

## - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti la partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (*ex art. 107 legge fallimentare*), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione della vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona telematica, asincrona telematica, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali)

### ➤ **Art. 1 - definizioni**

**1.1 Utente:** il soggetto fruitore.

**1.1 Asta:** particolare attività processuale attraverso cui il giudice, a seguito di un'esecuzione immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

**1.2 Condizioni generali di vendita:** il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente.

**1.3 Avviso di vendita:** è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

**1.4 Perizia di stima:** è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare e moltissimi altri dati, indispensabili alla valutazione).

**1.5 Acquirente:** l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

**1.6 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita.

- 1.7 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che prevede che, se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.8 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita.
- 1.9 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.10 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo previsto per ciascun lotto.
- 1.11 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al terzo giorno precedente rispetto a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da Astalegale Asset Advisory).
- 1.12 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario Astalegale Asset Advisory s.r.l.s. all'uopo autorizzato (ex art. 107 l.f.) dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico-legali inerenti la perfetta comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria, le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale

informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi, fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

## ➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

**2.1** Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del “modello di presentazione delle offerte” scaricabile on-line su [astalegale.net](http://astalegale.net), ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale “*offerta telematica*” accessibile tramite apposita funzione “*invia offerta*” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile.

L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

**2.2** È vietato all'utente riprodurre il sito web [astalegale.net](http://astalegale.net) o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

## ➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

**3.1** Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale [astalegale.net](http://astalegale.net) mediante una descrizione sintetica, l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

**3.2** Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Vengono chiariti eventuali aspetti legati allo stato occupazionale, le modalità e condizioni di vendita e le modalità del saldo prezzo.

**3.3** Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi; gli eventuali

interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, esperendo sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di Astalegale Asset Advisory da ogni responsabilità al riguardo.

➤ **Art. 4 - sito web *astalegale.net***

**4.1** Astalegale Asset Advisory declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

- 5.1** Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.
- 5.2** Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.
- 5.3** In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Ancona.