

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc.nr. **41/2021** R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Angelini

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Gianluca Salvini, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 bis del codice di procedura civile nella suemarginata procedura esecutiva promossa da:

Verbania Securitisation S.r.l

- vista l'ordinanza di vendita e delega in data 20/07/2022;
- visto l'articolo 569 del codice di procedura civile;

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su: appartamento, sita in Acquasparta (TR) alla Frazione Campagna n. 68 distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 13 particella n. 9 subalterno n. 4, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 173,53 ; terreno seminativo sito in Acquasparta (TR), alla Frazione Campagna distinto al Catasto terreni di detto Comune al Foglio 13 particella 168 mq 3290 R.D. € 11,89 R.A. € 10,19 . Trattasi di abitazione sita al piano T-S1, la quale si compone di una cucina, un salotto, una sala al piano seminterrato, un bagno, tre camere, un corridoio al piano terreno, per una superficie di mq 131,26 , nonché una tettoia attaccata al fabbricato realizzata in lamiera. Il terreno adiacente al fabbricato, in cui vi sono degli ulivi è in completo stato di abbandono e in notevole pendenza (superficie mq 3290). Il CTU, a pag. 2 del proprio elaborato, ha rilevato come l'estensione del terreno di proprietà dei debitori, risultava più grande rispetto a quanto riportato in mappa; da successivi controlli emergeva che gli esecutati sono proprietari anche di terreni siti nel Comune di Massa Martana, distinti al Foglio 51 particelle 361 e 314, per complessivi mq 640 (non oggetto del pignoramento). Dalle misurazioni effettuate sul fabbricato lo stesso, anche se tutto accatastato nel Comune di Acquasparta, in parte ricade sul Comune di Massa Martana, come è possibile verificare dalla comparazione dei fogli catastali dei due comuni, dai quali si evince la presenza di una porzione del sub. 4 oltre i bordi del foglio 13 stesso nonché la contestuale assenza di terreni sulla corrispondente parte del foglio 51 del Comune di Massa Martana. La proprietà ricadente nel Comune di Massa Martana non risulta oggetto di esecuzione – **fatta eccezione per la quota di fabbricato formalmente accatastata presso il Comune di Acquasparta, che verrà venduta nella presente procedura**. Si segnala come la Planimetria Catastale è stata denunciata all'U.T.E. in data 16.12.1994 Prot. n. 3802. E' necessaria la presentazione all'UTE di una nuova planimetria. Pertanto il CTU scrive: “non si dichiara la conformità catastale”.

Relativamente alle pratiche edilizie, il CTU a pg. 5 punto 7 della propria relazione, rileva come il fabbricato sia stato edificato antecedentemente al 1967. Da accertamenti eseguiti dallo stesso presso il Comune di Acquasparta risulta essere stato presentato un progetto di ampliamento e approvato in data 15.01.1973 prot. 3032. Tale ampliamento ricade in parte sul Comune su terreno in Comune di Acquasparta e in parte su terreno sito nel Comune di Massa Martana, ove non risulta presentata nessuna pratica. In ordine alle pertinenze del fabbricato, locali in lamiera, sono state presentate al Comune di Acquasparta domande di condono edilizio e rilasciata concessione edilizia in sanatoria a nome di Saladino Gioacchino in data 28.03.1998 pratica n. 336/1985. Risulta il permesso di costruire n. 43 del 14.11.2009 a nome dei debitori per la costruzione di un pozzo, non realizzato nonché il permesso di costruire n. 48 del 14.12.2009 a nome dei debitori per demolizione e ricostruzione tettoia, variazione di destinazione d'uso dei locali al piano terreno, comunicazione tra piano terreno e primo piano, realizzazione di una recinzione e cancelli pedonale e carrabile, non realizzati. Il Ctu rileva, altresì, che la scala esterna di accesso è difforme rispetto al progetto. In ordine alla conformità edilizia, circa la descrizione delle opere da sanare, il CTU a pg. 5 punto 7.1 ha rilevato come dalla visione dei progetti presentati presso il Comune di Acquasparta e dai condoni

effettuati le tettoie previste in progetto da demolire e ricostruire non sono state modificate, un porta finestra è stata trasformata in finestra. Il CTU relativamente alla parte di fabbricato che insiste sul terreno in Comune di Massa Martana, rileva che dopo aver eseguito l'accesso agli atti e verificato che nulla è stato presentato presso il suindicato Comune né dai debitori e verificato come non vi sia stata comunicazione tra i due comuni all'epoca, il CTU dopo il confronto tra i dirigenti tecnici dei due Comuni (Acquasparta e Massa Martana), ritiene che la parte di fabbricato insistente sul Comune di Massa Martana sia abusiva, pertanto è necessario presentare a quest'ultimo Comune un permesso di costruzione in sanatoria. Per quanto sopra il CTU scrive: "non si dichiara la conformità edilizia" ed inoltre, non dichiara la conformità urbanistica per quanto riportato a pg 6 del proprio elaborato. Non si è rilevata la presenza di certificato di agibilità. Sul terreno grava un vincolo di natura archeologica ex art. 142 co. 1 lett. m) D.leg. 42/04, riconosciuto dal Comune di Acquasparta come Vincolo regione Umbria DGR 4826 del 22.07.1997. Valutazione valore iniziale del bene di € 87.312,00 Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi: € 74.215,20 spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.000,00 Valore dell'immobile compreso il terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 61.215,20. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo. Essendo l'immobile abitazione principale del debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi più sopra specificati.

Conformità urbanistico edilizia e conformità catastale dei beni.

Si richiama sul punto tutto quanto esposto dal CTU nella relazione di stima pg. 2 punto 1, si segnala come la Planimetria Catastale è stata denunciata all'U.T.E in data 16.12.1994 Prot. 3802. E' necessaria la presentazione all'U.T.E di una nuova planimetria.

Il CTU ha dichiarato la non conformità catastale.

In ordine alla conformità edilizia, circa la descrizione delle opere da sanare, il CTU a pg. 5 punto 7.1 ha rilevato come dalla visione dei progetti presentati presso il Comune di Acquasparta e dai condoni effettuati le tettoie previste in progetto da demolire e ricostruire non sono state modificate, un porta finestra è stata trasformata in finestra. Il CTU relativamente alla parte di fabbricato che insiste sul terreno in Comune di Massa Martana, rileva che dopo aver eseguito l'accesso agli atti e verificato che nulla è stato presentato presso il suindicato Comune né dai vecchi proprietari né dai debitori e verificato come non vi sia stata comunicazione tra i due comuni all'epoca, il CTU dopo il confronto tra i dirigenti tecnici dei due Comuni (Acquasparta e Massa Martana), ritiene che la parte di fabbricato insistente sul Comune di Massa Martana sia abusiva, pertanto è necessario presentare a quest'ultimo Comune un permesso di costruzione in sanatoria.

Per quanto sopra il CTU scrive: "non si dichiara la conformità edilizia".

Il CTU non dichiara la conformità urbanistica per quanto riportato a pg 6 del proprio elaborato.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 13.000,00.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Stato di possesso del lotto: risulta occupato dagli esecutati.

RENDE NOTO:

Valore complessivo del lotto, stimato a norma dell'art. 568 cod. proc. Civ.: € 61.215,20 al netto dei costi di regolarizzazione catastale e per l'eventuale redazione dell'A.P.E.

Prestazione energetica globale del fabbricato: non pervenuta.

Data dell'esame delle offerte: **06.03.2024 ore 9,30**; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,30;

Luogo di esame delle offerte: Palazzo di Giustizia di Terni sito in Terni al Corso del Popolo n. 40 alla stanza 304 – piano terzo. ;

Prezzo base: **25.734,38** (ventiquattromilasettecentotrentaquattro/38).

Prezzo minimo a cui è possibile presentare l'offerta: **€ 19.300,78** (diciannovemilatrecento/78)

pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Maggiori informazioni possono essere reperite attingendo alle seguenti fonti:

il sottoscritto Professionista Delegato - altresì Custode Giudiziario del compendio posto in vendita -, reperibile presso il proprio studio a Terni in Piazza Europa n° 5, nonché ai recapiti telefonici 0744/715259 e 0744/408251;

— la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;

— il sito Internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it dove sono consultabili tra l'altro l'ordinanza che ha disposto la vendita, la perizia di stima, la planimetria e le immagini fotografiche del compendio posto in vendita;

— il numero verde di call center 800.630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale

<http://venditepubbliche.giustizia.it>

e per conoscenza al seguente indirizzo mail: avvsalvini@libero.it

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11:00, del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni; - l'offerta deve essere presentata in busta chiusa; - sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; - nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere: a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; - se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; - se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta); b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia; d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art.

569 c.p.c.. e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita; f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa; 3) l'offerta può essere formulata dall'offerente: - personalmente; - oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.; 4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; - in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; - qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato); 5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 41/2021 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; 6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace: A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso; B) se non è indicato il prezzo offerto; C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza; D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto; 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; 8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15; - il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; - le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; - il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza); 9) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 41/2021", oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato; 10) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà: - a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali

dovrà essere contattato il Curatore; 11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; 12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche); l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; - in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.; - qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; - in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto; - qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a: - € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000; - € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000; - € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000; - € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000; - € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000; - € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000; - € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001 i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto; - nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; - se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo; - al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni; 13) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; - laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; - in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; - in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore; 14) 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 in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 41/2021; - si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel

decreto di trasferimento; - in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Condizioni della vendita: le unità immobiliari sono poste in vendita:

- a) con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima - da intendersi qui integralmente trascritta - redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (**Geom. Moreno Alessandrini, con studio in Via D. Chiesa n. 42 Terni**), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
- b) libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode);
- c) senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, con la conseguenza che 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 evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- d) con gli oneri tributari conseguenti alla vendita a carico dell'acquirente, onerato altresì del compenso per le attività del custode-delegato successive alla vendita. Le somme che dovranno essere versate a favore del creditore procedente ai sensi dell'art. 41 TUB verranno accreditate su conto corrente che sarà indicato in sede di aggiudicazione.

Terni, li 23.11.2023.

Il custode – delegato

Avv. Gianluca Salvini