

## INCARICO A VENDERE IN ESCLUSIVA

Con il presente contratto

TRA

Luigi Silvestro, nato a Acerra (Na), il 15/10/1984, residente a Casalnuovo di Napoli (Na), in via A. De Curtis, n.12, codice fiscale SLVLGU84R15A024G, in qualità di rappresentante legale di società Città Del Fare SCPA, con sede in Afragola (Na), Piazza Municipio 1 - CF/P.Iva 03556041212

[di seguito Venditore]

E

Rete Aste Real Estate S.r.l. con sede in Livorno, Scali d'Azeglio n.6, Partita IVA 01616800494, in persona del proprio rappresentante legale Sig.ra Raffaella Brienza

[di seguito R.A.R.E.]

si conviene e si stipula quanto segue.

### ART. 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Il Venditore, come sopra individuato, conferisce incarico a R.A.R.E. di ricercare potenziali acquirenti relativamente alla piena proprietà dei beni tutti siti nel Comune di Afragola ed identificati con la sigla UMI16 e UMI17, in particolare:

#### 1. UMI16

- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 1, Categoria A/5, Classe 6; Consistenza 1 vano; Rendita 43,38 €, Piano Terra, Via Pigna n.10
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 2, Categoria A/5, Classe 6; Consistenza 1 vano; Rendita 43,38 €, Piano Terra, Via Pigna n.10;
- Box auto, Foglio 19 Particella 1472 Sub 3 Categoria C/6, Classe 3; Consistenza 20 mq; Rendita 43,28 €, Piano Terra, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 4, Categoria A/5, Classe 5; Consistenza 1 vano; Rendita 37,18 €, Piano Terra, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 5, Categoria A/5, Classe 4; Consistenza 1,5 vani; Rendita 47,26 €, Piano Terra, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 6, Categoria A/4, Classe 3; Consistenza 2,5 vani; Rendita 121,37 €, Piano Primo, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 7, Categoria A/5, Classe 5; Consistenza 1,5 vani; Rendita 55,78 €, Piano Primo, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 8, Categoria A/5, Classe 5; Consistenza 2,5 vani; Rendita 92,96 €, Piano Primo, Via Pigna n.10;

- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 9, Categoria A/5, Classe 4; Consistenza 2 vani; Rendita 63,01 €, Piano Secondo, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 10, Categoria A/5, Classe 4; Consistenza 2 vani; Rendita 63,01 €, Piano Secondo-Terzo, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 11, Categoria A/5, Classe 5; Consistenza 1 vano; Rendita 37,18 €, Piano Secondo, Via Pigna n.10;
- Cantina, Foglio 19 Particella 1472 Sub 12, Categoria B/8, Classe 4; Consistenza 2325 mc Rendita 564,36 €, Piano Terra, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 14, Categoria A/5, Classe 5; Consistenza 2 vani; Rendita 74,37 €, Piano Secondo-Terzo, Via Pigna n.10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 15, Categoria A/5, Classe 6; Consistenza 1 vano; Rendita 43,38 €, Piano Terra, Via Pigna n.10.

Disponibilità del bene: libero

Prezzo di vendita richiesto: € 431.569,65;

Offerta minima (cd prezzo di riserva) ritenuta accettabile: € 431.569,65.

## 2. UMI17

- Cantina, Foglio 19 Particella 1485 Sub 1, Categoria B/8, Classe 1, Consistenza 1228 mc, Piano Terra, Rendita € 298,08;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 3, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 31,50;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 4, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 161 vani, Piano Terra, Rendita € 5986,77;
- Deposito, Foglio 19 Particella 1485 Sub 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 mq, Piano Terra, Rendita € 133,04;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 8, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 9, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 10, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 11, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Piano Terra-Primo-Secondo, Rendita € 206,58;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 12, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Piano Terra-Primo, Rendita € 121,37;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 14, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2 vani, Piano Primo, Rendita € 53,71;

- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 15, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza 1 vano, Piano Terra-Primo-Secondo, Rendita € 43,38.

Disponibilità del bene: libero;

Prezzo di vendita richiesto: € 464.314,35;

Offerta minima (cd prezzo di riserva) ritenuta accettabile: € 464.314,35

In particolare, oggetto dell'incarico sono tutte le attività meglio individuate all'art. 5 seguente.

Il presente contratto integra ed è integrato dalle Condizioni Generali di Servizio disponibili nell'area riservata del sito [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it). In caso di contrasto, le disposizioni di cui al presente contratto derogheranno alle Condizioni Generali di Servizio.

## ART. 2. DECORRENZA E DURATA DELL'INCARICO

Il presente contratto avrà durata di 12 mesi e decorrerà dalla data di pubblicazione dell'annuncio, rilevabile dalla scheda di vendita. Il presente contratto non sarà automaticamente rinnovato.

Il termine di decorrenza si intenderà sospeso qualora vengano rilevate situazioni ostative alla vendita e/o difficoltà nel reperimento della necessaria documentazione. Detta sospensione dovrà essere formalizzata tra le parti via e-mail e, una volta superata la relativa causa, il contratto riprenderà il regolare corso. L'eventuale periodo di sospensione non sarà conteggiato ai fini della determinazione della durata del presente incarico.

3

## ART. 3. PATTO DI ESCLUSIVA

Per tutta la durata del presente contratto il Venditore si impegna a concludere la vendita del bene sopra identificato esclusivamente tramite R.A.R.E. ed esclusivamente tramite la piattaforma [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it), ed a **non conferire analogo incarico ad altri operatori del settore né a terzi né a vendere il bene direttamente o per interposta persona.**

Per ottimizzare l'efficacia della vendita competitiva oggetto del presente incarico, il Venditore si impegna a non realizzare attività promozionali o pubblicitarie parallele finalizzate alla vendita del bene sopra individuato, se non espressamente volte a favorire la raccolta di offerte tramite la piattaforma [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it). A tal fine, il Venditore si impegna ad utilizzare, in ogni comunicazione promozionale o pubblicitaria autonomamente intrapresa al di fuori della piattaforma e avente ad oggetto il bene sopra identificato, il codice identificativo assegnato dalla piattaforma al relativo annuncio di vendita, unitamente all'invito a presentare le offerte tramite [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it).

In ogni caso, qualora il Venditore individuasse autonomamente eventuali interessati all'acquisto, dovrà prontamente segnalarli a R.A.R.E. affinché la vendita sia da quest'ultima condotta in via esclusiva tramite [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it).

#### ART. 4. OBBLIGHI DEL VENDITORE

Il Venditore si impegna a comportarsi secondo buona fede nell'adempimento degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto ed a fornire a R.A.R.E. la più ampia disponibilità, in particolare consentendo la visione del bene sia da parte di collaboratori incaricati dalla stessa, sia da parte di potenziali acquirenti.

Il Venditore dichiara, sotto la propria responsabilità:

- che la titolarità del bene ed il relativo diritto sono quelli dichiarati rispettivamente nell'intestazione e nell'art.1;
- che il bene risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità pregiudizievoli:
  - o diritti di terzi/servitù: SI/NO/da verificare
  - o ipoteche: SI/NO/da verificare
  - o altre trascrizioni (cause civili, sequestri, pignoramenti): SI/NO/da verificare
- che gli impianti risultano conformi: SI/NO/da verificare (*esclusi i terreni*)
- che il bene risulta conforme alle vigenti normative urbanistico/edilizie: SI/NO/da verificare (*esclusi i terreni*)
- che il bene è dotato del certificato di agibilità/abitabilità: SI/NO/da verificare (*esclusi i terreni*)

Ai fini della pubblicazione dell'annuncio e dell'apertura del relativo spazio di vendita, il Venditore fornisce a R.A.R.E. tutta la documentazione in suo possesso inerente il bene tra cui, a titolo esemplificativo, l'atto di provenienza del bene, la planimetria, la visura catastale, la certificazione di prestazione energetica (ove prevista) impegnandosi altresì a comunicare eventuali variazioni e/o eventi relativi al bene rilevanti per i potenziali interessati (es: intervenuta delibera di spese condominiali straordinarie).

4

Il Venditore si impegna sin da ora, qualora il bene non sia conforme alle vigenti normative urbanistico/edilizie e/o non sia dotato del certificato di agibilità/abitabilità o della certificazione degli impianti, a sanare le difformità prima dell'atto pubblico di trasferimento qualora richiesto dal notaio rogante.

#### ART. 5. ATTIVITÀ DI R.A.R.E.

R.A.R.E., per effetto della sottoscrizione del presente incarico in esclusiva e della successiva apertura dello spazio di vendita, provvederà, anche avvalendosi di società partner, a:

- a) assistere il Venditore nel reperimento e nella produzione della documentazione necessaria alla vendita (ispezione ipotecaria e verifica della titolarità e della situazione giuridico-patrimoniale del bene) segnalando eventuali situazioni ostative emerse a seguito della due diligence, con conseguente indicazione delle soluzioni per la relativa regolarizzazione;
- b) fornire al Venditore una valutazione commerciale del bene il più aderente possibile all'andamento del mercato di riferimento;

- c) associare alla vendita un codice di riferimento, il quale dovrà essere riportato in ogni messaggio pubblicitario al fine di individuarla e di convogliare le eventuali offerte sulla piattaforma [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it);
- d) potenziare l'efficacia del messaggio pubblicitario avvalendosi della collaborazione della società partner, Rete Aste S.r.l. (anche detta R.A.), che garantisce la massima visibilità dei beni sul mercato nazionale ed internazionale con efficacia e trasparenza, mediante la realizzazione dei servizi ritenuti più opportuni ai fini della migliore vendita, come ad esempio:
- la realizzazione di foto e/o virtual tour e/o filmato hi-res, in base alla tipologia e localizzazione del bene;
  - l'elaborazione di un piano marketing e l'attivazione delle opportune campagne digitali nonché la pubblicazione della vendita sui principali social network e portali del settore;
- e) organizzare visite del bene a beneficio degli interessati, con le modalità ritenute più idonee (accompagnamento fisico tramite propri incaricati o visita in modalità telematica);
- f) impostare, tramite la piattaforma [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it), l'asta dinamica sulla base delle plurime preferenze del Venditore o l'asta telematica classica sul miglior prezzo effettuando tutti i correlati adempimenti;
- g) raccogliere le offerte e le relative cauzioni in forza di mandato all'incasso, e notificare ogni evento al Venditore;
- h) fornire assistenza al Venditore circa l'operatività della piattaforma nonché sulle eventuali trattative in corso relativamente alla vendita;
- i) fornire assistenza agli Offerenti circa le modalità di presentazione delle offerte e più in generale sull'operatività della piattaforma.

Per la realizzazione di servizi non inclusi nel precedente elenco, la società sottoporrà all'accettazione del Venditore apposita offerta commerciale.

#### ART. 6. CONDIZIONI DELLA VENDITA

R.A.R.E. consente tramite la piattaforma [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it) la raccolta di offerte d'acquisto online, recependo le preferenze espresse dal Venditore, attraverso l'apertura di uno spazio di vendita.

Il prezzo di partenza della vendita dovrà essere pari a quanto riportato nel precedente articolo 1, oppure, potrà essere concordato per iscritto tra le parti del presente contratto, anche tenuto conto della valutazione di cui al precedente art. 5, lett. b).

Le Parti concordemente possono revisionare (con comunicazione scritta) le condizioni di vendita ove ciò fosse ritenuto necessario.

Il Venditore, mediante l'accesso al proprio spazio di vendita tramite la sua area riservata sulla piattaforma [www.astetrprivati.it](http://www.astetrprivati.it), potrà visualizzare in tempo reale tutte le offerte presentate dagli Offerenti.

Per quanto qui non espressamente disposto, le condizioni di vendita sono disciplinate dalle Condizioni Generali di Servizio.

#### **ART. 7. PROVVIGIONE E RIMBORSO SPESE**

In caso di conclusione dell'accordo tra Offerente e Venditore, R.A.R.E. maturerà il diritto a richiedere una provvigione determinata in misura percentuale sul prezzo convenuto tra le parti della futura compravendita, e pari al 1,5 % oltre Iva a carico del venditore e al 1,5 % oltre Iva a carico dell'offerente.

L'accordo tra le parti si considera concluso quando l'accettazione dell'offerta da parte del Venditore è comunicata all'Offerente-aggiudicatario.

Il Venditore si impegna ad effettuare il pagamento di quanto dovuto tramite bonifico su conto corrente di R.A.R.E. entro 30 giorni dalla data di emissione della relativa fattura.

Nel caso in cui al termine del contratto il bene rimanga invenduto per cause non imputabili ad alcuna delle parti, il Venditore, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del contratto, dovrà rimborsare a R.A.R.E. o alla società partner R.A. le eventuali spese di cui all'ultimo capoverso del precedente art.5 dalle stesse sostenute, espressamente autorizzate dal Venditore, se non già pagate anticipatamente.

#### **ART. 8. AUTORIZZAZIONI**

Il Venditore autorizza espressamente R.A.R.E. ad utilizzare ogni informazione e contenuto messo a sua disposizione relativamente al bene in vendita, per le finalità di cui all'oggetto del presente incarico e rilascia contestualmente apposita delega per l'accesso ai competenti Uffici per l'acquisizione della documentazione mancante, ove necessario.

#### **ART. 9. DIRITTO DI RECESSO**

Ai sensi del Codice del Consumo, è riconosciuto al Venditore, qualora si tratti di persona fisica che agisca per scopi estranei all'esercizio della propria attività imprenditoriale (consumatore), il diritto di recedere dal presente contratto entro il termine perentorio di 14 giorni dalla relativa sottoscrizione, senza pagamento di alcuna penalità, salvo che, in pendenza di tale termine, il Venditore abbia richiesto espressamente l'esecuzione del servizio. In tal caso, il Venditore potrà recedere dal presente contratto salvo rimborso in favore di R.A.R.E. delle eventuali spese autorizzate e sostenute, se non già pagate anticipatamente.

Successivamente a tale termine, è comunque riconosciuta ad entrambe le parti la facoltà di recedere dal presente contratto prima della sua naturale scadenza, previo pagamento di una penale pari all' 1% del prezzo di cui all'art.1, che diverrà esigibile all'atto di comunicazione della volontà della parte di recedere.

Ogni comunicazione di recesso indirizzata a R.A.R.E. dovrà essere inviata al seguente indirizzo PEC: [amministrazione@pec.reteastere.it](mailto:amministrazione@pec.reteastere.it). In alternativa, il recesso potrà essere esercitato a mezzo di lettera raccomandata A.R.

#### ART. 10. PENALI E RISOLUZIONE AUTOMATICA

Il Venditore sarà tenuto al pagamento in favore di R.A.R.E. di una penale pari all'1% del prezzo di cui all'art. 1, nei seguenti casi:

- qualora, in violazione del patto di esclusiva previsto dall'art. 3, conferisca analogo incarico ad altro soggetto o proceda autonomamente alla vendita del bene;
- qualora rifiuti di consentire l'esecuzione del presente incarico.

Il Venditore sarà, inoltre, tenuto a pagare a R.A.R.E. una penale pari all'1,5% del prezzo di cui all'art. 1 qualora venda il bene in un momento successivo alla scadenza del presente incarico a soggetti contattati o segnalati da R.A.R.E.

Analogamente, il Venditore sarà tenuto a pagare una penale pari all'1,5% del prezzo di cui all'art. 1 qualora non si giunga alla conclusione dell'affare, a causa di inesatte indicazioni rese dolosamente o con colpa grave dallo stesso relativamente alle condizioni del bene, a pesi o oneri gravanti sullo stesso, ovvero a causa di irregolarità urbanistico/edilizie e catastali rispetto alla normativa vigente sottaciute dallo stesso.

Nei casi di inadempimento da parte di R.A.R.E. degli obblighi di cui all'art. 5, il Venditore avrà diritto a ricevere una penale pari al 25% della provvigione pattuita al precedente art. 7.

Nei predetti casi il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

Resta invece inteso tra le parti che, qualora la vendita del bene divenga impossibile per cause di forza maggiore non imputabili al Venditore (inclusi a titolo esemplificativo danneggiamento, rovina, pignoramento), il contratto si intenderà risolto di diritto e nessuna penale potrà essere addebitata al Venditore.

#### ART. 11. ANTIRICICLAGGIO

Il Cliente dichiara:

- a) di essere stato informato che R.A.R.E. è 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, il Cliente 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 del presente incarico, nonché al Titolare Effettivo della prestazione in caso di cliente 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, come espressamente previsto dalla normativa Antiriciclaggio;

- b) di essere consapevole che R.A.R.E. conserva i dati e le informazioni che ha acquisito per assolvere gli obblighi di adeguata verifica, 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.

Si fa presente che, 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.

#### ART. 12. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. In caso di controversia relativa alla interpretazione, validità, esecuzione del contratto, qualora il Venditore agisca per scopi estranei alla propria attività imprenditoriale (consumatore), foro competente sarà quello della residenza o domicilio elettivo del consumatore ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u) del Codice del Consumo; in ogni altro caso, il foro competente in via esclusiva sarà quello di Livorno.

30 giugno 2023

Firma del Venditore\*.....



Il Venditore, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 c.c., dichiara di aver letto e compreso le clausole di cui agli Articoli 3 (Patto di esclusiva), 9 (Diritto di Recesso), 10 (Penali e risoluzione automatica), 12 (Legge applicabile e foro competente) e le approva specificamente.

30 giugno 2023

Firma del Venditore\*.....

