



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 191/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Andrea Cundari, con studio in Santo Stefano di Rogliano (CS) alla via Aldo Moro 1; Cell. 3477426913, PEC acundari@pec.it, in qualità di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott. Alessandro Paone con provvedimento del 13/11/2018, a norma dell'art. 490 c.p.c., con il presente avviso, rende noto che il giorno **sabato 11.5.2024 ore 10:00**, si terrà la **vendita in modalità telematica (vendita senza incanto)**, dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe.

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La vendita ha per oggetto:

LOTTO 2:

Appartamento a SPEZZANO ALBANESE via G. Basta, n° 51, della superficie commerciale di 131,70 mq. Piena proprietà.
L'appartamento è posto al piano terra (1° f.t.), di un fabbricato ubicato alla via G. Basta, n° 51, nel Comune di Spezzano Albanese (CS),
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,91 metri. Identificazione catastale:
1 foglio 18 particella 1821 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, piano: T - 1,

LOTTO 4:

Villa singola a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - contrada Serralta, della superficie commerciale di 678,39 mq. Piena proprietà.
La villa si sviluppa su tre livelli, ubicata alla via G. Bruno - contrada Serralta, nel Comune di Spezzano Albanese (CS),
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - rialzato - primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:
foglio 21 particella 1853 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, piano: T - 1
foglio 21 particella 1854 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, piano: T - 1,
1 foglio 21 particella 1342 (catasto terreni), qualita/classe FU in corso accertamento, superficie 468,
Su parte della particella insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U.

del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.

l foglio 21 particella 1348 (catasto terreni), qualita/classe FU in corso di accertamento, superficie 479, intestato a, derivante da variazione d'ufficio del 29/12/2011, prot. n° CS0465290.

Su parte della particella insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.

l foglio 21 particella 1352 (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 629, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,90 €, intestato a, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.

l foglio 21 particella 1353 (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 126, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,78 €, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502. Coerenze: a sud con particelle 1356 e 1355, ad ovest con particella 1348, a nord con particelle 1354, a est con particelle 1354,

l foglio 21 particella 1356 (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 142, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.

L'intero edificio sviluppa tre piani, di cui due piani fuori terra ed uno interrato ed è stato costruito nel 2002

LOTTO 5:

Terreno residenziale (edificabile) a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta, della superficie commerciale di 1.095,00 mq. Piena proprietà.

Identificazione catastale:

l foglio 21 particella 1357 (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 596, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 3,69 €, intestato derivante da frazionamento. Coerenze: a sud con particelle 564 e 1358, a ovest con particella 564, a nord con particella 1356, a est con particelle 1366;

l foglio 21 particella 1366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 499, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato, derivante da frazionamento.

Coerenze: a sud con particella 1365, a ovest con particella 1357, a nord con particelle 1355, a est con strada di lottizzazione particella 1367;

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista ed un pozzo per l'irrigazione; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: orto.

LOTTO 10:

Terreno agricolo a TARSIA località Corto Passo - Sorrento, della superficie commerciale di 64.265,00 mq. Piena proprietà.

Identificazione catastale:

l foglio 47 particella 101 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 50.822 mq, reddito agrario 104,99 €, reddito dominicale 288,72 €

Coerenze: ad ovest con particella n° 100, a nord con particelle n° 40, 41 e 60, ad est con particella n° 18;

l foglio 47 particella 101 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 3.523 mq, reddito agrario 7,28 €, reddito dominicale 20,01 €;

Coerenze: ad ovest con particella n° 100, a nord con particelle n° 40, 41 e 60, ad est con particella n° 18;

1 foglio 47 particella 18 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 7.000 mq, reddito agrario 12,65 €, reddito dominicale 23,50 €;

Coerenze: ad ovest con particella n° 101, a nord con particella n° 12, ad est con particella n° 18;

1 foglio 47 particella 18 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 2.920 mq, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 9,05 €;

Coerenze: ad ovest con particella n° 101, a nord con particella n° 12, ad est con particella n° 18.

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia dolcemente declive; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo, arboree: uliveto.

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA pari al 75% del prezzo base d'asta:

LOTTO 2 PREZZO BASE € 6.658,77 PREZZO MINIMO € 4.994,08

(Per il lotto 2 la cauzione è pari al 60% del prezzo offerto, come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione in data 6.2.2024)

LOTTO 4: PREZZO BASE € 159.844,22 PREZZO MINIMO € 119.883,16

LOTTO 5: PREZZO BASE € 4.030,49 PREZZO MINIMO € 3.022,87

LOTTO 10: PREZZO BASE € 4.734,49 PREZZO MINIMO € 3.550,87

Per una migliore descrizione si invitano gli interessati a prendere visione della perizia tecnica in atti.

Così come descritto nella relazione estimativa in atti a firma dell'ing. Davide Froio

RILANCIO MINIMO (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta):

Per il lotto 2 rilancio minimo di € 250,00.

Per il lotto 4 rilancio minimo di € 2.500,00.

Per il lotto 5 rilancio minimo di € 250,00.

Per il lotto 10 rilancio minimo di € 250,00.

Il bene oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in atti redatta dall'ing. Davide Froio, perito estimatore e consultabile sul sito <http://www.tribunale.castrovillari.giustizia.it>

MODALITA' DI VENDITA

Il bene viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita nonché le spese di trascrizione, registrazione e volturazione del decreto di trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e le competenze spettanti al professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. per il compimento delle formalità conseguenti all'emissione del predetto decreto saranno a carico dell'aggiudicatario.
- **Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le norme di legge vigenti e quanto riportato nell'ordinanza di vendita pubblicata.**

L'avviso di vendita resterà pubblicato **sul portale delle vendite pubbliche;**

- sui siti internet: www.tribunaledicastrovillari.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- Pubblicazione per estratto su free press dedicato al Tribunale di Castrovillari - News Paper Aste Tribunale Castrovillari e sulla applicazione per cellulari NewsPaperAste;

- Inserimento sui siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (immobiliare.it, Entietribunali.it, Annunci.Repubblica.it) e sui principali portali immobiliari privati (Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, Attico.it, e relativi siti collegati);
- Campagna pubblicitaria promossa da social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie.

Custode del compendio immobiliare è il sottoscritto professionista delegato Dott. Andrea Cundari, presso il cui studio in Santo Stefano di Rogliano è consultabile, ove richiesto, la perizia di stima dei beni da parte del c.t.u.; in ogni caso maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti, con la precisazione che è possibile prendere visione diretta dei beni oggetto della vendita, previo appuntamento presso il suo studio di Santo Stefano di Rogliano, Via Aldo Moro 1 **tel. 3477426913** nei giorni e orari d'ufficio.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>, **entro 5 giorni** lavorativi prima della vendita previa registrazione, dell'offerente interessato, come riportato nel paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE" attraverso la funzione "Partecipa" "crea nuova busta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale. In caso di pluralità di offerte valide, si darà luogo alla gara telematica fra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "Sintesi delle modalità di partecipazione".

Il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita pari presumibilmente del 15% del prezzo di vendita, e al massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA.

Per partecipare alle aste telematiche, l'offerta deve essere redatta mediante Nodulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTE" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it** ovvero tramite la funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita Telematica" presente all'interno del Portale Vendite Pubbliche. **Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia**

[**\(offertapvp.dgsia@giustizia.it\)**](mailto:offertapvp.dgsia@giustizia.it) per il tramite di casella di “**posta certificata per la vendita telematica**” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta certificata. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale “offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione del Ministero della Giustizia, contenete le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

All’offerta deve essere allegata, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. **Offerta d’asta**, che dovrà contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**) i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, l’indicazione del prezzo offerto, e **l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
2. Copia della **contabile di versamento della cauzione** versata tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche “Versamento della cauzione”);
3. **Dichiarazione sostitutiva di certificazione** da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47, e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. **Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento** in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le **persone giuridiche** andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stesa ed i poteri dell’offerente;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere le indicazioni delle generalità, e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all’udienza fissata per l’aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all’art.179 c.c.);

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da un extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene;
10. Gli avvocati possono intervenire in udienza ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c., cui rinvia l'art. 579 co. 1 c.p.c., presentando offerte "per se o per persona da nominare"; essi, in caso di aggiudicazione del lotto, dovranno perfezionare l'acquisizione del diritto pignorato in capo al terzo dichiarando entro tre giorni dell'udienza di vendita ed innanzi al professionista delegato il nome dell'aggiudicatario definitivo, previo deposito del mandato ex art. 583 co. 1 c.p.c., ovvero presentandosi innanzi al medesimo professionista delegato con l'aggiudicatario affinché questi dichiari espressamente di accettare la nomina; in caso avverso, l'aggiudicazione si perfeziona in capo al procuratore legale;
11. Non sono ammesse, invece offerte a mezzo di mandatario munito di procura speciale.
12. All'offerta dovrà essere allegato il versamento dell'**imposta di bollo di € 16,00**, da allegare tramite apposita funzione.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenete l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non potranno essere accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, in misura equivalente al **10% del prezzo da lui proposto**. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura ed acceso presso la Banca CREDEM filiale di Cosenza, con le seguenti coordinate IBAN IT40X0303216201010000348106

Il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti la data dell'asta.

Il mancato accredito del bonifico, sul conto indicato, causa la nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero **848780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14.00 alle 17.00 dal lunedì al venerdì, escluso i festivi.**

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c.;

se è inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita;

se l'offerente non presta cauzione, con le modalità in precedenza indicate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal presentatore/offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale <http://spazioaste.it> e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

AGGIUDICAZIONE

Nel caso di unica offerta per importo pari o superiore al prezzo base, l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica fra gli offerenti con base di partenza l'offerta più alta ed aumento variabile in base al lotto:

Per il lotto 2 rilancio minimo di € 250,00.

Per il lotto 4 rilancio minimo di € 2.500,00.

Per il lotto 5 rilancio minimo di € 250,00.

Per il lotto 10 rilancio minimo di € 250,00

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo **massimo di 2 minuti**.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che ha fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene, il Delegato alla vendita provvederà alla **restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.**

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE
DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, verserà il saldo prezzo** (differenza fra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) e un ulteriore importo a titolo di fondo spese pari al 15% del prezzo di vendita. **Il termine dei 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.** Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con **conseguente perdita della cauzione** già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto di maggior danno.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna, al sottoscritto professionista delegato, di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“proc. Esec. N. 191/2018 dott. Andrea Cundari”**. In tal caso, conformemente

a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento, il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di

..... a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep.

..... e che le parti, mutuante e mutuataria, hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula

del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Nell'ipotesi di mutuo fondiario, il sottoscritto professionista delegato, prima di procedere all'esperimento di vendita, dovrà acquisire, facendone espressa richiesta all'Istituto mutuante, il piano di ammortamento del mutuo fondiario, la nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93) e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario, dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante, le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente, per il tramite del sottoscritto professionista delegato, all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese (credito in privilegio) entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma della Disposizione di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita (IVA se dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli e oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili) sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Resta salva, per l'aggiudicatario, la facoltà di cui all'art. 41 co.5 D.Lgs 385/93. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato nonché custode degli immobili, Dott. Andrea Cundari, con la precisione che è

possibile prendere visione diretta di questi ultimi, previo appuntamento con lo stesso custode da contattare presso il suo studio sito in Santo Stefano di Rogliano, via Aldo Moro 1 tel. 3477426913 nei giorni ed orari d'ufficio.

CONDIZIONI GENERALI DI UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA TELEMATICA

1. PREMESSE E PRINCIPI GENERALI

- 1.1. Astalegale.net SpA (d'ora in poi solo "Astalegale") è proprietaria di una piattaforma informatica per la gestione delle Gare Telematiche per la vendita di beni immobili oggetto di procedure esecutive, disponibile nello specifico al link <http://spazioaste.it> (d'ora in poi solo "Portale").
- 1.2. Astalegale esercita il ruolo di "Gestore del Sistema" ai sensi della legislazione vigente, nonché eroga il supporto tecnico a beneficio dei soggetti interessati a partecipare alle Gare Telematiche (di seguito, "Soggetti Interessati").
- 1.3. Lo scopo del presente Regolamento è definire i termini e le condizioni di partecipazione alle Vendite Telematiche da parte dei Soggetti Interessati.
- 1.4. Ulteriori condizioni in merito all'esecuzione di ciascuna procedura telematica sono disciplinate dalla documentazione, quali i bandi di vendita, e dalle apposite sezioni informative disponibili sul Portale, oltre che dalla normativa vigente.

2. REGISTRAZIONE AL PORTALE - PARTECIPAZIONE ALLE PROCEDURE TELEMATICHE

- 2.1. Condizione necessaria per partecipare alle Vendite Telematiche è la registrazione al Portale. A tal fine, il Soggetto Interessato comunica ad Astalegale, in modo
- 2.2. veritiero e corretto, i propri dati e ogni altra informazione ritenuta necessaria o utile per la sua identificazione (i "Dati di Registrazione").
- 2.3. Con la registrazione, il Soggetto Interessato sceglie un codice di identificazione (Username) ed una parola chiave (Password), strettamente personali e non cedibili. Il Soggetto Interessato si impegna, altresì, a non divulgarli a terzi ed a custodirli e proteggerli. Il Soggetto Interessato è ritenuto l'unico responsabile in caso di uso improprio da parte di terzi, impegnandosi, in ogni caso, a comunicare immediatamente al Gestore del Sistema, il loro eventuale furto o smarrimento.

- 2.4. La registrazione si intende completata al momento dell'abilitazione da parte del Gestore del Sistema con l'attribuzione di Username e Password.
- 2.5. Il Soggetto Interessato può partecipare alle Gare Telematiche, tramite un personal computer standard, dotato di un comune browser, collegato per l'accesso alla rete Internet che sia rispondente ai requisiti minimi di configurazione richiesti dal Portale e verificabile attraverso il Portale stesso. L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete internet restano ad esclusivo carico del Soggetto Interessato.
- 2.6. La partecipazione alle Gare Telematiche da parte dei Soggetti Interessati implica, salvo diversi accordi, la presa visione, il download e l'accettazione, dei documenti allegati ad ogni singola vendita.

3. OBBLIGHI E GARANZIE DI ASTALEGALE E DEL SOGGETTO INTERESSATO

- 3.1. Astalegale e i Soggetti Interessati si impegnano ad adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti tecnici per proteggere la sicurezza dei dati e delle informazioni commerciali scambiate durante la Gara Telematica e ad impedire l'accesso alle stesse a terzi non autorizzati.
- 3.2. Astalegale si riserva la facoltà di agire giudizialmente nei confronti di terzi non espressamente autorizzati nonché nei confronti del Soggetto Interessato qualora dovesse verificarsi la fattispecie di cui al precedente punto.
- 3.3. Tutti gli Allegati e le ulteriori informazioni riportate nella singola Vendita Telematica all'interno delle apposite sezioni del Portale ad essa riservate costituiscono elementi essenziali della vendita che si dovesse concludere in esito

4. OBBLIGHI E GARANZIE DEL SOGGETTO INTERESSATO

- 4.1. In relazione alla fruizione della Piattaforma, il Soggetto Interessato si obbliga a:
- 4.2. rispettare i termini e le condizioni indicate nel presente Regolamento, negli Allegati e nelle note informative riportate nelle singole schede di ciascun immobile posto in vendita;
- 4.3. non porre in essere comportamenti o pratiche anticoncorrenziali, lesivi di leggi, di regolamenti e/o diritti di terzi e non diffondere informazioni false, ingannevoli o illecite;

- 4.4. trattare i dati e le informazioni relativi a ciascuna Gara Telematica come strettamente confidenziali o riservati;
- 4.5. utilizzare e configurare il proprio software ed il proprio hardware in modo da garantire la sicurezza informatica delle Gare Telematiche.
- 4.6. In relazione all'utilizzo della Piattaforma, il Soggetto Interessato dichiara e garantisce di avere la piena titolarità o disponibilità dei dati, delle informazioni e dei contenuti eventualmente forniti ad Astalegale, e che il loro utilizzo da parte di
- 4.7. Astalegale non viola alcun diritto di terzi, né viola leggi e/o regolamenti. Il Soggetto Interessato si impegna a difendere Astalegale, a proprie spese, in qualsiasi azione giudiziaria promossa contro quest'ultima, tenendola indenne da qualsiasi condanna per risarcimento dei danni in caso di sentenza definitiva connessa alla violazione delle garanzie sopra assunte.

5. CLAUSOLA DI ESCLUSIONE

- 5.1. Astalegale ha il diritto di escludere il Soggetto Interessato dall'utilizzo della Piattaforma in caso di inadempimento anche a uno solo degli obblighi previsti, ovvero in caso di sottoposizione del Soggetto Interessato a fallimento o altre procedure concorsuali.

6. LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ E ASSENZA DI GARANZIE

- 6.1. Il Soggetto Interessato con l'accettazione del presente Regolamento, riconosce che il Gestore del Sistema non è in alcun modo responsabile per qualsiasi danno e/o pregiudizio derivante al Soggetto Interessato dall'utilizzo del Portale, ivi inclusi perdita di opportunità commerciali, mancati guadagni, perdita di dati, danno all'immagine, richieste di risarcimento, azioni e/o pretese di terzi.
- 6.2. Astalegale non assume alcuna responsabilità per perdita di dati, ritardi, malfunzionamento, sospensione e/o interruzione del Portale durante lo svolgimento della Gara Telematica, causati da:
- 6.3. eventi di "Forza Maggiore", intendendosi in maniera esemplificativa e non esaustiva, un evento tra i seguenti: interruzione della corrente elettrica o delle linee telefoniche o di collegamento alla rete per fatto di terzi, scioperi, dispute industriali, guerre, ragioni di stato o di autorità civili o militari, embarghi, atti vandalici e terroristici, epidemie, allagamenti, terremoti, incendi ed altri disastri naturali;

- 6.4. errata utilizzazione del Portale da parte del Soggetto Interessato;
- 6.5. difetti di funzionamento delle apparecchiature di connessione utilizzate dal Soggetto Interessato;
- 6.6. guasti ai sistemi informatici, alle apparecchiature di telecomunicazione e/o agli impianti tecnologici di Astalegale per una durata non superiore a 30 giorni.
- 6.7. Il Soggetto Interessato prende atto ed accetta che:
- 6.8. Astalegale si riserva il diritto di interrompere e/o sospendere l'utilizzo della Piattaforma e/o revocare la registrazione e l'abilitazione in qualsiasi momento,
- 6.9. con riferimento al punto 5.1, previa semplice comunicazione al Soggetto Interessato senza incorrere in alcuna responsabilità nei suoi confronti;
- 6.10. Astalegale non garantisce l'accesso, la veridicità, la completezza, la conformità alla legge e il rispetto dei diritti dei terzi dei contenuti dei siti web cui potrebbero rimandare eventuali link inseriti nel Portale.

7. DIRITTI DI PROPRIETA' INDUSTRIALE E INTELLETTUALE

- 7.1. I contenuti e le informazioni offerti al Soggetto Interessato attraverso il Portale sono di proprietà di Astalegale. Tali contenuti e informazioni, nonché la Piattaforma di proprietà di Astalegale, sono protetti dal diritto d'autore o da altri diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi i diritti sulle banche dati).
- 7.2. Il Soggetto Interessato si impegna a non scaricare, riprodurre, trasmettere, vendere o distribuire, in tutto o in parte, a qualunque titolo, il contenuto e le informazioni disponibili o ricevute attraverso il Portale, senza l'autorizzazione espressa per iscritto di Astalegale e per fini diversi da quello di consentire l'accesso al Portale e il suo utilizzo.
- 7.3. Il Soggetto Interessato accetta che i dati di registrazione, nonché i dati e le informazioni successivamente forniti, siano inseriti in una banca dati costituita di esclusiva titolarità di Astalegale, la cui gestione tecnica in ordine al loro trattamento è garantita da Astalegale.

8. CONFIDENZIALITÀ DELLE INFORMAZIONI COMMERCIALI - SICUREZZA INFORMATICA

- 8.1. I dati e le informazioni commerciali relative allo svolgimento di ciascuna Vendita Telematica sono trattate da Astalegale come strettamente confidenziali e riservati.
- 8.2. Astalegale pone in essere i più adeguati accorgimenti tecnici e procedurali al fine di garantire la sicurezza informatica durante lo svolgimento delle Gare

Telematiche.

9. COMUNICAZIONI

9.1. Qualsiasi comunicazione relativa al presente Regolamento dovrà essere inviata:

- a) quanto al Soggetto Interessato, per e-mail, all'indirizzo da questi comunicato con la registrazione;
- b) quando ad Astalegale all'indirizzo e-mail perugia@astalegale.net o via fax al numero indicato sul Portale.

10. REQUISITI TECNICI MINIMI

10.1. Il Soggetto Interessato dovrà attenersi ai Requisiti Minimi, in termini di hardware, software e connettività, riportata al seguente indirizzo internet <http://immobiliare.spazioaste.it/Public/RequisitiTecnici.aspx> ovvero comunicati all'interno della documentazione di gara e relativamente alla singola Vendita Telematica.

11. CLAUSOLA GENERALE

11.1. Il Giudice si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme eventualmente versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito e del bollo di euro 16,00 dovuto su ogni domanda di partecipazione).

11.2. Il Giudice si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.

S.Stefano di Rogliano, **14/2/2024**

Il Professionista Delegato
dott. Andrea Cundari