



TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO FALLIMENTI

ORDINANZA DI VENDITA

Fallimento n. 26/2016

Il Giudice Delegato dott. Franco Pastorelli,

visto il Programma di Liquidazione depositato il 20/07/2020 ed approvato dal Comitato dei Creditori nelle date del 23/06/2020 e 20/07/2020;

visto il provvedimento del 21/11/2020 del Giudice dell'esecuzione Dr.ssa E. Grassi di estinzione della procedura ... *limitatamente al bene di proprietà della già dichiarata fallita [REDACTED] e precisamente: "In Comune di Suvereto, Loc. Pratini, piano T-1-2, fabbricato (cat. D/7). Rappresentato a NCEU foglio 34 part. 532 sub. 604 (ex sub. 602 e 603) rendita Euro 24.960,00 (trattasi di immobile costruito su particelle al NCT 470, 482, 523, 211 sub. 603, 604, 606 (oggi Part.532)";*

vista (anche) l'integrazione del Programma di Liquidazione depositata il 10/02/2021 ed approvata dal Comitato dei Creditori nelle date 03/02/21 e 10/02/21;

vista la perizia di valutazione dell'immobile sito in Suvereto (LI) Loc. Pratini, di proprietà della società [REDACTED] in liquidazione del perito stimatore Geom. Andrea Falai;

visto l'inventario dei beni mobili;

rilevato che il curatore ha chiesto procedersi alla vendita del bene immobile staggito;

esaminata la documentazione in atti;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega al curatore dott. Gennaro Tudisco del compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio individuato nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), unitamente agli accessori beni mobili ancorati; nonché la predisposizione del decreto di trasferimento;

visti gli artt. 104^{ter} e 107 Legge fallimentare;

ORDINA

la vendita al miglior offerente con modalità telematica asincrona alle condizioni indicate nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno – Sezione Procedure Concorsuali" e riportate nel VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE, allegato, e di quelle indicate ai paragrafi successivi, del seguente **Lotto unico**, costituito da immobile di proprietà della società fallita, sito in Suvereto (LI) Loc. Pratini, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto (LI), al Foglio 34, Particella 532, Sub. 604 (derivante dagli originari Subb. 601, 602 e 603), Cat. D/7, R.C. €.

24.960,00; al Catasto Terreni al Foglio 34, Particella 532, Ente Urbano, Mq. 6.666; oltre a celle frigorifere ancorate al medesimo, unitamente a grandi scaffalature anche esse ancorate.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: piena proprietà (100%) di immobile, costituito da una palazzina ad uso uffici, di tre piani fuori terra (circa complessivi mq. 524) e da magazzino e deposito merci al piano terreno (circa mq. 3.192), oltre a celle frigorifere ancorate alle pareti del medesimo, grandi scaffalature inamovibili, con annessa ampia corte (circa mq.3.297).

Dati catastali immobile: l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto (LI) al Foglio 34, Particella 532, Sub. 604 (derivante dagli originari Subb. 601, 602 e 603), Cat. D/7, R.C. €. 24.960,00; al Catasto Terreni distinto al Foglio 34, Particella 532, Ente Urbano, Mq. 6.666;

Conformità catastale: conforme

Conformità urbanistica: conforme

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad IVA, ovvero *reverse charge* (c.d. inversione contabile) ex art. 17 D.P.R. 633/1972, se applicabile.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dal geom. Andrea Falai perito della Procedura concordataria (C.P. n. 9/2015) e 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 sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica. La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici, l'inventario 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.

Stato di possesso: libero.

PREZZO BASE DI OFFERTA:

Il prezzo base di vendita del Lotto unico è di euro € 4.063.000,00 (euro quattromilionisessantatremila/00), su un valore di stima dell'immobile di € 3.900.000,00 (euro tremilioninovecentomila/00) e di € 163.000,00 (centosessantatremila/00), quale stima valorizzata dei beni mobili accessori ancorati: **la vendita deve intendersi - come si intende - a corpo ed, ai fini dell'imputazione del ricavato, si determina che la parte immobiliare rappresenta il 95,99%, mentre, la parte mobiliare ne rappresenta il 4,011%.**

RILANCIO MINIMO:

Il rilancio minimo ammissibile è pari ad €10.000,00 (euro diecimila/00).

CONDIZIONI DI VENDITA:

- Il bene immobile, unitamente ai mobili, 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 detto 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 – Sezione Procedure Concorsuali" e riportate nel VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE allegato. 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 DELLE OFFERTE

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 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 dell'importo della cauzione sul c.d. "**conto corrente cauzioni**" intestato al Tribunale di Livorno, 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 41 dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne, 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, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>

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 **c.d. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN è 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)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione **il bonifico deve essere unico** (cioè: un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale. Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto suddetto entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente nell'offerta telematica dovrà indicare **il codice identificativo del bonifico** (e cioè: CRO o il TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; tale codice identificativo riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).

Qualora venga prestata la cauzione ma non risulti presentata alcuna offerta, il gestore provvederà alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione all'offerente previa autorizzazione del delegato alla vendita, che potrà provvedere in tal senso autonomamente e senza necessità di provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

Qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, saranno inseriti **solo i numeri** da cui è composto il CRO/TRN.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Modalità di svolgimento della gara:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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.

Offerte minime come sopra indicate per ogni singolo lotto: le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00

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, di termine per il versamento del saldo e di cauzione, sarà prescelta l'offerta per prima presentata.

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, secondo convenzione, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, a seguito del versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura presso **BCC Banca Centro - Toscana - Umbria Soc. Cooperativa IBAN: IT81W070757069000000240357**

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, e tutte le spese allo stesso collegate, 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 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. Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- ✓ 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: **l’avviso di vendita iniziale, da pubblicarsi inderogabilmente almeno sessanta giorni antecedenti la vendita, potrà indicare anche le date delle due vendite successive nel caso il tentativo di vendita1 andasse deserto. Le vendite successive potranno tenersi anche entro 45 giorni dal precedente tentativo di vendita (andato deserto) effettuando le pubblicità di un comunicato richiamante l’avviso di asta originario sul PVP, sul sito istituzionale del Tribunale e sulla piattaforma de Aste Giudiziarie InLinea, con avviso eventuale pubblicato sul quotidiano Il Tirreno;**
- ✓ pubblicazione sul quotidiano locale **IL TIRRENO**, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine dell’avvio della **gara1**, di un avviso, redatto in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale;

6. Visite

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Gennaro Tudisco, con studio in Cecina (LI) Via dei Grottini 1/3, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono al numero 0586 630163 - Mail: gennaro.tudisco@tiscali.it

Considerata l'emergenza covid, gli accessi in loco potranno subire limitazioni e comunque le eventuali richieste di visite “fisiche”, saranno effettuate secondo i protocolli di sicurezza igienico-sanitaria. Il curatore eventualmente provvederà – se tecnicamente possibile - alla realizzazione di un *virtual tour 360°* con l’ausilio di Aste Giudiziarie InLinea.

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 ed i 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.

In generale, il curatore, qui delegato alle operazioni di vendita, per la “Disciplina della Pubblicità delle Vendite” e per la “Disciplina della Vendita” si atterrà, in quanto compatibili con le indicazioni delle linee guida, alle “Istruzioni per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali” approvate dai G.d.E. del Tribunale di Livorno in data 28.2.2019 (versione 2.1 scaricabile al seguente link: <http://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D.13845.pdf>) e alle successive modifiche delle stesse.

Livorno, 26/02/2021

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Franco Pastorelli