GUIDA ALLA VENDITA

Aste tra Privati è un **sistema di vendita trasparente e competitivo** che permette a venditori e offerenti di confrontarsi all'interno di un'area dedicata alla raccolta di offerte di acquisto, per il raggiungimento del giusto prezzo di vendita.
La massima trasparenza del sistema è garantita da una intensa promozione multicanale e da una chiara definizione dei termini di partecipazione alla vendita, uguali per tutti.

L'attività di raccolta delle offerte, realizzata da Rete Aste Real Estate S.r.l. tramite la piattaforma www.astetraprivati.it, si articola nelle seguenti due distinte fasi.

I FASE – SESSIONE DI RACCOLTA OFFERTE IN 'GARA DINAMICA'

Descrizione della sessione – Ciascuna sessione di raccolta offerte si svolge per un periodo di tempo prestabilito e conteggiato da un timer.
I termini di inizio e fine della sessione di raccolta offerte sono pubblicati sulla scheda di vendita, e sono visibili a tutti gli utenti che navigano nel sito.
Entro i termini della sessione di raccolta offerte, e previa registrazione alla piattaforma, ciascun interessato potrà a propria scelta, presentare:

- una **manifestazione di interesse**, ossia una dichiarazione di interesse ad acquistare il bene proposto, con indicazione del prezzo offerto e delle ulteriori condizioni formulate rispetto agli ulteriori parametri previsti (tempistiche di acquisto, necessità di richiedere un mutuo per l'acquisto, importo che l'offerente verserebbe in caso di compromesso, etc.).
  Detta manifestazione avrà validità fino alla chiusura della sessione;
- una **proposta irrevocabile d'acquisto,** accompagnata dal versamento di una cauzione, i cui termini di irrevocabilità saranno di almeno 15 giorni dalla data della sua validazione. (Per le modalità di presentazione delle proposte di acquisto si rimanda al successivo paragrafo 'SEZIONE A – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI').

Partecipazione – Tanto la manifestazione di interesse quanto la proposta irrevocabile di acquisto possono essere presentate esclusivamente tramite la piattaforma www.astetraprivati.it, cliccando sul tasto 'FAI UN'OFFERTA' posto sulla scheda di vendita.

Tutte le manifestazioni di interesse e le proposte irrevocabili d'acquisto pervenute saranno registrate dal sistema all'interno dell'area di vendita dedicata al bene, accessibile soltanto agli utenti registrati, consentendo al Venditore di monitorare l'andamento della propria vendita e agli Offerenti di **visualizzare in modo trasparente il collocamento della propria offerta** rispetto sia alle preferenze espresse dal Venditore con riguardo alle condizioni della vendita, che alle altre offerte eventualmente presenti.

Eventuali manifestazioni di interesse potranno essere trasformate in proposte irrevocabili di acquisto cauzionate in un secondo momento, ma sempre entro il termine previsto per la conclusione della sessione: solo così, infatti, potranno essere sottoposte al Venditore per consentirgli di effettuare le proprie valutazioni ed eventualmente individuare quella ritenuta migliore tra le offerte ricevute.

Chiusura ordinaria della sessione – La sessione di raccolta offerte viene chiusa nel termine indicato nella scheda di vendita; entro i 3 giorni lavorativi successivi, il Venditore - valutate le proposte irrevocabili d'acquisto ricevute - avrà facoltà di:

- accettare quella ritenuta migliore;
- non accettare alcuna offerta, in quanto nessuna rispondente alle sue richieste e attivare un'eventuale nuova sessione di raccolta offerte in gara dinamica;
- selezionare la migliore offerta tra quelle ricevute e, partendo dal prezzo in essa offerto, attivare un'asta telematica (II fase).

Nel caso in cui non sia stata formulata alcuna proposta irrevocabile di acquisto, il Venditore potrà decidere di attivare una nuova sessione di raccolta offerte in gara dinamica senza che ciò comporti necessariamente la revisione delle condizioni della vendita.

Chiusura anticipata della sessione – Qualora venga formulata una proposta d'acquisto con termine di irrevocabilità inferiore alla durata della sessione stessa, il Venditore può chiedere che la chiusura della sessione di gara dinamica venga anticipata rispetto ai termini originariamente previsti. In tal caso, tutti gli interessati all'acquisto, debitamente informati, potranno rilanciare solo entro detto più breve termine formulando proposte irrevocabili migliorative.

II FASE - ASTA TELEMATICA

Qualora il Venditore richieda l'**attivazione di un'asta telematica, invita a partecipare tutti gli interessati all'acquisto** (ovvero tra coloro che abbiano formulato manifestazioni di interesse, proposte irrevocabili o che, semplicemente, abbiano seguito la vendita).

In tal caso sarà pubblicato sulla scheda di vendita un avviso che ne illustrerà chiaramente i termini di partecipazione e le modalità di formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto.

Coloro che hanno formulato offerte irrevocabili nel corso della precedente prima fase (sessione di raccolta offerte in 'gara dinamica'), i cui termini di irrevocabilità siano ancora validi, saranno automaticamente ammessi a partecipare alla seconda fase (attivazione dell'asta telematica), salvo che non dichiarino espressamente la volontà di non prendere parte all'asta telematica; l'ammissione automatica all'asta prevede che l'offerta precedentemente presentata mantenga la propria irrevocabilità per tutta la durata dell'asta.

L'asta telematica classica si svolgerà in un predeterminato intervallo temporale a partire dal prezzo contenuto nell'offerta ritenuta migliore tra quelle raccolte nella I fase (che diventerà il '**prezzo base**' d'asta). Entro i termini di durata dell'asta, gli offerenti interessati potranno effettuare rilanci che

verranno di volta in volta registrati dal sistema e resi visibili (ancorché in forma anonima) a ciascun partecipante attraverso la propria area riservata.
Una volta chiusa l'asta telematica, Rete Aste Real Estate S.r.l. individuerà la migliore tra le offerte formulate e la sottoporrà al Venditore per accettazione.

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.

SEZIONE A – FORMULAZIONE E VALIDAZIONE DELLE PROPOSTE IRREVOCABILI

Al fine di formulare una proposta irrevocabile d'acquisto, ciascun utente dovrà:

1. **Aprire un account** sulla piattaforma www.astetraprivati.it (previa presa visione ed accettazione delle Condizioni Generali di Servizio e dell'Informativa sulla privacy);
2. **Completare il proprio profilo** con i dati anagrafici e di contatto;
3. Cliccare sul tasto **'FAI UN'OFFERTA'**, posto sulla scheda di vendita e seguire una semplice procedura guidata per la compilazione dei campi che andranno a valorizzare la proposta irrevocabile di acquisto, la quale si genererà al completamento della procedura;
4. **Allegare la documentazione richiesta** dalla procedura guidata e meglio specificata nel paragrafo seguente;
5. **Scaricare sul proprio computer la proposta irrevocabile di acquisto generata dal sistema**, firmarla e caricarla sulla piattaforma unitamente all'ulteriore documentazione richiesta e di seguito indicata.

La formulazione di offerte irrevocabili presuppone necessariamente:

1. **Il versamento anticipato della cauzione** nella misura del 7% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto intestato a Rete Aste Real Estate S.r.l con IBAN IT17X0103013900000063237488, indicando quale causale "cauzione codice vendita n. 1014".
   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 il termine di raccolta delle offerte indicato nella scheda di vendita. È, pertanto, raccomandabile che l'Offerente verifichi preliminarmente le tempistiche previste dal proprio istituto bancario: l'offerta non sarà considerata come validamente presentata qualora l'accredito della cauzione avvenga dopo la scadenza del termine ultimo per la raccolta delle offerte.

2. **La produzione della seguente documentazione:**
   - copia del **documento d'identità** in corso di validità del soggetto offerente (se l'Offerente è cittadino extracomunitario, anche la copia del permesso di soggiorno in corso di validità);
   - **in caso di proposta per acquisto in comproprietà 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 la proposta d'acquisto è presentata in qualità di legale rappresentante di società**, la visura camerale della stessa da cui si evincano i poteri di rappresentanza del soggetto offerente, 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 la proposta d'acquisto 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 la proposta d'acquisto 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 versati a titolo di cauzione;
- dichiarazione del cliente ai fini della **normativa antiriciclaggio**, scaricabile dalla piattaforma durante la presentazione dell'offerta, che deve essere compilata, sottoscritta e ricaricata sulla piattaforma nell'apposito campo.

In relazione alla **validazione di ciascuna proposta d'acquisto** ricevuta, come previsto dalle Condizioni generali di servizio, 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** della proposta irrevocabile di acquisto; l'intervenuta validazione della proposta sarà visibile nell'area riservata dell'Offerente "gestione offerte". Dalla data di validazione della proposta, decorreranno i termini di irrevocabilità della stessa.

Una volta scaduto il termine di irrevocabilità dell'offerta, oppure a conclusione dell'asta telematica (se attivata), gli importi versati a titolo di cauzione dagli Offerenti non resisi aggiudicatari verranno loro restituiti, esclusivamente sul medesimo conto corrente da cui sono provenute le somme.

Si precisa che, al fine di facilitare la partecipazione alla vendita, il sistema informa gli offerenti degli eventi relativi alla stessa (quali, a titolo esemplificativo, l'avvenuta validazione della propria proposta di acquisto, la presentazione di altre offerte e l'andamento della raccolta offerte), inviando una e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato all'interno del proprio profilo utente sul sito www.astetraprivati.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.astetraprivati.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.

SEZIONE B – ACCORDO TRA LE PARTI, PROVVIGIONE E CAPARRA CONFIRMATORIA

L'accordo tra le parti presuppone l'accettazione espressa dell'offerta ritenuta migliore da parte del Venditore e si considera concluso quando detta accettazione è stata comunicata a mezzo e-mail dalla Società all'Offerente divenuto aggiudicatario del bene. 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.

A seguito della conclusione dell'accordo, Rete Aste Real Estate S.r.l. maturerà il diritto a percepire una **provvigione** da parte dell'Acquirente determinata in misura percentuale sulla base del prezzo di vendita convenuto tra le parti, con un minimo di Euro 1.500,00 oltre IVA, secondo gli scaglioni di valore di seguito indicati:

Importo di vendita definitivo	**Provvigioni**
Fino ad € 100.000,00	4 % oltre IVA dell'importo di vendita
Da € 100.000,01 fino ad € 250.000,00	3,5 % oltre IVA dell'importo di vendita
Da € 250.000,01 fino ad € 500.000,00	3 % oltre IVA dell'importo di vendita
Da € 500.000,01 fino ad € 1.000.000,00	2,5 % oltre IVA dell'importo di vendita
Da € 1.000.000,01 fino ad € 2.500.000,00	2 % oltre IVA dell'importo di vendita
Oltre € 2.500.000,00	1,75% oltre IVA dell'importo di vendita

Rete Aste Real Estate S.r.l. tratterrà la provvigione dovutale da parte dell'Offerente-aggiudicatario dall'importo in precedenza versato da quest'ultimo quale cauzione (fatta salva l'eventuale necessità di conguaglio), 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.

SEZIONE 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 nella proposta irrevocabile di acquisto accettata dal Venditore. Detto termine decorrerà dalla data in cui l'intervenuta accettazione del Venditore è stata comunicata all'Offerente-aggiudicatario.

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.

SEZIONE D - VISIONE DELL'IMMOBILE E RICHIESTA INFORMAZIONI

Eventuali richieste di visita dell'immobile o richieste di informazioni ed assistenza potranno essere inoltrate a Rete Aste Real Estate S.r.l. utilizzando il *form* di contatto presente all'interno della singola scheda di vendita.

Per maggiori dettagli si rimanda alla disciplina contenuta nelle Condizioni Generali di Servizio che, per quanto qui non espressamente riportato, formano parte integrante del sistema di vendita realizzato attraverso la piattaforma www.astetraprivati.it, fatte salve eventuali particolari condizioni previste per specifiche vendite.

Livorno, 25/09/2026

Rete Aste Real Estate S.r.l.