO;
- IMMOBILI DI DIFFICILE VALUTAZIONE;
- IN SITUAZIONI PARTICOLARI COME NUDE PROPRIETÀ, DIVORZI, EREDITÀ, VENDITA DI BENI PER CONTO DI MINORI, VENDITA DI BENI DI SOCIETÀ.

## NON SOLO VENDITE, MA ANCHE IMMOBILI IN LOCAZIONE PLURIENNALE

COME GIÀ AMPIAMENTO SPERIMENTATO IN INGHILTERRA, È POSSIBILE E VANTAGGIOSO PORTARE AD UN'ASTA TRA PRIVATI ANCHE LOCAZIONI A LUNGO TERMINE DI RESIDENZE, UFFICI E AREE COMMERCIALI, LA CUI ELEVATA ENTITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE PUÒ RENDERE LUNGA E PROBLEMATICA LA RICERCA DI CONDUTTORI.

# COME VENDERE UN IMMOBILE ALL'ASTA TRA PRIVATI IN 10 PASSI



## 1) La "Richiesta d'Asta"

VENDERE UN IMMOBILE ALL'ASTA È FACILE. TUTTI POSSONO PORTARE ALL'ASTA BENI IMMOBILI: PERSONE FISICHE O GIURIDICHE, AGENTI IMMOBILIARI, COMMERCIALISTI, AVVOCATI, BANCHE, AZIENDE DI CREDITO, INTERMEDIARI FINANZIARI ITALIANI O STRANIERI, ENTI O UFFICI PUBBLICI.

L'ELENCO DEI DOCUMENTI DA PRESENTARE E LE PROCEDURE SONO CONTENUTE NEL REGOLAMENTO PER IL RICHIEDENTE L'ASTA OTTENIBILE PRESSO GLI UFFICI DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA O DIRETTAMENTE SUL SITO [WWW.ASTEBIR.IT](http://WWW.ASTEBIR.IT).

LE PROCEDURE SONO LE STESSA SIA PER LA VENDITA CHE PER LA CESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI.

LA RICHIESTA D'ASTA (OTTENIBILE, PRESSO GLI UFFICI DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA O DIRETTAMENTE SUL SITO [WWW.ASTEBIR.IT](http://WWW.ASTEBIR.IT)) È IL PRIMO PASSO PER PARTECIPARE ALLE ASTE TRA PRIVATI DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA.

LA RICHIESTA D'ASTA, HA MODULISTICA DIVERSA PER LE PERSONE FISICHE, QUELLE GIURIDICHE E I PROCURATORI. VA PRESENTATA AL COMITATO PER LE ASTE PRESSO LA BIR E COSTITUISCE PROPOSTA IRREVOCABILE DI CESSIONE DELL'IMMOBILE AL PIÙ ALTO PREZZO POSSIBILE E COMUNQUE AD UN VALORE PARI O SUPERIORE AL PREZZO DI RISERVA.

ALLA RICHIESTA D'ASTA DEVE ESSERE ALLEGATA UNA SERIE DI DOCUMENTI NEI QUALI SI ATTESTI LA VENDIBILITÀ DEL BENE (VEDI REGOLAMENTO PER IL RICHIEDENTE L'ASTA).



## 2) L'Agente Incaricato

PER FORMULARE LA RICHIESTA D'ASTA DOVRETE ELEGGERE UN VOSTRO AGENTE INCARICATO, CIOÈ UN AGENTE IMMOBILIARE ACCREDITATO PRESSO LA BIR, CHE È IL VOSTRO "ANGELO CUSTODE" E CHE VI SEGUIRÀ PER TUTTA L'ASTA (SE NON NE AVETE UNO SARÀ LA BIR A PROPORVELO INSIEME AL FUNZIONARIO INCARICATO).

DOVRETE INOLTRE, VERSARE CONTESTUALMENTE I DIRITTI DI SEGRETERIA DI 250 EURO.

## 3) Come seguire la vostra pratica in tempo reale

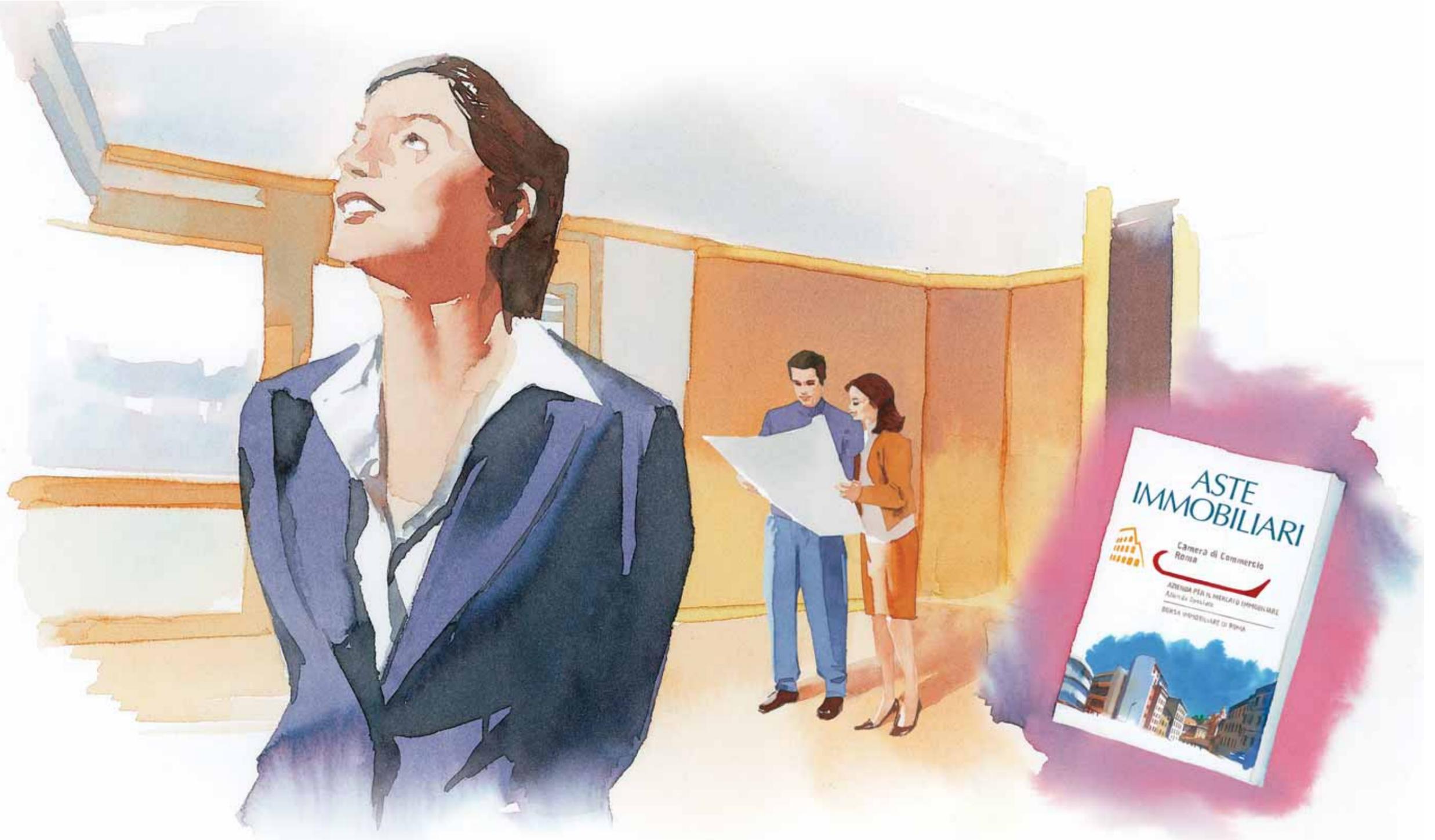
SARETE INFORMATI IN TEMPO REALE SULLA PROCEDURA DI AVANZAMENTO DELLA VOSTRA PRATICA, COLLEGANDOVÌ AL SITO [WWW.ASTEBIR.IT](http://www.astebir.it), NELL'AREA RISERVATA AI RICHIEDENTI DELL'ASTA (DI CUI SARÀ FORNITA LA PASSWORD).

OPPURE POTRETE DECIDERE DI RICEVERE INFORMAZIONI VIA EMAIL, SMS, FAX O CHIAMANDO IL CALL CENTER BIR.

## 4) Il Notaio Incaricato

L'AGENTE INCARICATO, DOPO AVER RACCOLTO LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA, LA CONSEGNERÀ ALLA BIR, CHE A SUA VOLTA LA INVIERÀ AL NOTAIO INCARICATO, UN NOTAIO ASSOCIATO ASNODIM IL QUALE PROVVEDERÀ AD EFFETTUARE UNA RELAZIONE NOTARILE A COSTI CONVENZIONATI. QUESTA RELAZIONE RAPPRESENTA IL DOCUMENTO FONDAMENTALE PROPEDEUTICO ALLA ACCETTAZIONE DELLA RICHIESTA D'ASTA E ALLA CONSEGUENTE STIMA.

SARÀ LA RELAZIONE NOTARILE A STABILIRE SE L'IMMOBILE È VENDIBILE O MENO.



## 5) L'Accettazione della Richiesta d'Asta

UNA VOLTA STABILITA LA VENDIBILITÀ DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO LA RELAZIONE NOTARILE, L'ACCETTAZIONE DELLA RICHIESTA D'ASTA DA PARTE DEL COMITATO ASTE AVVERRÀ IN BASE ALLA STIMA EFFETTUATA DALL'AGENTE INCARICATO E DEFINIRÀ LE CONDIZIONI E I TERMINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ASTA, PURCHÉ IL PREZZO ATTESO DAL VENDITORE E LE MODALITÀ DI VENDITA RICHIESTE SIANO COMPATIBILI TRA LORO E CON LE CONDIZIONI DEL MERCATO.

DAL MOMENTO DELL'ACCETTAZIONE, SAPRETE CHE L'ASTA SI TERRÀ DOPO 6 SETTIMANE.

## 6) La visita dell'immobile

DOVRETE CONCORDARE CON L'AGENTE INCARICATO I GIORNI E GLI ORARI PER LE VISITE DELL'IMMOBILE COME IN UNA QUALSIASI COMPRAVENDITA.

MAGGIORE SARÀ LA VOSTRA DISPONIBILITÀ A FAR VISITARE L'IMMOBILE, PIÙ POTENZIALI ACQUIRENTI POTRANNO PRENDERE IN CONSIDERAZIONE LA VOSTRA OFFERTA.

## 7) L'Avviso d'Asta

L'AGENTE INCARICATO E IL FUNZIONARIO INCARICATO DALLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA, DOPO AVERLO CONCORDATO CON VOI, REDIGONO INSIEME L'AVVISO D'ASTA CHE CONTIENE TUTTE LE INFORMAZIONI SULL'ASTA E COME PARTECIPARVI.

L'AVVISO D'ASTA COMPLETO VERRÀ POI INSERITO IN UN'APPOSITA PUBBLICAZIONE, A DISPOSIZIONE DI CHIUNQUE VOGLIA PARTECIPARE ALL'ASTA, PRESSO LA SEDE BIR, IN TUTTE LE SEDI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA E SUL SITO [WWW.ASTEBIR.IT](http://WWW.ASTEBIR.IT)

## 8) La pubblicità dell'immobile messo all'Asta

L'ASTA È PER DEFINIZIONE PUBBLICA E L'AVVISO DELLA VOSTRA ASTA SARÀ AFFISSO NELLA SEDE BIR E IN TUTTE LE SEDI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA.

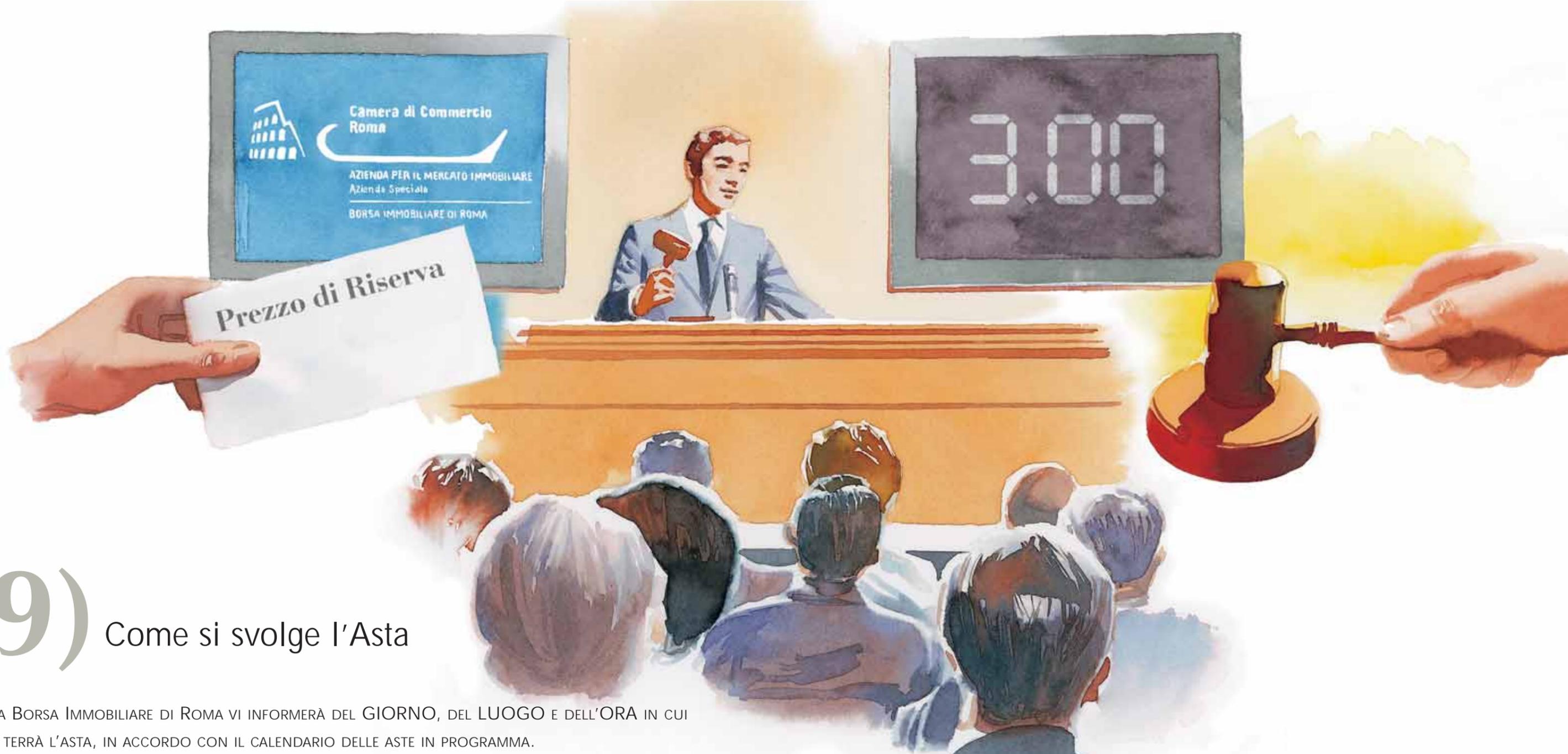
COMUNQUE È VOSTRO INTERESSE PUBBLICIZZARE AL MEGLIO LA VOSTRA ASTA. PIÙ PERSONE PARTECIPERANNO ALL'ASTA E PIÙ SARÀ POSSIBILE PER VOI CREARE COMPETIZIONE E REALIZZARE UN PREZZO PIÙ FAVOREVOLE PER IL VOSTRO IMMOBILE.

LA BIR PUBBLICIZZERÀ LA VOSTRA ASTA GRATUITAMENTE

- SULLE TESTATE RITENUTE PIÙ EFFICACI IN RELAZIONE ALLA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE;
- SUL PROPRIO MENSILE PROPOSTE, VEICOLATO DAL QUOTIDIANO LA REPUBBLICA;
- SUL PROPRIO SITO [WWW.ASTEBIR.IT](http://WWW.ASTEBIR.IT);
- TRAMITE L'AVVISO D'ASTA, DIVULGANDOLO COME GIÀ INDICATO.

IN AGGIUNTA, IL VOSTRO AGENTE INCARICATO POTRÀ STUDIARE UN PIANO PUBBLICITARIO E DECIDERE INSIEME A VOI DOVE E QUANDO PUBBLICIZZARE ULTERIORMENTE IL VOSTRO IMMOBILE.





## 9) Come si svolge l'Asta

LA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA VI INFORMERÀ DEL GIORNO, DEL LUOGO E DELL'ORA IN CUI SI TERRÀ L'ASTA, IN ACCORDO CON IL CALENDARIO DELLE ASTE IN PROGRAMMA.

L'ASTA SI SVOLGE IN TRE FASI.

### PRIMA FASE: LE OFFERTE SEGRETE

IL BATTITORE APRE TUTTE LE BUSTE PERVENUTE CON LE OFFERTE SEGRETE E SELEZIONA LE MIGLIORI OFFERTE VALIDE, FINO AD UN MASSIMO DI CINQUE, DI CUI LA PIÙ ALTA DIVENTA LA BASE D'ASTA.

### SECONDA FASE: IL PUBBLICO INCANTO

I CINQUE MIGLIORI OFFERENTI SONO POI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTE PALESI AL RIALZO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

DOPO OGNI OFFERTA DEVE TRASCORRERE UN PERIODO DI TRE MINUTI, PASSATO IL QUALE,

SE NESSUNO OFFRE DI PIÙ, IL BATTITORE CON UN COLPO DI MARTELLETTO CHIUDE L'ASTA.

L'IMMOBILE È AGGIUDICATO SE L'ULTIMA OFFERTA È SUPERIORE AL PREZZO DI RISERVA. IN ACCORDO CON IL BATTITORE, SARETE LIBERI DI ACCETTARE ANCHE UN PREZZO INFERIORE. IN CASO CONTRARIO, SI PASSA ALLA TERZA FASE.

### TERZA FASE: L'AGGIUDICAZIONE

L'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO AVRÀ TRE MINUTI PER MODIFICARE LA SUA OFFERTA RENDENDOLA PARI AL PREZZO DI RISERVA. IN QUESTO CASO SI AGGIUDICHERÀ L'IMMOBILE.

QUALORA NON LO FACESSE I RIMANENTI QUATTRO PARTECIPANTI – IN ORDINE DECRESCENTE DI OFFERTA - AVRANNO LA STESSA POSSIBILITÀ DI RILANCIARE LE PROPRIE OFFERTE, FINO A CHE VENGA PROPOSTA UNA OFFERTA PARI AL PREZZO DI RISERVA.

IN CASO CONTRARIO IL LOTTO RESTERÀ INVENDUTO.

# 10) La conclusione dell'Asta e il compromesso



IL GIORNO DELL'ASTA DOVRETE ESSERE PRESENTI PERSONALMENTE O TRAMITE UN VOSTRO INCARICATO MUNITO DI PROCURA NOTARILE. IN CASO DI AGGIUDICAZIONE CONOSCIERETE L'ACQUIRENTE DEL VOSTRO IMMOBILE E SOTTOSCRIVERETE INSIEME IL VERBALE D'ASTA.

ENTRO CINQUE GIORNI LAVORATIVI FIRMERETE IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, DOVE SONO RIPORTATE LE CONDIZIONI DEL CONTRATTO DEFINITIVO E LE MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO APPROVATE DAL COMITATO D'ASTA.

IN QUESTA OCCASIONE:

- RICEVERETE DALL'AGGIUDICATARIO (COLUI CHE HA VINTO L'ASTA E ACQUISTA L'IMMOBILE) LA CAPARRA CONFIRMATORIA;
- PAGHERETE, PER IL SERVIZIO D'ASTA, LE SPESE DEL 2% PIÙ IVA DEL VALORE DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE.

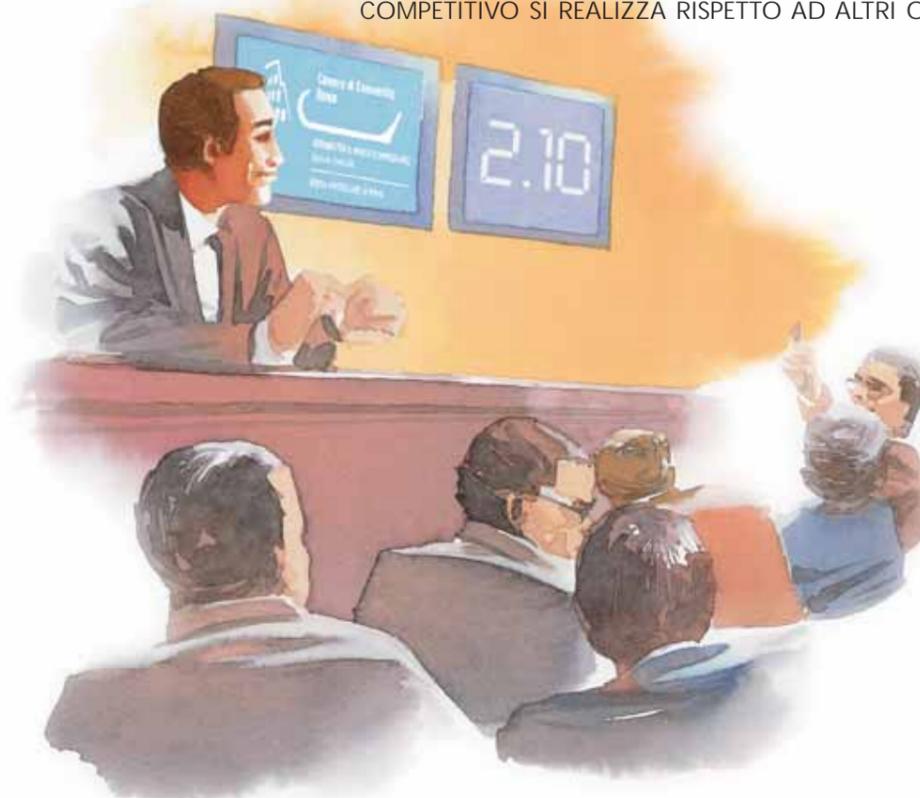
NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE NON VENGA AGGIUDICATO DOVRETE, INVECE, PAGARE I COSTI RELATIVA ALLA RELAZIONE NOTARILE, SECONDO LA CONVENZIONE CON ASNODIM.



## COME ACQUISTARE ALLE ASTE TRA PRIVATI IN 7 PASSI

COMPERARE UN IMMOBILE È UN INVESTIMENTO IMPORTANTE, CHE A VOLTE IMPEGNA I RISPARMI DI UNA VITA. CON UN'ASTA "TRA PRIVATI" DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA, POTETE EVITARE RISCHI ED IMPREVISTI. I VANTAGGI SONO MOLTI:

- SICUREZZA:** AVRETE LA CERTEZZA DI CONOSCERE ESATTAMENTE L'IMMOBILE CHE ACQUISTATE, POTENDOLO VISITARE PRIMA DELLA ASTA E POTRETE CONSULTARE LA RELAZIONE NOTARILE E TUTTO IL FASCICOLO DELL'IMMOBILE STESSO PRESSO LA BIR;
- TEMPI CERTI:** SAPRETE IL GIORNO PRECISO IN CUI POTRETE ACQUISTARE L'IMMOBILE;
- RAPIDITÀ:** L'ITER D'ACQUISTO POTREBBE ESSERE COMPLETATO IN CIRCA 8 SETTIMANE;
- TRASPARENZA:** SE SIETE INTERESSATI AD UNA PROPRIETÀ IN PARTICOLARE IL MECCANISMO DELL'ASTA VI PROPONE SEMPRE UNA CONCORRENZA LIBERA E GIUSTA PERMETTENDOVÌ DI COMPRARE LA PROPRIETÀ AD UN PREZZO CHE IN MODO COMPETITIVO SI REALIZZA RISPETTO AD ALTRI OFFERENTI.



# 1) Partite sempre dall'Avviso d'Asta

TRAMITE L'AVVISO D'ASTA DISPONIBILE NELLA SEDE BIR, IN TUTTE LE SEDI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA E SUL SITO **WWW.ASTEBIR.IT**, POTRETE CONOSCERE TUTTO CIÒ CHE RIGUARDA L'ASTA E LE CONDIZIONI PER PARTECIPARVI.

L'AVVISO D'ASTA VI DA TUTTE LE MODALITÀ PER PARTECIPARE ALL'ASTA E VI INFORMA:

- SULL'IMMOBILE, CON UNA DESCRIZIONE DELLO STESSO E IL RELATIVO INDIRIZZO
- SUL NOME E I RECAPITI DELL'AGENTE INCARICATO, CHE CURA L'ASTA
- SUL GIORNO, L'ORA E IL LUOGO DOVE SI TERRÀ L'ASTA
- SULLA DATA ENTRO LA QUALE, SE VI AGGIUDICHERETE L'IMMOBILE, DOVRETE STIPULARE L'ATTO DI COMPRAVENDITA
- SULLE MODALITÀ DI PAGAMENTO IN CASO DI AGGIUDICAZIONE
- SUI MODI DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA (VEDI IL REGOLAMENTO D'ASTA)
- SUL VALORE, I TERMINI E LE MODALITÀ DEL DEPOSITO CAUZIONALE DA EFFETTUARE PER PARTECIPARE ALL'ASTA
- SUL TERMINE ENTRO IL QUALE PRESENTARE LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E L'OFFERTA SEGRETA IN BUSTA CHIUSA
- SULLA SOMMA DA VERSARE COME CAPARRA CONFIRMATORIA.

# 2) Come sapere dell'Asta

L'ASTA VIENE SEMPRE PUBBLICIZZATA

- SU PERIODICI E QUOTIDIANI;
- SUL MENSILE DELLA BIR PROPOSTE, VEICOLATO DAL QUOTIDIANO LA REPUBBLICA;
- SU UNA APPOSITA PUBBLICAZIONE CHE POTRETE TROVARE PRESSO LA SEDE BIR;
- SUL SITO **WWW.ASTEBIR.IT**.



### 3) Come e quando potrete visitare l'immobile offerto all'Asta

VI BASTERÀ METTERVI IN CONTATTO CON L'AGENTE INCARICATO (È L'AGENTE ACCREDITATO BIR CHE SI OCCUPA DELL'ASTA) CHE VI PROPORRÀ GIORNO E ORA NEL QUALE POTRETE VISITARE L'IMMOBILE OLTRE A FORNIRVI QUALSIASI INFORMAZIONE SULL'IMMOBILE STESSO.

### 4) Come partecipare all'Asta. La Domanda di partecipazione

PER PARTECIPARE ALL'ASTA DOVRETE PRESENTARE UNA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE NEI TEMPI STABILITI NELL'AVVISO D'ASTA E NEL REGOLAMENTO D'ASTA (IL MODULO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE È STANDARD ED È DISPONIBILE PRESSO LA SEDE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA O SUL SITO [WWW.ASTEBIR.IT](http://WWW.ASTEBIR.IT)).

NELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE DOVRETE DICHIARARE DI AVER PRESO VISIONE DELL'IMMOBILE E CHE SIETE A CONOSCENZA DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE SI TROVA.

INOLTRE DOVRETE VERSARE IL DEPOSITO CAUZIONALE O FORNIRE LE GARANZIE BANCARIE, ASSICURATIVE O FINANZIARIE EQUIVALENTI AL DEPOSITO CAUZIONALE.

QUINDI DOVRETE ALLEGARE UNA BUSTA SIGILLATA CON NASTRO ADESIVO, CONTROFIRMATA ALMENO SU UNO DEI LEMBI DI CHIUSURA (VEDI REGOLAMENTO D'ASTA) CON LA VOSTRA OFFERTA SEGRETA.

NATURALMENTE, SE VOLETE PARTECIPARE A PIÙ DI UN'ASTA DOVETE FARE UNA DOMANDA PER OGNI SINGOLO LOTTO.

### 5) Il Deposito Cauzionale

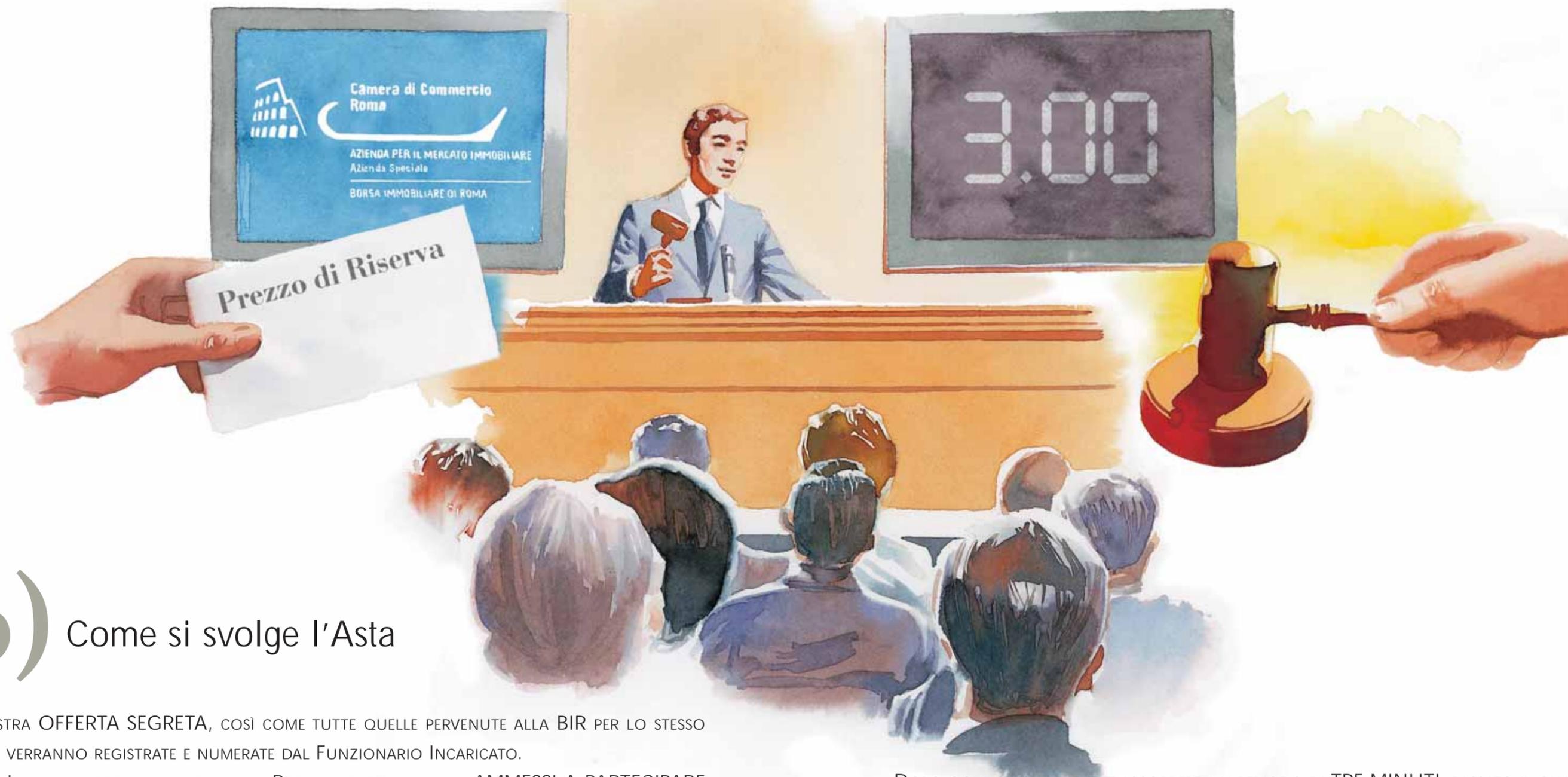


IL DEPOSITO CAUZIONALE O LE GARANZIE DA VOI FORNITE RAPPRESENTANO IL VOSTRO DIRITTO DI PARTECIPARE ALL'ASTA.

IL DEPOSITO CAUZIONALE CORRISPONDE ALLA SOMMA PUBBLICATA NELL'AVVISO D'ASTA. DEVE ESSERE EFFETTUATO CON UNO O PIÙ ASSEgni CIRCOLARI NON TRASFERIBILI, EMESSI DA UN PRIMARIO ISTITUTO DI CREDITO E INTESTATI ALL'AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE.

IN ALTERNATIVA POTETE FORNIRE UNA GARANZIA BANCARIA, ASSICURATIVA O FINANZIARIA, RILASCIATA DA UN PRIMARIO ISTITUTO DI CREDITO, UNA PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI O UNA PRIMARIA SOCIETÀ FINANZIARIA, RILASCIATA A FAVORE DELL'AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE (VEDI REGOLAMENTO D'ASTA).





## 6) Come si svolge l'Asta

LA VOSTRA OFFERTA SEGRETA, COSÌ COME TUTTE QUELLE PERVENUTE ALLA BIR PER LO STESSO LOTTO, VERRANNO REGISTRATE E NUMERATE DAL FUNZIONARIO INCARICATO.

I PLICHI, INTEGRI E CONFORMI AL REGOLAMENTO SARANNO AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA.

L'ASTA SI SVOLGE IN TRE FASI.

### PRIMA FASE: LE OFFERTE SEGRETE

IL BATTITORE APRE TUTTE LE BUSTE PERVENUTE CON LE OFFERTE SEGRETE E SELEZIONA LE MIGLIORI OFFERTE VALIDE, FINO AD UN MASSIMO DI CINQUE, DI CUI LA PIÙ ALTA DIVENTA LA BASE D'ASTA.

### SECONDA FASE: IL PUBBLICO INCANTO

I CINQUE MIGLIORI OFFERENTI SONO POI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTE PALESI AL RIALZO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

DOPO OGNI OFFERTA DEVE TRASCORRERE UN PERIODO DI TRE MINUTI, PASSATO IL QUALE, SE NESSUNO OFFRE DI PIÙ, IL BATTITORE CON UN COLPO DI MARTELLETTO CHIUDE L'ASTA.

L'IMMOBILE È AGGIUDICATO SE L'ULTIMA OFFERTA È SUPERIORE AL PREZZO DI RISERVA.

IN ACCORDO CON IL BATTITORE, SARETE LIBERI DI ACCETTARE ANCHE UN PREZZO INFERIORE.

IN CASO CONTRARIO, SI PASSA ALLA TERZA FASE.

### TERZA FASE: L'AGGIUDICAZIONE

L'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO AVRÀ TRE MINUTI PER MODIFICARE LA SUA OFFERTA RENDENDOLA PARI AL PREZZO DI RISERVA. IN QUESTO CASO SI AGGIUDICHERÀ L'IMMOBILE.

QUALORA NON LO FACESSE I RIMANENTI QUATTRO PARTECIPANTI – IN ORDINE DECRESCENTE DI OFFERTA - AVRANNO LA STESSA POSSIBILITÀ DI RILANCIARE LE PROPRIE OFFERTE, FINO A CHE VENGA PROPOSTA UNA OFFERTA PARI AL PREZZO DI RISERVA.

IN CASO CONTRARIO IL LOTTO RESTERÀ INVENDUTO.

# 7) Dopo l'asta

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE SOTTOSCRIVERETE SUBITO INSIEME AL VENDITORE IL VERBALE D'ASTA.

DOPPO CINQUE GIORNI LAVORATIVI FIRMERETE IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, DOVE SONO RIPORTATE LE CONDIZIONI DEL CONTRATTO DEFINITIVO E LE MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO.

IN QUESTA OCCASIONE PAGERETE:

- AL VENDITORE, LA CAPARRA CONFIRMATORIA
- ALLA BIR PER IL SERVIZIO D'ASTA, LE SPESE DEL 2% PIÙ IVA DEL VALORE A CUI VI SIETE AGGIUDICATI L'IMMOBILE.

SONO A VOSTRO CARICO LE SPESE DELLA RELAZIONE NOTARILE AD UN COSTO CONVESIONATO TRA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA E ASNODIM.





## Camera di Commercio Roma



**AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE  
Azienda Speciale**

---

**BORSA IMMOBILIARE DI ROMA**

Via de' Burrò 144 - 00186 Roma

Tel 06 6796586

Fax 06 6798994

Numero verde 800 116 422

[info@borsaimmobiliare.roma.it](mailto:info@borsaimmobiliare.roma.it)

[www.borsaimmobiliare.roma.it](http://www.borsaimmobiliare.roma.it)

[www.astebir.it](http://www.astebir.it)



AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE PER  
LA QUALITÀ CERTIFICATA  
CISQCERT UNI EN ISO  
9001:2000