

**I BANDO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA
UNITA' IMMOBILIARI LIBERE DI PROPRIETA' DEL
FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DI RUOLO DELLA SIAE**

Le aste si svolgeranno il 14 e 15 ottobre 2025
con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del
Consiglio Nazionale del Notariato.

La SIAE Società Italiana degli Autori ed Editori in virtù della procura per Notaio Giovanni Berionne del 1° febbraio 2024 Repertorio n. 44772 e Raccolta n. 22908 registrata a Roma 2 il 2 febbraio 2024 al n. 3348/1T con la quale è stato conferito il potere in nome, vece, conto ed interesse del FONDO PENSIONI, di procedere alla vendita, in blocco o frazionata, di tutti gli immobili di proprietà del medesimo FONDO PENSIONI al fine di effettuare la vendita entro i termini previsti del 31 dicembre 2025.

Offre all'asta:

Lotti costituiti da immobili liberi, ad uso residenziale e non residenziale, contraddistinti da un numero progressivo, di cui all'allegato Elenco lotti pubblicati su portali web e su siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it/ran e www.avvisinotarili.notariato.it), con relative date d'espletamento dell'Asta e condizioni. Tali informazioni potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui predetti siti internet, restando onere di ciascun offerente la verifica della presenza di tali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta

La partecipazione all'Asta consiste nella presentazione di un'offerta segreta per l'Asta senza Incanto. Nel solo caso in cui risulteranno presentate più Offerte valide di pari importo collocate ex-aequo al primo posto in graduatoria il Notaio Banditore provvederà a dare seguito all'incanto secondo le modalità di cui al punto 4.3 del Disciplinare.

La SIAE fa divieto a soggetti diversi dal Consiglio Nazionale del Notariato, dalle strutture di sua pertinenza e dai notai, di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tali bandi o dei singoli lotti che li compongono o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

Vendita all'asta senza incanto

L'Asta senza incanto consiste nella presentazione di offerte segrete innanzi al Notaio Banditore (ossia il notaio che gestisce l'asta) o al Notaio Periferico (ossia un notaio dislocato sul territorio e che abbia aderito alla c.d. Rete Aste Notarili). Il notaio banditore è indicato nel Bando d'asta, mentre il notaio periferico può essere scelto dall'offerente sul territorio italiano nella lista che si trova sul sito www.notariato.it/ran.



Qualora l'offerta sia presentata al notaio periferico in forma cartacea, l'offerente avrà cura di depositare al notaio periferico altresì una trasposizione digitale della stessa offerta, da inserire nel sistema RAN, unitamente all'Allegato 2 del Disciplinare.

La presentazione delle offerte presuppone, ad opera dell'offerente la accettazione della Convenzione e del Disciplinare, e nel corpo dell'offerta deve essere indicata, a pena di invalidità dell'offerta stessa, la accettazione espressa del Disciplinare, con la approvazione specifica ex art 1341 e 1342 del codice civile dei seguenti articoli del disciplinare stesso: 1 (vendita all'asta senza incanto: presentazione delle offerte e aggiudicazione); 2.1.1 (modalità di redazione delle offerte – invalidità delle offerte); 2.1.2 (contenuto obbligatorio dell'offerta – invalidità della stessa); 2.1.3 (consegna dell'offerta e decadenze); 2.2 (offerta per persona da nominare); 2.3 (irrevocabilità delle offerte); 3.1 (cauzione per l'offerta – perdita della cauzione); 3.2 (restituzione delle cauzioni); 4.1 (registrazione offerta); 4.2 (apertura delle offerte ed aggiudicazione); 4.4 (redazione del verbale d'asta); 5 (facoltà e riserve a favore dell'ente proprietario); 6 (stipula del contratto di compravendita), e la autorizzazione al trattamento dei dati personali, tra cui l'eventuale inserimento dei dati dei documenti di identità nella piattaforma detta RAN, di cui infra.

L'offerta per essere valida deve essere di importo almeno pari al prezzo a base d'Asta indicato nel Bando d'asta e/o nei suoi allegati.

Il Notaio banditore provvederà all'aggiudicazione del bene a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta di acquisto (valida) che contenga il prezzo di acquisto più alto e che non sia eguagliata da altra valida offerta.

Nel solo caso in cui risulteranno presentate più offerte valide di pari importo, collocate ex-aequo al primo posto in graduatoria, verrà dato corso ad una gara tra tali offerenti. La gara consiste nella presentazione, da parte degli offerenti che abbiano effettuato l'offerta più alta (o "ex aequo"), innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico presso cui si è depositata l'offerta, di offerte palesi in aumento, rispetto alla base di gara costituita dall'importo più elevato validamente offerto nella fase delle offerte segrete, con rialzo minimo indicato di seguito per ogni lotto pari ad € 2.000,00 (Euro duemila/00) per immobili aventi prezzo base inferiore o uguale a €200.000,00 o € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) per immobili aventi prezzo base superiore a € 200.000,00. In mancanza di valide offerte palesi in aumento si provvederà all'aggiudicazione in base alla priorità temporale di deposito delle offerte segrete "ex-aequo".

Cauzione

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'Offerta a favore del FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DI RUOLO DELLA SIAE una cauzione per un importo almeno pari al 5% del prezzo base d'asta (quale risultante dagli allegati del Bando d'Asta) del Lotto per cui intendono presentare l'offerta. La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da Banca iscritta all'Albo delle Banche italiane ovvero vaglia postale (attualmente di colore rosa) emesso da POSTE ITALIANE S.P.A recante la clausola di non trasferibilità intestato a FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DI



RUOLO DELLA SIAE, da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'Offerta.

Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita tra il FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DI RUOLO DELLA SIAE e l'aggiudicatario potrà anche essere stipulato dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale ha presentato l'Offerta il soggetto Aggiudicatario. La conclusione del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine di 20 giorni, dalla data di ricezione di comunicazione di intervenuta aggiudicazione definitiva, secondo quanto previsto al punto 4 del Disciplinare, 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 120 giorni di cui al punto 2.3 del Disciplinare. Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di compravendita entro il termine essenziale di 60 giorni sopra indicato, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DI RUOLO DELLA SIAE avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la SIAE potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda valida Offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Onorari e spese

Ogni partecipante corrisponderà al Notaio Periferico le spese relative alla presentazione di ogni singola offerta che verrà depositata presso lo stesso fino ad un importo massimo di euro 150,00, (oltre ad eventuali spese di spedizione in caso di offerta cartacea), da versare al Notaio nel momento della presentazione dell'offerta. Qualora l'offerta venga presentata al Notaio Banditore non è dovuto l'importo suindicato per la presentazione dell'offerta.

In relazione al fatto che il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale ha presentato l'Offerta il soggetto aggiudicatario, ciascun offerente ha facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'Offerta, un conteggio preventivo. La presentazione dell'Offerta potrà essere fatta, quindi, presso il Notaio scelto dall'offerente e in caso di aggiudicazione il Notaio potrà essere quello incaricato per la stipula dell'atto di vendita del lotto aggiudicato. L'onorario del Notaio Banditore e le spese sostenute dallo stesso per la gestione informatica della procedura d'Asta e per la redazione del Verbale d'asta sono variabili e precisamente saranno ripartiti in due fasce di valore:

- a) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base fino a € 500.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di € 1.200,00 oltre IVA e le spese occorse per la registrazione del verbale, per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 290,00 oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati;



- b) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore a € 500.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di ad € 1.800,00 oltre IVA e le spese occorse per la registrazione del verbale per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 340,00 oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati.

Sono inoltre dovute le spese e le imposte inerenti il Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere. Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario, così come i costi eventualmente sostenuti per il trasferimento della cauzione (assegno) ad altro Notaio o alla SIAE.

Facoltà e riserve a favore dell'Ente

La SIAE si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate gravi ragioni e nell'interesse superiore dell'Ente, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento/revoca della Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario delle cauzioni versate di cui al punto 3 e degli onorari e spese sostenuti di cui al punto 8 del Disciplinare. Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti della SIAE e del FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DI RUOLO DELLA SIAE per responsabilità pre-contrattuale o contrattuale, danni emergenti, mancato guadagno e/o per rimborso costi sostenuti per la presentazione.

Qualora fossero posti in vendita immobili di costruzione risalente a più di 70 anni dalla data del bando, la SIAE procederà alla verifica c.d. di culturalità nell'ambito della disciplina di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto gli stessi potranno esser posti in asta in attesa della verifica e poi venduti solamente una volta che la competente Autorità del Ministero della Cultura attesterà che i suddetti immobili non rivestono l'importante interesse artistico e storico richiesto dalla norma di tutela e che dunque l'alienazione di tali immobili non rientra nei casi previsti dal Titolo I del citato d.lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si ricorda che la procedura telematica consente sia il consueto deposito di un'offerta cartacea in busta chiusa sia, in alternativa, il deposito dell'offerta in formato digitale con le modalità indicate dal Disciplinare d'Asta e che per la partecipazione all'Asta il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento, entro i termini indicati nell'Elenco Lotti, presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco ufficiale è disponibile sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato. Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato (www.notariato.it/RAN).



Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre i termini indicati nell'Elenco lotti

Per eventuali ulteriori approfondimenti tecnici e documentali è possibile rivolgersi all'ufficio preposto della SIAE e-mail PatrimonioPropertyManagement.PPM@siae.it; per informazioni solo di carattere procedurale al notaio banditore o al Consiglio Nazionale Notariato (e-mail dismissioni.cnn@notariato.it).

Modalità Visite immobili Per le visite agli immobili si vedano quanto indicato nell'Elenco lotti.