



TRIBUNALE DI LIVORNO

ORDINANZA VENDITA IMMOBILIARE

Procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato n. 17/2019 – [REDACTED]

Il Giudice Delegato Dott. Gianmarco Marinai

- visto il programma di liquidazione depositato in data 04/07/2022;
- vista la perizia di valutazione dell'immobile, di proprietà del sovraindebitato, ubicato nel Comune di Livorno, Via Mentana 107, depositata agli atti in data 04/07/2022 dal perito Geom. Andrea Falai;

o r d i n a

la vendita, al miglior offerente, del seguente immobile di proprietà del [REDACTED]: appartamento per civile abitazione sito in Comune di Livorno, Via Mentana n° 107 (ex n° 18), Int. 7, piano terzo (o sottotetto), a sinistra salendo la scala di accesso, compreso in un condominio di vecchia costruzione, composto da ingresso, cucina, due vani, servizio igienico, ripostiglio sottotetto ed ampia terrazza, sulla quale è stata realizzata una veranda (utilizzata quale soggiorno e costruita senza alcun permesso edilizio, come meglio verrà precisato in seguito). Detto appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 95, Part. 5.020, Sub. 10 (originario Foglio 18/b, Part. 5.020, Sub. 10, a sua volta derivato dal Foglio 18b, Part. 759, Sub. 10, derivato per frazionamento dall'originario Sub. 9), Cat. A/4, Cl. 1[^], Vani 4, R.C. €. 185,92, con modalità telematica asincrona alle condizioni indicate nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno" (in seguito "Regolamento").

BENE OGGETTO DI VENDITA

Lotto Unico

Descrizione

L'immobile oggetto della presente è costituito da un appartamento per civile abitazione, sito in **Comune di Livorno, Via Mentana n° 107**, piano terzo, Int. 7, composto da ingres-



so, cucina, due vani, servizio igienico, ripostiglio sottotetto ed ampia terrazza, sulla quale è stata realizzata una veranda (utilizzata quale soggiorno).

Lo stesso ha le seguenti dimensioni lorde (SEL):

appartamento:	Mq.	57,38
vani H<Mt. 1,50mento:	Mq.	15,39
ripostiglio sottotetto:	Mq.	10,11
terrazza:	Mq.	15,89
veranda:	Mq.	11,54

L'immobile è libero.

Dotazioni e caratteristiche del bene

L'immobile in oggetto è pavimentato in ceramica 33 x 33, con battiscopa in ceramica; molte piastrelle si presentano fratturate.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in monocottura 33 x 25, è completo di tutti i sanitari in vitreous china della "Flaminia", con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

Il portoncino di ingresso è in legno, non blindato.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno, con una portafinestra ed una finestra in pvc, privi di persiane.

Le pareti sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ed in normali condizioni.

Gli impianti sono posti sottotraccia.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a metano con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio; in una camera è presente un condizionatore.

Tutti i vani hanno un'altezza molto limitata.

Ai fini del disposto di cui al **D.Lgs. 192/2005**, non è possibile indicare la classe energetica dell'appartamento, in quanto non rinvenuto l'A.P.E..

Descrizione e caratteristiche del fabbricato

L'immobile in esame è compreso in un fabbricato di vecchia costruzione di tre piani fuori terra (oltre a piano sottotetto), con struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, gronde e pluviali in rame e facciate ad intonaco civile, con la porzione del piano terreno in granatino, bisognose di piccoli interventi di manutenzione, in quanto presenti alcune porzioni con sfogliamento della tinteggiatura.

Il portone di ingresso è in alluminio preverniciato, con ampia vetrage, tramite il quale si accede all'androne, pavimentato in gres 33 x 33 e rivestito in perlinato.

Il vano scala si presenta con gradini in pietra serena e ballatoi pavimentati in gres 33 x 33.



Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e privo di ascensore.

Parti Comuni incidenti sul valore e relativi millesimi

Non sono presenti parti comuni incidenti sul valore.

All'appartamento in oggetto ineriscono **64,141** millesimi generali, come da dichiarazione dell'occupante già sopra citata.

Contesto generale della zona di ubicazione

La zona in cui è ubicato l'immobile in esame è semicentrale, molto vicina al centro cittadino, prettamente residenziale e ben dotata dei necessari servizi pubblici e privati; di contro lo scarsità di parcheggio

Dati catastali:

Detto appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **95**, Part. **5.020**, Sub. **10** (originario Foglio 18/b, Part. 5.020, Sub. 10, a sua volta derivato dal Foglio 18b, Part. 759, Sub. 10, derivato per frazionamento dall'originario Sub. 9), Cat. **A/4**, Cl. **1^**, Vani **4**, R.C. **€ 185,92**

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'immobile **non è conforme allo stato di fatto** in quanto non è rappresentata la veranda esistente, il ripostiglio sottotetto ha una diversa conformazione, è stato spostato il suo originario ingresso, è stato aperto un passo d'uomo dalla terrazza ed è stata rimossa la porta della cucina, creando accesso diretto con il servizio igienico, non ammesso dal vigente regolamento di igiene.

Pertanto, al momento attuale, **non vi è conformità catastale**.

Conformità urbanistica:

La zona in cui è ubicato l'immobile in esame è semicentrale, molto vicina al centro cittadino, prettamente residenziale e ben dotata dei necessari servizi pubblici e privati; di contro lo scarsità di parcheggio

Non vi è conformità edilizia in quanto dal confronto tra le ultime tavole grafiche progettuali e lo stato di fatto, è possibile evincere che sussistono le seguenti difformità:

- non è rappresentata la veranda esistente (realizzata evidentemente dopo il 1995, in quanto presente dichiarazione di rispondenza del Direttore dei lavori);
- Il ripostiglio sottotetto ha una diversa conformazione;
- è stato spostato il suo originario ingresso;
- è stato aperto un passo d'uomo dalla terrazza;



- è stata rimossa la porta della cucina, creando accesso diretto con il servizio igienico, non ammesso dal vigente regolamento di igiene.

Dal certificato dell'Ufficio Toponomastica e dalla planimetria catastale di impianto, i vani oggi costituenti l'appartamento in esame (e quello adiacente) erano delle soffitte, di pertinenza di un appartamento al piano terreno.

In sintesi, fermo restando quanto sopra indicato per il cambio d'uso, non vi è comunque conformità edilizia, in dipendenza delle difformità rilevate dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nell'ultimo elaborato progettuale.

L'immobile è dotato dell'abitabilità n° 135 del 22/08/1995.

Regime Fiscale: Vendita non soggetta ad IVA.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dal perito della procedura Ing. Claudio Sofia e la descrizione risale al momento della stesura della stessa; alla stessa relazione si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica. La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

Vincoli

Nessuno.

Presenza di Certificazione impianti

Non rinvenuti, tanto che si deve prevedere la redazione di specifiche dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrico, idrico, gas e riscaldamento, dando incarico a ditte specializzate del settore.

Vincoli ed oneri condominiali

Non vi sono vincoli specifici di natura condominiale.

Stato di possesso:

L'immobile è libero da persone e cose.

Prezzo base e prezzo minimo di offerta

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 41.500,00= (quarantunomilacinquecento/00) su un valore di stima di euro 49.000,00= (quarantanovemila/00). La differenza è dovuta alla stima delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale, nonché per la rimessa in pristino.



Offerta minima: Euro 31.125,00=(trentunomilacentoveventicinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: pari ad Euro 1.000,00=(mille/00)

Vendita

- ✓ il bene immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà all'atto della consegna che avverrà successivamente al trasferimento, libero da debiti, oneri, pesi e vincoli, obbligazioni; non potranno invece essere oggetto di cancellazione gli eventuali vincoli trascritti quali domande giudiziali, fondi patrimoniali o sequestri penali;
- ✓ le spese inerenti la vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ rimarrà a carico dell'acquirente ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, nonché, ove necessario, la messa a norma delle attrezzature; tale elencazione si intende esemplificativa e non tassativa rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della Curatela.

Modalità di vendita

La vendita si svolgerà con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Il curatore provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, stilando apposito verbale, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Non verranno, in ogni caso, prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, qualunque sia il prezzo offerto. Per lo svolgimento della vendita telematica il curatore si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita telematica individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Modalità di partecipazione



Le modalità di partecipazione e di iscrizione alla gara, di seguito sintetizzate, sono descritte nel “Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno” (in seguito “Regolamento”. Il giorno stabilito per l’inizio delle operazioni di vendita telematica il Professionista Delegato procederà all’esame delle offerte tramite il portale www.astetelematiche.it. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica ed allo svolgimento dell’eventuale gara avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali, con la precisazione che in caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente l’aggiudicazione potrà essere disposta a suo favore.

Contenuto dell’offerta

L’offerta di acquisto deve:

1. essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall’art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica;
2. l’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it
3. essere sottoscritte digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 esclusivamente dal soggetto offerente, da un suo procuratore speciale, rappresentante legale o da un avvocato munito di procura.
4. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo lotto, per cui, laddove venga presentata un’offerta per un diritto reale minore sebbene oggetto della vendita sia la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile. All’offerta dovranno essere allegati:

- (a) copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- (b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura fallimentare



dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

(c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

(d) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

(e) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

(f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

(g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

(h) L'offerente dovrà indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

(i) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel «Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica» presente sul modulo web «Offerta telematica» del Ministero della Giustizia.

Modalità di versamento anticipato della cauzione

Il versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Livorno IBAN IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO)

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "Versamento cauzione".



Il bonifico dovrà essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal liquidatore.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza.

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia presente sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Criteri di aggiudicazione dell'immobile

1. Modalità di svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal curatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad euro *. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del



lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

2. La deliberazione sulle offerte avverrà: In caso di offerta unica-Qualora sia stata proposta un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente; non saranno accolte, invece, per nessun motivo, offerte di acquisto inferiori al prezzo base. In caso di pluralità di offerte- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;-Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma: (i) a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile; (ii) a parità di prezzo offerto e di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda la cauzione di maggiore entità; (iii) a parità di prezzo offerto, del termine per il versamento del saldo e della cauzione, sarà prescelta l'offerta presentata per prima;
3. Aggiudicazione provvisoria: Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel Regolamento.
4. Termini di versamento del saldo prezzo Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario, dopo il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri e spese sul conto intestato alla procedura, tramite atto notarile con spese a carico dell'acquirente. Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, le imposte –imposta di registro o imposta sul valore aggiunto –connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta, il sono a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione versata. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice



ce Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “Gravami non cancellabili”.

5 Publicità. Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Curatore sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine di avvio della gara;
- pubblicazione sul quotidiano locale, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine dell'avvio della gara, di un avviso, redatto in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Curatore, almeno 60 giorni prima del termine di avvio della gara sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno www.tribunale.livorno.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale¹;

- 6** Visite. Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Fabrizio Giusti, con studio in Piazza Grande 64, Livorno, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono al numero 0586 829309 Mail: f.giusti@studiobagnoligiusti.com PEC: f.giusti@pec.studiobagnoligiusti.com Il curatore potrà altresì suggerire la pubblicazione sul sito internet per le vendite giudiziarie convenzionato con il Tribunale del luogo ove è ubicato l'immobile, La visita dell'immobile potrà essere richiesta anche tramite il portale delle vendite pubbliche raggiungibile anche cliccando l'apposito link “RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA” presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO

La partecipazione alla gara comporta, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, l'accettazione incondizionata delle condizioni di vendita. L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità, che chi intenda parteciparvi è tenuto a conoscere. Così, se non è necessario preoccuparsi, come invece normalmente avviene, dell'esistenza di pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie (che nel caso di specie certamente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della Procedura pochi giorni dopo l'emissione dell'atto di trasferimento), è fondamentale, invece, dare preventiva attenta lettura alla relazione di stima del perito (*) che, al pari dell'Avviso di vendita, della presente ordinanza e dei suoi allegati (la partecipazione alla gara presuppone infatti la conoscenza integrale di



tutti i predetti documenti), potrà essere visionata, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del Curatore, anche attraverso la consultazione dei siti internet sopra indicati e ciò in quanto:

- l'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze e servitù, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di 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;
- l'aggiudicatario subentrerà nei diritti della società fallita proprietaria verso chiunque vantati e a qualunque titolo, con tutte le pertinenze, i vincoli e di limiti che erano propri di quest'ultima;
- eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario l'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti e quelli connessi alle 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcune risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; non potranno invece essere oggetto di cancellazione gli eventuali vincoli trascritti quali: domande giudiziali, fondi patrimoniali o sequestri penali.
- L'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente

Livorno, 14 novembre 2024

IL GIUDICE
dott. Gianmarco Marinai

