
CONDIZIONI E MODALITÀ DI SELEZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA

L'attività che, in virtù del conferimento dell'incarico a vendere in esclusiva, verrà realizzata da Rete Aste Reale Estate S.r.l. (di seguito indicata per semplicità come "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 **esclusivamente tramite la piattaforma www.astetraprivati.it**.

In questa fase, chiunque può formulare offerte irrevocabili alle condizioni descritte nel successivo paragrafo A.

Qualora l'offerta sia formulata ad un prezzo di acquisto superiore rispetto al valore richiesto dal Venditore ed indicato in evidenza sulla scheda di vendita, previa accettazione da parte di quest'ultimo, la procedura di selezione si concluderà.

Nel caso, invece, in cui l'offerta preveda un prezzo inferiore a quello richiesto (ma in ogni caso superiore all'offerta minima ritenuta accettabile dal Venditore), la stessa sarà sottoposta alla valutazione di congruità del Venditore che potrà accettarla, chiudendo l'iter di raccolta delle offerte, 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 oppure 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;
 - attivare la fase dell'asta telematica (fase n.3) partendo dal prezzo contenuto nell'offerta da lui ritenuta migliore (prezzo che sarà identificato come "prezzo base" dell'asta).

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 abbiano formulato offerte nel corso delle fasi n.1 e n.2, gli stessi saranno informati a mezzo e-mail

dell'apertura dell'asta telematica e saranno automaticamente ammessi a partecipare alla stessa, a meno che non dichiarino espressamente di non voler parteciparvi.

L'asta avrà come prezzo di partenza (cd prezzo base) il prezzo contenuto nell'offerta che il Venditore abbia ritenuto la migliore tra quelle ricevute nelle fasi 1 e 2.

Tutte le offerte ammesse a detta terza fase manterranno il carattere di irrevocabilità fino al termine dell'asta e, parimenti, le somme in precedenza versate a titolo di cauzione si intenderanno vincolate per il medesimo termine secondo quanto previsto nelle Condizioni generali di servizio.

A scelta del venditore, l'asta telematica potrà svolgersi tra le sole offerte irrevocabili raccolte dalla piattaforma durante lo svolgimento delle fasi 1 e 2 oppure consentendo, nel corso dell'asta telematica, anche la presentazione di offerte da parte di ulteriori interessati all'acquisto.

La fase di asta telematica, qualora attivata, si svolgerà sempre esclusivamente sulla piattaforma www.astetrprivati.it, in un predeterminato intervallo temporale nell'ambito del quale i partecipanti potranno formulare **rilanci in aumento pari almeno ad un importo minimo prestabilito**. Non saranno consentiti rilanci con importi decimali.

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

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 oppure, 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.

In particolare:

- qualora la migliore offerta proponga un prezzo di acquisto **pari o superiore al prezzo richiesto dal Venditore (ed indicato in evidenza sulla scheda di vendita)**, l'offerta sarà sottoposta al Venditore per la relativa accettazione (rimessa in ogni caso al suo insindacabile giudizio);
- qualora, invece, la miglior offerta proponga un prezzo di acquisto **superiore all'offerta minima di ammissione alla gara ma comunque inferiore al prezzo richiesto dal Venditore (ed indicato in evidenza sulla scheda di vendita)**, l'offerta sarà sottoposta a quest'ultimo per le necessarie valutazioni in ordine all'opportunità di accettarla oppure di continuare a sondare il mercato, senza che ciò implichi per il futuro un automatico abbattimento del prezzo richiesto.

Si precisa 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 e qualunque sia l'ammontare del prezzo offerto.

PARAGRAFO A – CONDIZIONI PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

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

- a) La **presentazione dell'offerta** secondo i seguenti passaggi:
 - autenticarsi al sito www.astetrprivati.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, come meglio descritta al successivo paragrafo d).
- b) L'indicazione, all'interno dell'offerta, del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che dovrà essere **pari o superiore al prezzo richiesto, indicato in evidenza sulla scheda di vendita**, corrispondente alla quotazione di mercato, e sarà sottoposto al Venditore per la relativa accettazione. **In alternativa, potrà essere offerto un importo inferiore rispetto al prezzo richiesto ma almeno pari all'importo indicato come offerta minima**, che darà diritto a partecipare alla procedura di selezione ed all'eventuale gara.
- c) 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 predetto 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.

d) La produzione, in allegato all’offerta, della **seguinte documentazione**:

- in caso di **acquisto in comproprietà**, per le persone fisiche, copia del documento d’identità in corso di validità del/dei soggetto/soggetti che presenta/presentano l’offerta, indicandone, 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; per le persone giuridiche, copia della visura camerale e indicazione della denominazione, sede legale, CF e/o partita IVA (in entrambi i casi dovrà essere specificata la rispettiva quota di partecipazione);
- 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.;
- **dichiarazione ai fini della normativa antiriciclaggio** scaricabile dalla piattaforma durante l’iter di presentazione offerte;
- ricevuta di versamento dell’**imposta di bollo** da euro 16,00 oppure, 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 R.A.R.E. 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 dei predetti 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, 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, PROVVISIO 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 al Venditore la provvigione sul prezzo convenuto tra le parti della futura compravendita, qualora prevista e nella misura con lo stesso pattuita.

Analogamente, R.A.R.E. avrà diritto percepire la provvigione da parte dell'offerente-aggiudicatario, qualora prevista, nella misura indicata nell'offerta di acquisto e calcolata sul prezzo convenuto tra le parti della futura compravendita; detta provvigione verrà trattenuta dall'importo versato a titolo di cauzione, trasferendo le somme residue 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.

PARAGRAFO C - TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

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, 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, R.A.R.E. metterà a disposizione delle parti la documentazione di propria competenza (quale, a titolo esemplificativo, l'offerta irrevocabile di acquisto con la relativa accettazione, l'eventuale verbale di gara e copia della documentazione contabile relativa alle somme versate a titolo di cauzione).

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

Le richieste di visita dell'immobile nonché le richieste 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 oppure tramite e-mail al seguente indirizzo: staffvendite@astetrprivati.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.astetrprivati.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, R.A.R.E. 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, 24/11/2022

Rete Aste Reale Estate S.r.l.