

---

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

---

Rete Aste Real Estate S.r.l. (di seguito anche solo “**R.A.R.E.**”) comunica che, come previsto nell’avviso di indagine esplorativa del 03/07/2024, essendo conclusa la fase di “raccolta delle offerte” ivi regolata, procederà all’individuazione del miglior offerente in relazione ai beni di proprietà della Società Porto Industriale di Livorno S.p.A. individuati negli allegati A e B posti in calce al presente avviso.

A tal fine sono indette due distinte aste telematiche che si svolgeranno tramite la piattaforma [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it) (di seguito anche solo la “piattaforma”):

- **la prima asta** si terrà il giorno **26/08/2024 dalle ore 9:00 (data inizio gara) alle ore 12:00 (data fine gara)** e avrà ad oggetto i macrolotti descritti nell’allegato “**A macrolotti**”;
- **la seconda asta** si terrà il giorno **26/08/2024 dalle ore 14:00 (data inizio gara) alle ore 17:00 (data fine gara)** ed avrà ad oggetto i beni descritti nell’allegato “**B lotti**” (composto da singoli lotti e dagli eventuali beni inclusi nei macrolotti rimasti invenduti in occasione della prima asta.

Si precisa che l’asta relativa a ciascun singolo lotto contenuto nell’allegato “B lotti” e incluso anche all’interno di un macrolotto descritto nell’allegato “A macrolotti” si terrà solo a condizione che non siano state formulate valide offerte relativamente al macrolotto di cui lo stesso fa parte.

1

Per la descrizione di ciascun lotto nonché per l’indicazione del relativo prezzo base d’asta e del rilancio minimo richiesto in caso di gara, si rimanda al contenuto degli allegati “**A macrolotti**” e “**B lotti**” mentre, per una migliore e più dettagliata descrizione, si rinvia alla documentazione pubblicata nella scheda di vendita.

Si precisa che:

- 1) la partecipazione alla presente asta presuppone la presa visione di tutta la documentazione afferente al bene oggetto della vendita pubblicata nella relativa scheda e dei documenti eventualmente messi a disposizione degli offerenti, previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza;
- 2) l’asta telematica è tesa all’individuazione della migliore offerta, tra quelle pervenute nella fase di “raccolta offerte”, che sarà sottoposta al Venditore per l’eventuale accettazione;
- 3) le eventuali offerte di acquisto contenenti un prezzo inferiore rispetto a quello richiesto ed indicato nella scheda di vendita saranno ammesse all’asta telematica solo previa insindacabile valutazione del Venditore;

- 4) secondo i termini e le condizioni di seguito specificate, esclusivamente nel caso in cui, finita la gara indetta con la presente asta, venga individuata la “miglior offerta”, sarà possibile a chi non vi abbia partecipato presentare un’offerta in aumento post-asta.

---

### SVOLGIMENTO DELL’ASTA TELEMATICA

---

L’asta telematica si svolgerà **esclusivamente** tra coloro che hanno formulato valide offerte irrevocabili di acquisto nel corso della fase di vendita denominata “raccolta delle offerte” tenutasi dal 05/07/2024 al 26/07/2024, e che non abbiano dichiarato in modo espresso la volontà di non partecipare all’asta.

Tali offerte saranno registrate direttamente dallo staff all’interno dell’area dedicata all’asta telematica.

A partire dall’ora di inizio dell’asta, ciascun offerente potrà verificare l’eventuale presenza di altre offerte (ancorché in forma anonima) e rilanciare, accedendo al sito ed entrando nella propria area riservata ‘Gestione offerte’.

Qualora nel corso della fase di “raccolta delle offerte” sia stata formulata un’**unica offerta valida**, anche nel caso di mancata connessione dell’unico offerente in occasione dell’asta, la sua offerta sarà comunque individuata come la migliore.

Qualora, invece, siano state formulate **più offerte valide**, si aprirà la gara tra gli offerenti partendo dall’offerta più alta oppure, in caso di parità di prezzo offerto, dall’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 registrata per prima sulla piattaforma.

In caso di gara tra più offerenti, i rilanci formulati – nella misura minima indicata negli allegati A e B - saranno visibili a tutti gli altri partecipanti e si intenderanno integrativi dell’offerta irrevocabile già presentata ed il sistema indicherà, di volta in volta, come “migliore” l’offerta che proponga il maggior prezzo di acquisto.

Nel caso in cui vengano effettuati **rilanci negli ultimi 15 (quindici) minuti precedenti alla chiusura dell’asta**, la scadenza della gara sarà **prolungata automaticamente** di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito **fino al giorno 27/08/2024 rispettivamente:**

**entro le ore 12:00** qualora la vendita abbia ad oggetto **macrolotti di cui all’allegato A**  
**entro le ore 17:00** qualora la vendita abbia ad oggetto **singoli lotti di cui all’allegato B**

Se, nel termine di svolgimento della gara, gli offerenti non avranno formulato rilanci, a parità di prezzo offerto sarà individuata come migliore l'offerta che, in ordine di priorità decrescente, risponda ai medesimi parametri di preferenza sopra puntualizzati (maggior importo della cauzione; minor termine indicato per la sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita; prima offerta registrata sulla piattaforma).

---

### INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA, OFFERTA IN AUMENTO POST-ASTA E AGGIUDICAZIONE

---

Una volta chiusa l'asta telematica, R.A.R.E. individuerà il miglior offerente che diventerà aggiudicatario esclusivamente se:

- entro 10 giorni lavorativi successivi alla chiusura dell'asta non siano pervenute osservazioni;
- entro 7 giorni successivi alla chiusura dell'asta non venga formulata alcuna offerta in aumento post-asta.

L'eventuale offerta in aumento post-asta potrà essere formulata **solo da interessati che non abbiano formulato offerte nelle precedenti fasi della vendita**, e dovrà essere inviata (unitamente ai relativi allegati ed alla dichiarazione antiriciclaggio) direttamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Venditore, [spil@pec.it](mailto:spil@pec.it), nei termini sopra indicati utilizzando i modelli messi a disposizione - a richiesta - dallo staff vendite di R.A.R.E.

Tali modelli saranno altresì pubblicati all'interno della scheda di vendita una volta finita la gara disposta con il presente avviso.

3

L'offerta in aumento post-asta dovrà proporre un prezzo di acquisto superiore almeno del 20% rispetto a quello della migliore offerta individuata con l'asta telematica e dovrà, inoltre, essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 2% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Società Porto Industriale di Livorno S.p.A. con IBAN IT46W 05034 13900 000000010686 (ad esempio: miglior offerta in asta euro 100.000,00; offerta in aumento euro 120.000,00 con cauzione euro 2.400,00).

Tra le eventuali offerte in aumento pervenute post-asta e la migliore offerta individuata in sede d'asta telematica, verrà indetta una nuova gara, disciplinata da apposito avviso che sarà pubblicato sulla relativa scheda di vendita.

A seguito di tale gara, R.A.R.E. individuerà il miglior offerente che diventerà aggiudicatario solo se, entro gli ulteriori successivi 10 giorni lavorativi, non siano pervenute osservazioni.

In ogni caso e fermi i termini sopra indicati, qualora la vendita abbia ad oggetto un immobile locato con diritto di prelazione in favore del conduttore, l'aggiudicazione potrà essere dichiarata solo a seguito del mancato esercizio di detto diritto, come indicato nel paragrafo "ulteriori precisazioni".

Conseguentemente, le offerte di acquisto saranno da ritenersi irrevocabili fino alla definizione della procedura prevista per l'esercizio del diritto di prelazione.

---

### ACCORDO TRA LE PARTI, PROVVISORIO E CAPARRA CONFIRMATORIA

---

Premesso quanto sopra, l'accordo tra le parti si considera **concluso** quando R.A.R.E. avrà comunicato al miglior offerente, a mezzo e-mail, l'intervenuta aggiudicazione in suo favore.

Per ogni macrolotto o singolo lotto in vendita, a seguito della conclusione dell'accordo tra le parti, R.A.R.E. maturerà il diritto a percepire dal singolo Aggiudicatario una **provvisoria** calcolata sul prezzo convenuto per la relativa compravendita secondo quanto riportato dalla tabella sottostante:

Fino a 1 milione	1,9% oltre Iva dell'importo di vendita
Da 1 milione,01 a 3 milioni	1,4% oltre Iva dell'importo di vendita
Da 3 milioni,01 a 5 milioni	0,9% oltre Iva dell'importo di vendita
Da 5 milioni,01 a 10 milioni	0,4% oltre Iva dell'importo di vendita
Oltre 10 milioni	0,3% oltre Iva dell'importo di vendita

La provvisoria dovuta dal singolo Aggiudicatario dovrà essere corrisposta nelle seguenti modalità:

- a) il relativo 20% oltre Iva sarà versato dal Venditore, per conto dell'Aggiudicatario, mediante bonifico sul conto corrente intestato a R.A.R.E. utilizzando parte delle somme corrisposte a titolo di cauzione;
- b) il restante 80% oltre Iva sarà corrisposto direttamente dall'Aggiudicatario mediante bonifico sul conto corrente intestato a R.A.R.E. entro dieci giorni precedenti al termine previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

4

Gli importi originariamente versati dall'Aggiudicatario a titolo di cauzione, verranno trattenuti dal Venditore - al netto della quota di provvisoria corrisposta a R.A.R.E., secondo quanto previsto alla superiore lettera a) - quale **caparra confirmatoria**, ai sensi dell'art.1385 c.c.

A seguito della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, il Venditore provvederà a restituire agli offerenti non aggiudicatari gli importi versati a titolo di cauzione.

Dal momento della formazione dell'accordo, R.A.R.E. non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile per eventuali ritardi o inadempimenti imputabili alle parti relativamente alla realizzazione di attività a loro riconducibili per il perfezionamento dell'atto di compravendita.

---

### TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

---

L'Aggiudicatario si impegna alla sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine massimo indicato nella propria offerta irrevocabile di acquisto, presso un Notaio del distretto

notarile di Livorno dallo stesso individuato. Il termine di cui sopra decorrerà dalla data di conclusione dell'accordo tra le parti.

In funzione della successiva stipula del contratto di compravendita, R.A.R.E. metterà a disposizione delle parti la documentazione afferente alla vendita.

Qualora l'oggetto della vendita sia rappresentato da posto moto, garage o posto auto, preliminarmente alla stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione (qualora dovuti, in base a quanto precisato nel successivo paragrafo), avendo cura di trasmettere al Notaio la relativa quietanza.

---

### ULTERIORI PRECISAZIONI

---

All'interno degli allegati A e B possono essere indicate le seguenti particolari circostanze relative agli immobili oggetto di vendita:

**Immobili locati con diritto di prelazione del conduttore** - in tal caso, l'aggiudicazione del bene in favore del miglior offerente - individuato all'esito dell'asta telematica ovvero della successiva gara attivata a seguito di formulazione di offerta di aumento post asta - è sempre subordinata al mancato esercizio della prelazione, secondo quanto previsto dalla Legge n.392/1978.

Conseguentemente le offerte di acquisto presentate per tali immobili saranno da ritenersi irrevocabili fino alla definizione della procedura prevista per l'esercizio del diritto di prelazione.

**Immobili locati ai sensi della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)** - la locazione è disciplinata dalla legge regionale n.2 del 2019 (abrogativa della legge regionale n.96 del 1996) s.m.i. che, in particolare, prevede che il rapporto locativo abbia una durata a tempo indeterminato ed un canone commisurato al reddito annuo dell'inquilino assegnatario dell'alloggio.

**Garage, posti auto e posti moto inseriti all'interno della porzione privata del complesso "Odeon"** - l'aggiudicatario dei lotti sarà tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione in favore del Comune di Livorno, da quest'ultimo stimati e specificati nelle singole schede di vendita (si consiglia tuttavia di acquisire un conteggio ufficiale presso l'Ente competente).

Come previsto dalla Convenzione del 15/07/2013 intercorsa tra Comune di Livorno e Spil, tali oneri di urbanizzazione non saranno dovuti nel caso in cui il garage o il posto auto si trovino ad una distanza di 500 ml da altra unità immobiliare di proprietà del medesimo aggiudicatario ed in numero correlato alle esigenze di detta unità, verificandosi in tal caso un'ipotesi di pertinenzialità.

Limitatamente ai garage, il Venditore potrà certificare i costi di realizzazione sostenuti per consentire all'aggiudicatario di richiederne l'eventuale detrazione, qualora ne ricorrano i presupposti a termine di legge.

**Immobili occupati con contratto di locazione scaduto** – tali immobili dovranno essere liberati a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Immobili non accessibili** – la relativa visione sarà possibile esclusivamente dall'esterno o, se presente, mediante Virtual Tour e/o fotografie.

---

### 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.

6

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](http://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](http://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).

---

### VISIONE DELL'IMMOBILE E RICHIESTA INFORMAZIONI

---

Le richieste di visita dell'immobile o di informazioni ed assistenza potranno essere trasmesse a R.A.R.E. utilizzando il *form* di contatto presente all'interno della singola scheda di vendita presente sul sito [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it).

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente avviso, si rimanda alle Condizioni Generali di Servizio che formano parte integrante del sistema di vendita, con la precisazione che, in caso di contrasto tra dette condizioni e il presente avviso di vendita, prevale quanto indicato in quest'ultimo documento.

Livorno, 26/08/2024

Rete Aste Reale Estate S.r.l.