
CONDIZIONI E MODALITA' DI SELEZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA

L'attività che, in virtù del conferimento dell'incarico a vendere, verrà realizzata da R.A.R.E. per la selezione della migliore tra le offerte di acquisto raccolte in via esclusiva tramite la piattaforma www.astetraprivati.it, si articola su tre distinte fasi:

1) **Fase di pubblicità.**

Il bene viene proposto in vendita **tramite la piattaforma www.astetraprivati.it**.

In questa fase chiunque può formulare una manifestazione di interesse o un'offerta irrevocabile, direttamente o per il tramite di terzi.

La manifestazione di interesse, qualora ritenuta accettabile dal Venditore, per essere ammessa alle fasi successive dovrà essere formalizzata in offerta irrevocabile.

In ogni caso le offerte irrevocabili dovranno essere formulate nel rispetto delle condizioni descritte nel successivo paragrafo A e manterranno il carattere di irrevocabilità fino al termine della fase di raccolta (fase 2); conseguentemente, le somme versate a titolo di cauzione si intenderanno vincolate sino allo stesso termine, secondo quanto previsto nelle Condizioni generali di servizio. Ciascuna offerta sarà sottoposta alla valutazione di congruità del Venditore che potrà accettarla, chiudendo l'iter di raccolta, oppure potrà decidere di passare alle fasi successive, nel rispetto dei termini di seguito indicati.

2) **Fase di raccolta delle offerte irrevocabili di acquisto in un predeterminato intervallo temporale.**

Ciascun interessato potrà formulare la propria offerta irrevocabile alle condizioni precisate nel successivo paragrafo A.

Alla scadenza del termine di raccolta, le offerte pervenute e validate verranno sottoposte al Venditore che, entro 2 giorni lavorativi, deciderà come procedere:

- se è stata formulata un'unica offerta, il Venditore potrà valutarne la congruità e decidere se accettarla ovvero se attivare un nuovo iter di selezione;
- se sono state formulate più offerte, il Venditore ha la possibilità di
 - accettare quella da lui ritenuta migliore e chiudere così l'iter di selezione;
 - selezionare la migliore offerta tra quelle ricevute e, partendo dal prezzo in essa espresso (che nella successiva fase la piattaforma identificherà come "prezzo base"), attivare la fase dell'asta telematica (fase n.3).

Qualora non sia pervenuta alcuna offerta, il Venditore potrà attivare un nuovo iter di selezione, senza che ciò comporti necessariamente la revisione al ribasso delle condizioni economiche della vendita.

3) Fase di asta telematica.

Qualora il Venditore intenda mettere in competizione gli interessati all'acquisto che, esclusivamente tramite la piattaforma, abbiano formulato offerte irrevocabili nel corso delle fasi n.1 e n.2, gli stessi saranno informati a mezzo e-mail dell'apertura dell'asta telematica, e del relativo prezzo base, cui potranno dichiarare espressamente di non voler partecipare.

In assenza di tale dichiarazione, gli offerenti verranno automaticamente ammessi a partecipare all'asta telematica che avrà come prezzo di partenza (cd prezzo base) il prezzo contenuto nell'offerta che il Venditore abbia ritenuto la migliore tra quelle ricevute.

A scelta del Venditore l'asta telematica potrà svolgersi esclusivamente tra le offerte irrevocabili raccolte dalla piattaforma durante lo svolgimento delle fasi 1 e 2 oppure tra dette offerte e quelle ulteriori che verranno eventualmente formulate tramite la piattaforma nel corso dell'asta telematica.

La fase di asta telematica, qualora attivata, si svolgerà sempre esclusivamente sulla piattaforma www.astetraprivati.it, in un predeterminato intervallo temporale nell'ambito del quale i partecipanti

potranno formulare **rilanci in aumento pari almeno ad un importo predeterminato**. Non saranno consentiti rilanci con importi decimali.

Le offerte raccolte e l'andamento della gara, comprensivo dei rilanci, saranno resi noti dal sistema a tutti i partecipanti in forma anonima.

Nel corso della gara la piattaforma registrerà come migliore l'offerta che, di volta in volta a seguito di rilanci, contenga il prezzo di acquisto più elevato ovvero, a parità di prezzo offerto, in ordine di priorità, risponda ai seguenti parametri di preferenza:

-
- maggior importo della cauzione versata;
- a parità di prezzo offerto e di importo della cauzione, indichi un minor termine per la sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita;
- a parità di tutti i soprastanti elementi, sia stata formulata per prima.

Si precisa che i rilanci formulati tramite la piattaforma dai singoli offerenti nel corso dell'asta telematica saranno ritenuti integrativi dell'offerta irrevocabile già presentata senza necessità che sia integrata la cauzione né che sia necessaria la trasmissione di una nuova offerta che ne tenga conto.

Qualora, in caso di gara tra più offerenti, vengano effettuati rilanci negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della chiusura dell'asta, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Alla scadenza del termine di durata della gara, la Società individuerà, secondo i parametri sopra indicati, la migliore tra le offerte formulate e la sottoporrà al Venditore, unitamente al verbale di chiusura dell'asta, per consentirgli di effettuare le necessarie valutazioni in ordine alla relativa accettazione ovvero all'ulteriore sollecitazione del mercato, senza che ciò comporti necessariamente la revisione al ribasso delle condizioni economiche della vendita.

Si precisa infatti che, in ogni caso, per il Venditore non sorgerà alcun obbligo di accettare l'offerta risultata migliore, in qualunque fase la stessa sia stata raccolta.

PARAGRAFO A – CONDIZIONI PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

La formulazione di una offerta irrevocabile presuppone necessariamente il rispetto delle seguenti condizioni:

a) La **redazione e la presentazione dell'offerta** secondo i seguenti passaggi:

-autenticarsi al sito www.astetraprivati.it;

-selezionare il pulsante “offerta”, posto in corrispondenza dell'annuncio di interesse;

-seguire tutti i passaggi della procedura guidata per la compilazione dei campi che andranno a valorizzare l'offerta irrevocabile di acquisto;

-scaricare sul proprio computer l'offerta irrevocabile di acquisto generata dal sistema, firmarla e caricarla sulla piattaforma unitamente alla documentazione alla stessa allegata e di seguito specificata.

All'interno dell'offerta, dovrà essere indicato il **prezzo offerto** per l'acquisto del bene.

L'offerta manterrà il proprio carattere di **irrevocabilità** per il termine di 30 giorni (esclusi sabato e festivi), decorrenti dalla relativa validazione.

b) Il **versamento anticipato della cauzione** per un importo pari almeno ad una determinata percentuale calcolata sul prezzo offerto per l'acquisto mediante bonifico bancario sul conto intestato a Rete Aste Real Estate Srl intrattenuto presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con IBAN IT17X0103013900000063237488, indicando quale causale “cauzione annuncio n. _____”.

Si fa presente che, nel rispetto della normativa antiriciclaggio, è necessario che il bonifico sia disposto esclusivamente da un conto corrente; non saranno, pertanto, accettati bonifici effettuati dall'ordinante in contanti direttamente allo sportello.

L'accredito della cauzione dovrà pervenire sul conto corrente sopra indicato entro e non oltre la chiusura della raccolta delle offerte (data fine offerte). È, pertanto, raccomandabile che l'Offerente verifichi preliminarmente le tempistiche previste dal proprio Istituto bancario: la sua offerta non sarà considerata come validamente presentata qualora l'accredito della cauzione avvenga dopo la scadenza del termine ultimo per la raccolta delle offerte.

c) La produzione, in allegato all'offerta, della **seguinte documentazione**:

- copia del documento d'identità in corso di validità del/dei soggetto/soggetti che presenta/presentano l'offerta (in caso di acquisto in comproprietà si precisa che è necessario indicare, in occasione della compilazione dell'offerta tramite la procedura guidata, anche nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e-mail, recapito telefonico e quota di partecipazione di tutti gli offerenti in comproprietà);
- se l'Offerente è cittadino straniero, la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata in qualità di legale rappresentante di società, la visura camerale della stessa da cui si evincano i poteri di rappresentanza estratta entro il 20° giorno precedente la data dell'offerta medesima;
- se l'offerta è presentata per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di un soggetto amministrato, il provvedimento di autorizzazione assunto dal Giudice Tutelare;
- se l'offerta è presentata per conto di altra persona fisica o di persona giuridica, la procura notarile;
- copia del bonifico bancario relativo agli importi dovuti a titolo di cauzione nella misura sopra indicata, versati sul c/c intestato a Rete Aste Real Estate S.r.l. (infra, "R.A.R.E.");
- Dichiarazione ai fini della normativa antiriciclaggio (sulla base del modello reperibile tra gli allegati pubblicati nella scheda di vendita);
- Ricevuta di versamento dell'imposta di bollo da euro 16,00 ovvero, in alternativa, apposizione della relativa marca direttamente sull'offerta preliminarmente alla scansione della stessa.

Si ricorda che, come previsto dalle Condizioni generali di servizio, in relazione a ciascuna offerta ricevuta Rete Aste Real Estate Srl provvederà a:

- verificare l'accredito della cauzione sul conto corrente indicato;
- verificare la sottoscrizione dell'offerta, la completezza e congruità della documentazione allegata e dei dati ivi inseriti;
- compiere l'adeguata verifica ai fini della normativa antiriciclaggio, in quanto soggetto obbligato ai sensi dell'art. 3 c. 5 lett. e) D.Lgs. 231/2007.

A seguito dell'esito positivo di detti controlli, la Società provvederà alla validazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e quindi ad abilitare l'Offerente che riceverà apposita comunicazione e-mail; l'intervenuta abilitazione sarà visibile nell'area riservata dell'Offerente "gestione offerte", in corrispondenza dello specifico annuncio di vendita.

A conclusione della fase 2 e/o della fase 3, qualora attivata, gli importi versati a titolo di cauzione dagli Offerenti non resisi aggiudicatari verranno loro restituiti, al netto degli oneri applicati dall'Istituto di Credito, esclusivamente sul medesimo conto corrente di provenienza delle somme.

PARAGRAFO B – ACCORDO TRA LE PARTI, PROVVISORIO E CAPARRA CONFIRMATORIA
--

L'accordo tra le parti presuppone l'accettazione espressa dell'offerta ritenuta migliore da parte del Venditore e sarà costituito dall'offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta dall'Offerente e dal Venditore nonché dall'eventuale verbale di chiusura dell'asta telematica. L'accordo si considererà concluso solo quando detta accettazione sarà stata comunicata a mezzo e-mail dalla Società all'Offerente divenuto aggiudicatario del bene.

A seguito di detta comunicazione e-mail, R.A.R.E. maturerà il diritto a richiedere tanto al Venditore quanto all'offerente-aggiudicatario una **provvigione** determinata, a carico di ciascuno, nella misura del 2% oltre Iva sul prezzo convenuto tra le parti della futura compravendita.

R.A.R.E. tratterrà la provvigione dovutale da parte dell'offerente-aggiudicatario dall'importo in precedenza versato da quest'ultimo quale cauzione, trasferendo le somme residue sul conto corrente del Venditore a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art.1385 c.c.

Nell'ipotesi in cui l'offerente-aggiudicatario si sia avvalso dell'attività di mediazione di un agente immobiliare ulteriore rispetto a R.A.R.E. (formalmente indicato nell'offerta e palesatosi con apposita dichiarazione), quest'ultima si limiterà a percepire la propria provvigione nella misura del 2% oltre Iva, sopra indicata, dal solo Venditore. L'offerente-aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente all'ulteriore mediatore la provvigione allo stesso spettante nella misura massima del 2% oltre Iva.

In tale circostanza, l'importo versato a titolo di cauzione dall'offerente-aggiudicatario verrà interamente trasferito da R.A.R.E. sul conto corrente del Venditore a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art.1385 c.c.

Ultimati detti passaggi, la Società non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile per eventuali ritardi o inadempimenti imputabili alle parti relativamente alla realizzazione di attività alle stesse in via esclusiva riconducibili per il perfezionamento dell'atto di compravendita.

<p style="text-align: center;">PARAGRAFO C - TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA</p>
--

Il Venditore e l'Offerente-aggiudicatario si impegnano reciprocamente alla sottoscrizione del contratto di compravendita notarile entro il termine massimo indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto accettata dal Venditore. Detto termine decorrerà dalla data in cui l'intervenuta accettazione del Venditore è stata comunicata all'Offerente - Aggiudicatario.

Salvo diverso accordo intervenuto tra le parti, anche a mezzo di eventuale contratto preliminare, in occasione del rogito notarile l'Offerente-aggiudicatario dovrà corrispondere in favore del Venditore il saldo del prezzo di acquisto.

In funzione della successiva stipula del contratto di compravendita, Rete Aste Real Estate S.r.l. metterà a disposizione delle parti la documentazione di propria competenza.

Si precisa che, qualora l'offerta accettata dal Venditore sia sottoposta alla condizione risolutiva del mancato ottenimento di un mutuo, se entro la data specificata per la stipula del contratto di compravendita detto mutuo non sia stato concesso all'Offerente l'accordo di compravendita formalizzato tra le parti sarà privo di efficacia e il promittente acquirente avrà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di cauzione.

PARAGRAFO D - VISIONE DELL'IMMOBILE E RICHIESTA INFORMAZIONI

La richiesta di visita dell'immobile, ove resa possibile dalle condizioni in cui lo stesso versa, nonché la richiesta di informazioni ed assistenza potranno essere effettuate contattando la Società al seguente recapito telefonico: 0586 201402 nei giorni lavorativi dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 ovvero tramite e-mail al seguente indirizzo: staffvendite@astetraprivati.it.

PARAGRAFO E - MECCANISMO DI VALIDAZIONE DELLE OFFERTE - ESCLUSIONE DI RESPONSABILITÀ

Nel caso in cui sia attivata un'asta telematica, eventuali contestazioni relative alla validazione temporale dei rilanci formulati dai partecipanti vengono risolte come segue.

Il metodo di validazione si basa sul tempo di deposito dei rilanci sul server ospitante la piattaforma www.astetraprivati.it i quali vengono registrati in modo sequenziale; pertanto, il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti il rilancio sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara.

Posto che la determinazione del tempo del rilancio, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine dello stesso in rapporto agli altri, è data automaticamente dalla registrazione dello stesso sul server come sopra riferito, si precisa che:

- il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;

- il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio del rilancio, è indicativo.

In ogni caso, durante lo svolgimento delle fasi di raccolta e di effettuazione dell'asta telematica, Rete Aste Real Estate S.r.l. non sarà responsabile di eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino la fruibilità dell'applicazione di gara. Detti eventi non verranno pertanto considerati come invalidanti l'asta.

È altresì esclusa qualsiasi responsabilità della Società per il mancato raggiungimento del prezzo richiesto dal Venditore nonché per il mancato perfezionamento della compravendita, qualora ciò sia ascrivibile a circostanze, fatti o omissioni riconducibili all'Offerente e/o al Venditore.

PARAGRAFO F - ANTIRICICLAGGIO

Rete Aste Real Estate S.r.l. fa presente di essere tenuta ad assolvere gli obblighi connessi alla prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo ai sensi del d.lgs. n. 231/2007 (come modificato dal d.lgs. 25 maggio 2017, n. 90 e da succ. modd.) e, in particolare, a procedere all'adeguata verifica della clientela, alla conservazione dei documenti e delle informazioni, nonché, ove necessario, alla segnalazione di operazioni sospette.

Ai sensi di tale normativa, l'Offerente ha l'obbligo di fornire a R.A.R.E. i documenti e le informazioni relativi alla persona fisica (o alla società) e ai firmatari dell'offerta, nonché al Titolare Effettivo della prestazione in caso di Offerente diverso dalla persona fisica. Tali documenti ed informazioni dovranno, inoltre, essere trasmessi con la massima tempestività, in caso di successiva variazione dei dati del Titolare Effettivo, onde consentire a R.A.R.E. di svolgere puntualmente gli adempimenti di adeguata verifica previsti dalla normativa, ivi compreso il controllo costante.

L'omessa o tardiva trasmissione dei dati rilevanti ai fini della normativa Antiriciclaggio rende difficoltoso o impossibile a R.A.R.E. conformarsi alla stessa. Conseguentemente, la mancata disponibilità dei

documenti e delle informazioni richiesti potrebbe impedire l'esecuzione dell'incarico di mediazione immobiliare (e pertanto potrebbe determinare la mancata validazione dell'offerta irrevocabile), come espressamente previsto dalla normativa Antiriciclaggio.

I dati e le informazioni acquisiti per assolvere gli obblighi di adeguata verifica saranno conservati da R.A.R.E., affinché possano essere utilizzati per qualsiasi indagine per operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o per corrispondenti controlli a cura dell'UIF o di qualunque altra Autorità competente.

In attuazione di quanto stabilito dal nuovo testo dell'art. 18, co. 2, del d.lgs. n. 231/2007, R.A.R.E. assolve gli obblighi di identificazione e di verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo prima dell'esecuzione dell'incarico di mediazione immobiliare.

Livorno,01/05/2023

Rete Aste Reale Estate S.r.l.