

## Condizioni Generali applicabili agli Utenti (“Condizioni Utenti”).

### Vendita di immobili tramite il sito web AuctionEU.com

#### 1. Introduzione.

Il sito web AuctionEU.com è una piattaforma telematica (anche di seguito la “**Piattaforma**”) in cui gli utenti (“**Utenti**”) che possiedono un profilo possono effettuare offerte per l’acquisto di beni immobili (“**Proprietà**” o “**Immobile**”) tramite aste online.

Tale piattaforma è gestita da **Bayview Italia s.r.l** (la “**Società**”), che agisce anche in qualità di banditore delle aste online gestite tramite la piattaforma.

La vendita di beni immobili si svolge mediante la procedura (“**Procedura**”) descritta in questo documento (“**Condizioni Generali**”), il cui fine ultimo è quello di delineare i requisiti e criteri che devono essere soddisfatti per ottenere informazioni e partecipare alla procedura che permette agli Utenti di prendere parte all’asta ed aggiudicarsi la specifica Proprietà in qualità di Acquirente/Miglior Offerente.

Una volta completata la procedura, la Società si impegna a trasferire la Proprietà agli Acquirenti/Miglior Offerenti tramite un **Contratto d’Acquisto**, che deve essere debitamente sottoscritto alla presenza di un Notaio individuato dalla Società o dall’Acquirente, sempre premesso il rispetto di queste Condizioni Generali per ogni Contratto d’Acquisto firmato.

#### 2. Informazioni Generali sul Processo di Vendita dei Beni Immobili.

La Società fornisce le informazioni disponibili su ogni Proprietà in vendita sul sito web AuctionEu.com.

Le informazioni (“**Informazioni Generali**”) riguardano:

- la data e l’ora in cui la Proprietà sarà messa in vendita all’asta;
- il corrispettivo - il prezzo di compravendita;
- lo stato in cui si trova ciascuna Proprietà (includendo informazioni circa la situazione giuridica, informazioni tecniche e riguardanti il piano urbanistico, le certificazioni disponibili, fotografie, planimetrie, copie del permesso di costruzione, certificati di classificazione energetica);
- la possibilità di visitare le Proprietà nelle date e agli orari che saranno concordati con la Società;
- il “Prezzo Base d’Asta” per le offerte ed il prezzo stabilito per l’opzione “Compra Subito”;
- qualsiasi altra informazione specifica riguardante la Proprietà o la procedura di acquisto.

Tutte le Informazioni Generali fornite dalla Società agli Utenti hanno il solo scopo di informarli sommariamente sulle modalità di invio delle offerte. Le Informazioni Generali sono fornite “a soli fini informativi”, non sono complete e non vincolano la Società in alcun modo. La Società non fornisce alcuna garanzia circa l’accuratezza, la completezza o l’adeguatezza delle Informazioni ed è esente da ogni responsabilità qualora tali Informazioni contengano imprecisioni, omissioni o errori.

Per partecipare alle aste online, gli Utenti devono **registrarsi nel sito web AuctionEu.com**.

La registrazione è completata nel momento in cui l’Utente inserisce tutti i dati richiesti in modo completo e chiaro, scegliendo un nome utente ed una password ed accettando le presenti Condizioni Generali.

Una volta che gli Utenti hanno fornito i loro dati personali e hanno completato la procedura di registrazione nel sito web sono in grado di: a) ottenere completo accesso alle Informazioni Generali di ogni Proprietà - così come sopra descritte; b) esprimere il loro interesse all'acquisto della Proprietà mediante il pulsante "Compra Subito"; e c) chiedere di essere inseriti nella "Lista degli Offerenti" dell'asta della Proprietà per la quale hanno interesse. Per procedere con il "Compra Subito" o per essere inclusi nella "Lista Offerenti", gli Utenti devono rispettare i termini, le condizioni ed i requisiti enunciati nella successiva Sezione 3 delle presenti Condizioni Generali, e devono accettare espressamente e senza riserve questi termini.

In primo luogo, gli Utenti che hanno proceduto alla registrazione, possono esprimere interesse all'acquisto della Proprietà di loro gradimento, in modo diretto, al prezzo individuato dalla Società, tramite l'opzione "Compra Subito", non partecipando dunque ad alcuna asta.

In alternativa, gli Utenti possono partecipare alle aste online per l'acquisto delle Proprietà richiedendo in anticipo di iscriversi alle relative Liste degli Offerenti.

Gli Utenti inclusi nella Lista degli Offerenti hanno la possibilità di partecipare all'asta online alla data e all'ora stabilite attraverso una procedura di invio consequenziale di offerte e controfferte.

Ciò può essere fatto solo attraverso l'utilizzo del sito web AuctionEU.com, il quale permette agli Utenti di monitorare in tempo reale l'offerta più alta effettuata fino a quel momento ed inviare una controfferta. La Miglior Offerta per ogni proprietà è scelta in base al prezzo più alto offerto tramite la procedura enunciata nella successiva Sezione 4.

In tutti i casi, gli Utenti scelti come Acquirenti/Miglior Offerenti sono tenuti a firmare una proposta d'acquisto ("**Proposta d'Acquisto**") con la Società entro 3 (tre) giorni lavorativi dalla selezione dell'opzione Compra Subito o dalla conclusione dell'asta in cui si è nominati Migliori Offerenti. Al momento della Proposta d'Acquisto, gli Acquirenti/Miglior Offerenti si impegnano a pagare la somma indicata nella Proposta d'Acquisto a titolo di caparra confirmatoria entro 3 (tre) giorni dalla ricezione dell'accettazione della Proposta da parte della Società e al versamento del saldo alla sottoscrizione dell'atto notarile. La Proposta d'Acquisto predisposta per ogni Proprietà è inserita come allegato nel sito web AuctionEU.com, nella pagina dedicata alla Proprietà con la denominazione "Modello Offerta".

Dopo la firma della Proposta d'Acquisto, la Società comunica al proponente l'accettazione della Proposta entro 20 (venti) giorni lavorativi.

La Proposta d'Acquisto rimane valida per un periodo di 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione e invio della stessa.

### **3. Condizioni Generali di Partecipazione.**

Persone fisiche e Persone giuridiche sono ammesse alla partecipazione della procedura ed alla presentazione di offerte per l'acquisto di Proprietà, a condizione che non sia presente nessuna delle seguenti cause di esclusione e che siano soddisfatti i requisiti di partecipazione.

È escluso dalla partecipazione all'asta l'Utente che è indagato, è stato indagato o condannato tramite sentenza definitiva dalle autorità giudiziarie per riciclaggio di denaro.

Nel caso di società a responsabilità limitata o persone giuridiche similari, previste da altre giurisdizioni, questa causa di esclusione si applica anche al Presidente, al Consiglio di Amministrazione ed

all'Amministratore Delegato nominato nello statuto o in un altro documento equivalente. Per tutte le altre tipologie di persona giuridica, queste esclusioni sono applicabili ai loro rappresentanti legali. Per le imprese cd. *joint venture*, questi criteri si applicano ai singoli membri così come ai loro rappresentanti legali.

È escluso dalla partecipazione alla procedura l'Utente che:

- (a) fornisce informazioni/dati non veritieri o fa utilizzo di un linguaggio inappropriato durante la registrazione al sito web;
- (b) si rifiuta o è incapace di fornire alla Società informazioni finanziarie adeguate che dimostrino che l'acquisto può procedere con successo;
- (c) tenta di hackerare il sito web;
- (d) è un soggetto minore d'età, incapace legale o sottoposto a tutela legale;
- (e) ha tentato in precedenza di ostacolare il regolare svolgimento di vendita delle Proprietà;
- (f) è in stato di bancarotta, liquidazione, amministrazione controllata o in concordato preventivo; in stato di cessazione di attività o qualsiasi altra situazione analoga prevista dalle leggi del paese di riferimento;
- (g) è parte di una procedura in corso per dichiarazione di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata o in concordato preventivo, o qualsiasi altra situazione analoga prevista dalle leggi del paese di riferimento;
- (h) non ha adempiuto ai suoi obblighi di pagamento delle tasse, imposte e contributi assicurativi nel paese in cui è attualmente residente;
- (i) qualsiasi altro grave motivo di esclusione.

La Società si riserva il diritto di eliminare un Account Utente e/o rifiutare di includere nella Lista degli Offerenti un Utente se ci sono ragionevoli motivi di ritenere che egli non è in grado di portare a termine la transazione o potrebbe, attraverso la propria partecipazione, pregiudicare il corretto esito dell'asta. La Società si riserva, inoltre, il diritto di rimuovere dalla Lista degli Offerenti gli Utenti originariamente inseriti - anche dopo l'invio di un'offerta - nel caso in cui scopra l'esistenza di una delle cause di esclusione.

#### **4. L'Invio di Offerte e la Selezione del Migliore Offerente/Acquirente.**

##### **4.1 Procedura e criteri di valutazione**

Gli Utenti possono manifestare il proprio interesse immediato all'acquisto della proprietà al prezzo stabilito dalla Società tramite la selezione dell'opzione "Compra Subito".

Gli Utenti inclusi nella Lista degli Offerenti - in conformità ai termini di cui sopra - possono prendere parte alle aste online di una determinata Proprietà nel giorno e ora stabiliti nel sito web, presentando offerte e controfferte. I rappresentanti della Società ed i suoi consulenti - nel rispetto dei principi di equità e trasparenza - possono richiedere ulteriori informazioni prima di accettare l'inserimento di un Utente nella Lista degli Offerenti.

Il sito web mostra:

- la data e l'orario di inizio dell'asta (che non potrà essere inferiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di pubblicazione di quella specifica Proprietà nel sito AuctionEU.com) e la durata dell'asta (che non potrà essere inferiore a 24 (ventiquattro) ore;
- il Prezzo Base d'Asta, ossia il prezzo minimo iniziale da offrire per l'acquisto della Proprietà. Questa cifra è stabilita dalla Società;
- qualsiasi altro aspetto relativo all'asta online (come l'Opzione di Prolungamento dell'Offerta, in conformità con i termini di cui sotto).

Le offerte possono essere inviate solo tramite il sito web AuctionEU.com.

La procedura può durare più di un giorno e può essere prolungata per il tempo che la Società ritiene necessario, se per esempio un numero significativo di offerte sono state inviate nei minuti poco prima della chiusura dell'asta.

La Proprietà è eliminata dalla lista delle Proprietà all'asta quando: i) la relativa Proposta d'Acquisto è stata firmata entro 3 (tre) giorni lavorativi dall'annuncio del Miglior Offerente/manifestazione di interesse mediante l'opzione "Compra Subito" e ii) la somma a titolo di caparra confirmatoria viene pagata entro i successivi 3 (tre) giorni lavorativi dall'accettazione della Proposta da parte della Società.

Se la Proposta d'Acquisto non viene firmata entro il termine stabilito, il banditore d'asta ha il diritto di rivolgersi alle altre parti interessate all'acquisto.

Se la caparra confirmatoria non viene versata entro il termine stabilito, la Società ha il diritto di risolvere il contratto per inadempimento.

#### **4.2 Opzioni finanziarie per il Miglior Offerente/Aquirente Affida Credit**

Gli Utenti possono presentare domanda nel sito della Società per richiedere una consulenza finanziaria per la compravendita delle Proprietà disponibili sul sito.

L'Utente deve inviare la richiesta di consulenza prima di inviare l'offerta. Tale ipotesi potrebbe non essere disponibile per tutte le Proprietà presenti nel sito web.

Quando si clicca sul pulsante "Consulenza mutuo" nella pagina web di una Proprietà, vengono fornite le informazioni sulle modalità di presentazione della domanda nel sito della Società.

I dati forniti nella richiesta di consulenza saranno gestiti, archiviati ed in generale trattati dalla società Affida S.r.l. (con sede legale in Roma, Via Lucrezio Caro 62, partita IVA 06514480729), Responsabile del trattamento nominata dalla Società. Affida S.r.l. garantisce il rispetto degli obblighi definiti nel Regolamento (UE) 2016/679 ("GDPR"), in particolare quelli relativi al Responsabile del Trattamento ex art. 28 GDPR.

La Società può valutare se ammettere un Utente alla Lista degli Offerenti in base all'esito, trasmesso da Affida alla Società, della verifica del merito creditizio degli utenti che hanno presentato domanda.

#### **4.3 Scelta del Miglior Offerente/Aquirente.**

##### **Modalità di acquisto della Proprietà tramite le aste online.**

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il Partecipante che ha offerto il prezzo più alto è dichiarato, tramite deliberazione della Società, il Miglior Offerente per l'acquisto della relativa Proprietà e riceve tale comunicazione tramite e-mail o telefono.

In entrambe le modalità di acquisto delle Proprietà (aste online ed opzione “Compra Subito”), la Società ha piena discrezione sulla decisione finale di vendita effettiva della Proprietà. Tale decisione viene presa dalla Commissione della Società per l'approvazione della vendita, la quale prende in considerazione diversi fattori, tra cui la capacità finanziaria del Miglior Offerente di completare la vendita.

Con riferimento alla modalità di acquisto della Proprietà tramite aste online, la Società può decidere di rifiutare l'offerta più alta se essa risulta essere al di sotto di una determinata soglia di prezzo minimo stabilito per ogni Proprietà. Tale prezzo non è pubblicato sul sito web e può essere superiore al “Prezzo Base” di apertura dell'asta, ma mai superiore al prezzo stabilito per l'opzione “Compra Subito”.

## **5. La Firma del Contratto d'Acquisto.**

Dopo l'annuncio del Miglior Offerente, entro 3 (tre) giorni lavorativi, deve essere firmata la Proposta d'Acquisto - di cui si è fatta menzione in precedenza - e nei 3 (tre) giorni successivi all'accettazione della Proposta da parte della Società deve essere versata la caparra confirmatoria stabilita nel suo ammontare nella Proposta d'Acquisto.

La Società si riserva il diritto di negare la stipula o risolvere il Contratto d'Acquisto: i) con chiunque non sia il Miglior Offerente/Acquirente; ii) nel caso in cui le condizioni di ammissibilità di cui all'art. 3 delle presenti Condizioni Generali non siano soddisfatte; o iii) la modulistica antiriciclaggio non dovesse rispettare i requisiti stabili dalla legge o dovesse essere comunque valutata negativamente dalla Società.

Nel caso in cui il Contratto d'Acquisto non venga firmato per causa imputabile al Miglior Offerente/Acquirente, la Società avrà il diritto di ritenere la caparra confirmatoria versata.

Tramite l'invio dell'offerta o l'opzione “Compra Subito”, l'Utente conferma di avere i fondi e l'intenzione irrevocabile di concludere la transazione. Nel caso in cui l'Utente non porti a termine l'offerta inviata, è considerato parte inadempiente delle obbligazioni assunte al momento della registrazione nella piattaforma accettando le presenti condizioni Generali.

La Proposta di Acquisto può essere sottoposta a condizione sospensiva di ottenimento mutuo da parte della Proponente per un periodo di tempo non superiore ai 45 (quarantacinque) giorni dall'accettazione della Proposta da parte della Società.

La Società comunica l'accettazione della Proposta d'Acquisto entro 20 (venti) giorni. Il Corrispettivo è il prezzo finale concordato. All'accettazione della Proposta, segue la sottoscrizione dell'atto notarile. Essendo già stata versata la caparra confirmatoria, il Miglior Offerente/Acquirente versa il restante Prezzo Concordato in un'unica soluzione alle condizioni stabilite nella Proposta d'Acquisto.

Nel caso in cui la Proposta d'Acquisto non venga firmata, e/o la caparra confirmatoria non venga pagata entro 3 (tre) giorni dall'accettazione della Proposta, e/o il Prezzo Concordato non venga pagato per intero alla sottoscrizione dell'atto notarile, la Società ha il diritto di individuare un'altra parte come Miglior Offerente.

## **6. Dati Personali e Privacy Policy.**

### **6.1 La raccolta di Dati ed il suo scopo.**

La Società raccoglie ed elabora i dati personali forniti spontaneamente dagli Utenti e visitatori del sito web quando utilizzano i suoi servizi. I dati possono essere utilizzati solo dopo aver ottenuto previo

consenso dalla persona interessata, il quale deve essere fornito per iscritto o spuntando l'apposita casella sul sito web della Società, AuctionEU.com.

Quando i dati vengono raccolti, gli Utenti hanno il diritto di ritirare il proprio consenso in qualsiasi momento tramite l'invio alla Società di una richiesta scritta (per esempio tramite e-mail). La Società non raccoglie informazioni sugli Utenti da altre fonti, quali registri o organizzazioni pubbliche o enti privati.

I Dati Personali che ogni Utente inserisce sul sito web AuctionEU.com sono:

- nome e cognome;
- informazioni di contatto (come numero di telefono, indirizzo ed e-mail);
- nazionalità;
- numero del documento di riconoscimento (Carta di Identità o passaporto) e Codice Fiscale.

## **6.2 Sicurezza nel Trattamento dei Dati Personali.**

La Società si attiene rigorosamente ad una specifica politica di sicurezza nel trattamento dei Dati Personali ed inoltre, applica metodi in continuo aggiornamento per la protezione dei Dati Personali contenuti nei propri archivi, così che essi siano protetti da:

- accessi illegali;
- utilizzo o divulgazioni illegali;
- modifiche illegali;
- distruzioni intenzionali e non.

La Società non si assume nessuna responsabilità se gli Utenti subiscono un danno o un pregiudizio, sia pecuniario che morale, in seguito ad una violazione dei dati Personali dovuti a causa di forza maggiore o qualsiasi altro motivo, ad eccezione del caso di grave negligenza da parte della Società o degli operatori della piattaforma.

La politica di raccolta e gestione dei dati della Società è conforme alla legislazione in materia e in particolare:

- Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR), Reg. (EU) 2016/679;
- Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003;
- I provvedimenti del Garante per la Protezione dei dati Personali.

## **7. Ulteriori termini e condizioni.**

Fino al momento dell'annuncio del Migliore Offerente/Acquirente, la Società si riserva il diritto di posticipare, annullare o ripetere la procedura a sua discrezione, senza essere responsabile in alcun modo nei confronti degli Utenti, Miglior Offerenti o terze parti.

È responsabilità degli Utenti eseguire una completa analisi legale e tecnica sulle Proprietà di loro interesse, e verificare che le stesse siano adatte a soddisfare le proprie esigenze. Si consiglia agli Utenti di controllare regolarmente il sito AuctionEU.com per rimanere aggiornati sulla Proprietà di loro interesse e su eventuali modifiche delle Informazioni Generali della stessa.

Viene presunto che gli Utenti, prima dell'invio di un'offerta: i) abbiano letto e prestato il proprio consenso alla bozza della Proposta d'Acquisto, la quale è presente nella pagina della Piattaforma dedicata all'Immobile e che dovrà essere firmata nel caso di selezione come Migliore Offerente/Acquirente e ii) che, inoltre, acconsentano al pagamento della relativa somma a titolo di anticipo della transazione.

Tutti i costi relativi alla vendita della Proprietà - incluse le spese notarili, il costo delle verifiche tecniche, progettuali, legali e tutti i tipi di tasse e imposte - sono a carico esclusivo degli Acquirenti.

Le Proprietà sono vendute nello stato in cui si trovano alla data dell'asta o alla data in cui vengono acquistate tramite l'opzione "Compra Subito".

Tutte le spese relative alla riparazione, alla ristrutturazione, al perfezionamento etc. delle proprietà vendute sono esclusivamente sostenute da ciascun Miglior Offerente/Acquirente.

La procedura dell'asta è regolata dalla legge italiana ed eventuali controversie su tale procedura saranno risolte esclusivamente dai tribunali italiani competenti.

Gli Utenti partecipano alla procedura sotto la propria responsabilità e rinunciano espressamente e senza riserve a qualsiasi diritto diverso da quelli specificati nelle presenti Condizioni Generali e nella Proposta d'Acquisto.

La partecipazione di un Utente alla procedura costituisce presunzione inoppugnabile della lettura e comprensione delle presenti Condizioni Generali ed accettazione piena e senza riserve delle stesse.

L'inosservanza delle presenti Condizioni Generali o la mancata fornitura delle informazioni necessarie può essere considerata dalla Società, a sua insindacabile discrezione, motivo sufficiente per il rifiuto dell'offerta.

La Società, i suoi rappresentanti, dipendenti e dirigenti non si assumono alcuna responsabilità presente e futura o obbligo per eventuali errori, imprecisioni o omissioni nelle presenti Condizioni Generali.

Le presenti Condizioni Generali e le relative Informazioni Generali sulla Proprietà non costituiscono la base di alcun invito, raccomandazione generale o consulenza d'investimento da parte della Società o dei suoi Consulenti. Gli Utenti devono effettuare una propria valutazione indipendente e responsabile.

La Società può avere la necessità di divulgare le informazioni acquisite per ottemperare alle richieste delle Autorità.

Gli Utenti devono essere consapevoli che la legislazione, il regime fiscale e le condizioni in generale che regolano la procedura d'asta e la transazione, sono oggetti a modifiche senza alcun preavviso.

La Società non è responsabile in caso di problemi tecnici o bug del sito internet AuctionEU.com, che possono essere riscontrati dagli Utenti nell'invio delle offerte, come ad esempio nel caso in cui:

- l'orologio digitale dell'utente non sia perfettamente sincronizzato, causando problemi per le offerte inviate poco prima della chiusura dell'asta;
- problemi di connessione internet;
- ed altri.