
AVVISO DI GARA TRAMITE ASTA TELEMATICA PER LA SELEZIONE DELLA MIGLIOR OFFERTA

Riferimento codice vendita n. 867

premesso che

- il Comune di Piombino con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 20/05/2025 di approvazione del Piano di alienazione e della valorizzazione del patrimonio immobiliare, ha previsto la vendita dell'unità immobiliare sita in Località Franciana n. 12 ;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 18/06/2025, l'Amministrazione ha manifestato l'intenzione di procedere alla vendita tramite asta pubblica su piattaforma telematica tramite la società Rete Aste Real Estate Srl, già selezionata con Determinazione Dirigenziale n. 1321 del 11/11/2024 per la gestione completa della vendita del suddetto bene immobile comunale concordando con il responsabile della procedura le modalità della cessione immobiliare;

tutto ciò premesso

Rete Aste Real Estate S.r.l. (di seguito anche solo **"R.A.R.E."**) comunica che **dalle ore 11,30 del giorno 01/09/2026 alle ore 11,30 del giorno 03/09/2026** sulla piattaforma www.astetrprivati.it (di seguito anche solo la "piattaforma") **si svolgerà la gara tra le offerte** irrevocabili di acquisto raccolte relativamente all'immobile descritto nei paragrafi sottostanti.

1

Le offerte irrevocabili verranno raccolte a partire dalle ore 11,30 del giorno 01/08/2026 sino alle ore 11,30 del giorno 31/08/2026.

La formulazione delle offerte è consentita **esclusivamente in via telematica** secondo le condizioni, i termini e le modalità stabilite di seguito.

Si precisa che la partecipazione alla presente asta presuppone la presa visione di tutta la documentazione afferente al bene oggetto della vendita pubblicata nella relativa scheda nonché dei documenti eventualmente messi a disposizione degli offerenti, previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza.

Si precisa, altresì, che la formulazione dell'offerta irrevocabile consentirà la partecipazione all'asta telematica tesa all'individuazione della migliore offerta, che sarà sottoposta al Venditore il quale avrà la facoltà di accettarla.

OGGETTO DELLA VENDITA E PRECISAZIONI

La quota di 1/1 della *piena proprietà* di un **ampio edificio** con annessa area di pertinenza esclusiva, già adibito a scuola elementare, ubicato nel Comune di Piombino (LI), località Franciana n.12, elevato di un piano fuori terra e parzialmente su due piani nella parte prospiciente la strada pubblica, dalla quale l'immobile ha accesso diretto.

La superficie catastale dell'immobile è di circa 525 mq distribuita su due livelli

Disponibilità del bene: Libero

L'immobile è contraddistinto al catasto Fabbricati del Comune di Piombino come segue:

- Foglio 20, mappale 103, categoria B/5, classe 2, consistenza 2.422 mc, superf. catastale 525 mq, rendita di euro 3.752,57

Per una migliore e più dettagliata descrizione del bene si rimanda alla documentazione pubblicata.

Regime fiscale:

Cessione fuori campo IVA ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972 per mancanza del requisito soggettivo. La cessione è pertanto soggetta alle imposte indirette di registro, ipotecaria e catastale nelle misure previste dalla normativa vigente, in funzione della tipologia del bene e della qualifica dell'acquirente.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata utilizzando il form presente sulla scheda di vendita oppure contattando la Società ai seguenti recapiti:

E-mail : staffvendite@astetraprivati.it

Telefono : 0586 201402

Stato dei beni

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, l'immobile ricade in zona agricola E1, ma, trattandosi di fabbricato non agricolo, si applica l'art. 80 bis NTA.

Le norme comunali consentono la conversione ad uso residenziale, con realizzazione di più appartamenti, ciascuno di superficie minima pari a mq 45.

Il bene immobile, indicato nel presente avviso di vendita, viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, manutentivo e conservativo nel quale si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti. Eventuali lievi modifiche interne, come una porta al piano terra e una porta finestra non accessibile al piano primo, costituiscono difformità minori e rientrano nelle tolleranze storiche; eventuali regolarizzazioni o aggiornamenti catastali saranno a carico dell'acquirente.

La parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti posti al servizio degli immobili venduti ai requisiti richiesti dalle normative vigenti, al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che, qualora si renda necessario l'adeguamento e/o messa a norma degli impianti, la relativa spesa sarà a completo carico dell'acquirente.

2

CONDIZIONI DELLA VENDITA IN ASTA

Prezzo base: € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)

Importo da versare a titolo di cauzione unitamente all'offerta irrevocabile: **pari almeno al 10% del prezzo offerto per l'acquisto.**

I.B.A.N. del conto corrente di accredito della cauzione: IT17X0103013900000063237488 intestato a Rete Aste Real Estate S.r.l.

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila,00).

Si fa presente che in fase di presentazione dell'offerta e di successivo rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La partecipazione all'asta telematica necessita l'apertura di un account sulla piattaforma www.astetrprivati.it previa presa visione ed accettazione delle Condizioni Generali di Servizio e dell'Informativa sulla privacy e antiriciclaggio.

La formulazione di offerte irrevocabili presuppone necessariamente:

1. **Il versamento anticipato della cauzione** nella misura sopra specificata, mediante bonifico bancario sul conto intestato a Rete Aste Real Estate S.r.l. dalla stessa intrattenuto presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con IBAN IT17X0103013900000063237488, indicando quale causale "cauzione codice vendita n. 867".
Si fa presente che, nel rispetto della normativa antiriciclaggio, è necessario che il predetto bonifico venga disposto da un conto corrente; non saranno, pertanto, accettati bonifici pagati dall'ordinante in contanti direttamente allo sportello.
L'accredito della cauzione dovrà pervenire sul conto corrente sopra indicato entro e non oltre le ore 11,30 del 31/08/2026. 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 presentazione delle offerte.
2. **La redazione e la presentazione dell'offerta** secondo i seguenti passaggi:
 - autenticarsi al sito www.astetrprivati.it;
 - selezionare il pulsante relativo alla partecipazione all'asta telematica, 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, allegando la documentazione richiesta e di seguito specificata;
 - scaricare sul proprio computer l'offerta irrevocabile di acquisto generata dal sistema, firmarla e caricarla sulla piattaforma.

3

Ai fini della generazione dell'offerta sarà necessario l'inserimento dei seguenti **dati obbligatori**:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, cittadinanza, residenza dell'Offerente;
- recapito telefonico ed e-mail ai quali ricevere le comunicazioni.

L'Offerente dovrà inoltre **allegare** alla propria offerta i **seguenti documenti**:

- copia del proprio **documento d'identità** in corso di validità (se l'Offerente è cittadino extracomunitario, anche la copia del permesso di soggiorno in corso di validità);
- **in caso di acquisto in proprietà con altri soggetti**, per le persone fisiche, copia del documento d'identità in corso di validità del/dei soggetto/soggetti che presenta/presentano l'offerta, indicandone, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, anche nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, e-mail, recapito telefonico; per le persone giuridiche, copia della visura camerale e indicazione della denominazione, sede legale, CF e/o partita IVA e codice SDI (in entrambi i casi dovrà essere specificata la rispettiva quota di partecipazione all'acquisto);

- **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 con indicazione, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, della denominazione, sede legale, CF e/o partita IVA e codice SDI;
- **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, con indicazione, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza del soggetto amministrato/tutelato;
- **se l'offerta è presentata per conto di altra persona fisica o di persona giuridica**, la procura notarile con indicazione, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, del nome, cognome, luogo e data di nascita, cod. fiscale, residenza (se persona fisica) oppure della denominazione, sede legale, CF e/o partita IVA, codice SDI (se persona giuridica);
- **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**;
- **Dichiarazione sostitutiva di certificazioni e di atto di notorietà** presente tra i documenti scaricabili nella scheda di vendita.

A partire dal giorno e dall'ora previsti per l'inizio della gara telematica, lo staff abiliterà gli offerenti, che potranno quindi partecipare all'asta accedendo alla propria area riservata del sito www.astetrprivati.it, attraverso la sezione "Gestione offerte" ed effettuare eventuali rilanci, fino al termine previsto per la fine della gara.

L'abilitazione degli offerenti a partecipare all'asta è subordinata alla validazione delle offerte presentate, previa verifica della relativa sottoscrizione, della completezza e congruità dei dati e dei documenti inseriti, e dell'accredito dell'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente indicato, nonché al compimento dell'adeguata verifica ai fini della normativa antiriciclaggio.

4

Al fine di verificare l'avvenuta ammissione della propria offerta, l'eventuale presenza di altri offerenti, e di poter partecipare all'asta ed effettuare eventuali rilanci, l'Offerente dovrà quindi accedere alla propria area riservata della piattaforma www.astetrprivati.it, nella sezione "Gestione offerte".

Ciascuna offerta valida manterrà il carattere dell'irrevocabilità per tutta la durata della gara, che deve intendersi conclusa all'esito delle valutazioni del Venditore in ordine all'eventuale accettazione della migliore offerta pervenuta.

Il Venditore avrà termine per effettuare dette valutazioni entro 15 giorni lavorativi dalla chiusura dell'asta.

MECCANISMO DI VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

Il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante la piattaforma www.astetrprivati.it. Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale, pertanto, il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara.

Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine di detta offerta in rapporto alle altre, è data automaticamente dalla registrazione della stessa 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 console di gara, al momento dell'invio dell'offerta, è indicativo.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA E ACCETTAZIONE DEL VENDITORE

Nel caso in cui entro il termine ultimo per la presentazione di offerte sia stata formulata **una sola offerta valida**, questa verrà sottoposta al Venditore per consentire a quest'ultimo di effettuare le proprie valutazioni in ordine all'accettazione.

Qualora, invece, pervengano **più offerte valide**, si aprirà la gara tra gli offerenti abilitati. Le offerte saranno visibili in forma anonima a tutti gli offerenti mediante accesso alla rispettiva area riservata della piattaforma www.astetrprivati.it, nella sezione "Gestione offerte".

Sempre attraverso detta area riservata ciascun Offerente potrà effettuare rilanci, fino al termine previsto per la fine della gara.

Il sistema indicherà come "migliore" l'offerta che, di volta in volta, proponga il maggior prezzo di acquisto.

A parità di prezzo offerto, sarà individuata come "migliore" l'offerta che, in ordine di priorità decrescente, 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**.

In caso di gara tra più offerenti, i **rilanci** formulati saranno visibili a tutti gli altri partecipanti e si intenderanno integrativi dell'offerta irrevocabile già presentata senza necessità che sia integrata la cauzione né che sia sottoscritta una nuova offerta che ne tenga conto.

Qualora 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.

Una volta chiusa l'asta, la Società sottoporà al Venditore il **verbale di gara**, nonché la **migliore offerta pervenuta**.

Qualora il Venditore intenda accettare detta offerta, provvederà alla sottoscrizione della relativa accettazione.

L'accordo tra le Parti si intenderà perfezionato dal momento in cui l'accettazione sarà comunicata da R.A.R.E. all'Offerente, e sarà costituito dall'offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta dall'Offerente e dal Venditore nonché dal verbale di chiusura dell'asta, che darà atto dei successivi rilanci, sottoscritto anch'esso per accettazione dal Venditore.

Tale accordo configurerà un valido contratto preliminare di compravendita alla cui registrazione provvederà R.A.R.E., previo versamento da parte dell'Offerente-aggiudicatario dell'importo a tal fine necessario.

Parallelamente, a conclusione delle valutazioni effettuate dal Venditore, gli importi versati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari verranno loro restituiti, esclusivamente sul medesimo conto corrente di provenienza delle somme entro 15 giorni lavorativi, senza alcuna detrazione per spese bancarie o altri oneri.

PROVVIGIONE

L'Offerente prende atto che dal momento in cui riceverà comunicazione dell'intervenuta accettazione della propria offerta, **R.A.R.E.** maturerà il diritto a percepire la provvigione dovutale dall'Acquirente, pari al 3% oltre IVA rispetto al prezzo convenuto tra le Parti della futura compravendita, con un minimo di euro 1.500,00 oltre Iva, che **dovrà essere corrisposta prima dell'atto di compravendita.**

Successivamente alla formazione dell'accordo tra Promittente Venditore e Promittente Acquirente ed all'invio agli stessi della relativa documentazione, la Società non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile per eventuali ritardi o inadempimenti imputabili alle Parti relativamente alla realizzazione di attività ed oneri alle stesse riconducibili in via esclusiva per il perfezionamento dell'atto di compravendita.

TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Partecipando all'asta telematica di cui al presente avviso, il Venditore e l'Offerente si impegnano reciprocamente alla sottoscrizione del contratto di compravendita notarile entro il termine massimo indicato nell'offerta irrevocabile, che non potrà essere superiore a **90 giorni**; detto termine decorre dalla data in cui l'accettazione del Venditore venga comunicata all'Offerente-aggiudicatario e, qualora scada in un giorno festivo, lo stesso sarà prorogato di diritto al primo giorno seguente non festivo.

Gli importi versati dall'Offerente-aggiudicatario a titolo di cauzione verranno trasferite sul conto corrente del Venditore ed assolveranno alla funzione di caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 c.c.

Salvo diverso accordo intervenuto tra le Parti, in occasione del rogito notarile l'Offerente-aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo di acquisto in favore del Venditore, secondo le modalità che saranno da quest'ultimo comunicate, ivi incluso eventualmente il sistema pagoPA.

Il rogito notarile dovrà essere stipulato dinanzi a un notaio scelto dall'Offerente-aggiudicatario, purché iscritto nel distretto notarile di Piombino.

R.A.R.E. metterà a disposizione delle Parti la documentazione utile per la stipula del contratto di compravendita (offerta irrevocabile di acquisto con la relativa accettazione, verbale di chiusura dell'asta, copia della documentazione contabile relativa alla gestione delle somme versate a titolo di cauzione nonché ricevuta di registrazione del preliminare).

SICUREZZA E TRACCIAMENTO DEI PAGAMENTI

R.A.R.E. si impegna a garantire la massima sicurezza e trasparenza in tutti i processi di pagamento. Tutti i bonifici bancari, inclusi quelli relativi alle cauzioni per le aste, sono gestiti in modo da assicurare la sicurezza delle informazioni finanziarie degli utenti. Ogni transazione è monitorata e registrata per garantire la tracciabilità e la conformità alle normative vigenti. In caso di rimborso delle cauzioni, R.A.R.E. adotta una politica chiara e trasparente, assicurando che i rimborsi siano processati in modo sicuro e tempestivo. Per qualsiasi disputa o problema relativo ai pagamenti, gli utenti possono contattare R.A.R.E. tramite vendite@pec.reteaste.it per una risoluzione rapida ed efficace.

ESCLUSIONE DI RESPONSABILITÀ

Durante lo svolgimento dell'asta, 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.

Si precisa che, al fine di facilitare la partecipazione alla vendita, qualora nel corso della gara vengano formulati dei rilanci il sistema informerà gli offerenti inviando una e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato all'interno del proprio profilo utente sul sito www.astetrprivati.it.

Ciononostante, eventuali mancate comunicazioni e-mail non comportano alcuna irregolarità della vendita né, conseguentemente, alcuna responsabilità della Società, avendo dette comunicazioni esclusivamente carattere aggiuntivo e complementare rispetto alla fonte principale di informazioni rappresentata dall'area riservata della piattaforma www.astetrprivati.it, ove sarà visibile l'andamento della vendita in tempo reale.

È, pertanto, esclusivo onere e responsabilità degli offerenti accedere alla propria area riservata per verificare tutti gli eventi relativi all'andamento della vendita di loro interesse (quali, a titolo esemplificativo, l'avvenuta ammissione della propria offerta, la presenza di altri offerenti, l'avvio della gara, la verifica dell'andamento della stessa).

ANTIRICICLAGGIO

R.A.R.E. 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.

INFORMAZIONI

R.A.R.E. è a disposizione per fornire assistenza ed informazioni relative alla presente vendita mediante contatto 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@astetrprivati.it.

La Società, anche avvalendosi di società partner, si rende inoltre disponibile a fornire agli offerenti ulteriori servizi di consulenza professionale e tecnica su richiesta e a pagamento quali, a titolo esemplificativo, perizia di stima professionale dell'immobile, relazione tecnica di rispondenza urbanistica e catastale, valutazione fiscale.

Livorno 09/06/2026.

Rete Aste Real Estate S.r.l.