

TRIBUNALE DI PESARO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO 23/2023

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Dott. Marco Franzoni, delegato alla vendita nella procedura di liquidazione in epigrafe

COMUNICA

che presso nel proprio studio in Pesaro via Schiavini 21, in data **6 febbraio 2025** con inizio alle **ore 10,30** procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

LOTTO 1 quota pari al 100% della piena proprietà di civile abitazione sita in Fano (PU), P.le Malatesta n.12/O, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 141, particella 2102, sub 17, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93euro, Piano 1-2.

Prezzo base lotto 1: **euro 278.000,00**

Rilancio: **euro 5.000,00**

Dalla perizia del 16 marzo 2023 redatta dall' Ing. Davide Paoletti risulta quanto segue: "L'unità immobiliare è composta da un appartamento di civile abitazione collocato al piano primo e secondo di Piazzale Malatesta n.12, all'interno del condominio 'Residence Malatesta'. Al bene si accede dall'ingresso comune al piano terra, ubicato su via Piazzale Malatesta n. 12, tramite l'ascensore o scala interna. L'accesso all'interno dell'immobile è riservato ai condomini. L'ingresso del complesso è prospiciente il parcheggio pubblico di Piazzale Malatesta, che comprende fra l'altro posti anche per persone con ridotta capacità motoria. L'appartamento è così composto: al piano primo si trova un ingresso soggiorno con cucina, un ripostiglio all'interno della cucina, un bagno, due camere da letto, un balcone e una loggia. Il pavimento è in parquet. I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le soglie di calpestio sono in pietra. Il piano sottotetto è raggiungibile tramite una scala con struttura in legno, posta in adiacenza ad una parete del soggiorno e a vista. Questo livello è caratterizzato da un solaio di copertura inclinato, con altezze variabili, da un minimo di 1.81 m ad un massimo di 3.08m. Il piano è stato suddiviso in tre locali: un vano ripostiglio, un bagno e un ulteriore vano. Come per il piano sottostante, anche in questo livello la pavimentazione è in parquet con battiscopa in legno, le pareti sono rivestite con intonaco finito a civile e tinteggiato. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termostato e caldaia posizionata nel vano ripostiglio. Gli infissi sia al piano primo sia al piano secondo sono in alluminio con vetro termico e schermature con scuri pieghevoli in legno. Al momento del sopralluogo, il cespite si presentava in buono stato di conservazione. Le finiture si possono considerare di buona qualità e con manutenzione adeguata".

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

LOTTO 2 quota pari al 100% della piena proprietà di locale uso deposito sito nel Comune di Fano (PU), P.le Malatesta n.12, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 141, particella 2102, sub 55, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, superficie 8mq, rendita 42,97 euro, piano S1.

Prezzo base lotto 2: **euro 2.700,00**

Rilancio: **euro 250,00**

Dalla perizia del 16 marzo 2023 redatta dall' Ing. Davide Paoletti risulta quanto segue: "locale sottoscala ad utilizzo deposito/scantinato collocato al piano sottostrada, con accesso al piano terra su Piazzale Malatesta n. 12. Le pareti e il solaio non mostrano macchie di efflorescenze o distacchi e risultano tinteggiati con tempera semi-lavabile di colore bianco. Il pavimento è antisdrucchiolevole e nel complesso lo stato di manutenzione risulta buono. Al momento del sopralluogo, il cespite si presentava in buono stato di conservazione".

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

LOTTO 3 quota pari al 100% della piena proprietà di box auto sito nel Comune di Fano (PU), Località P.le Malatesta snc, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 141, particella 2109, sub 97, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq. superficie 20mq, rendita 77,26 euro, Piano S2.

Prezzo base lotto 3: **euro 21.500,00**

Rilancio: **euro 500,00**

Dalla perizia del 16 marzo 2023 redatta dall' Ing. Davide Paoletti risulta quanto segue: "Unità immobiliare a destinazione garage è parte di autorimessa di superficie di oltre 300 mq. Le finiture del box si possono considerare di tipo standard, in quanto il garage ha pavimentazione in calcestruzzo battuto o materiale simile con giunti, solaio a predalles e pareti controterra e telaio in conglomerato cementizio armato e pareti divisorie fra i box in forati tipo gasbeton tinteggiate di colore bianco, la serranda basculante è in acciaio zincato. Il garage è dotato di impianto elettrico con tubazioni canalizzate a vista. Nel locale è presente una apertura a livello solaio sul lato controterra che permette idonea aerazione. Le pareti e il solaio non mostrano macchie di efflorescenze o distacchi e nel complesso il grado di finitura risulta buono.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

Tutti gli interessati all'acquisto possono richiedere informazioni contattando il Delegato Dott. Marco Franzoni al numero 0721/69071 – marco@franzonistudio.it.

Per le visite agli immobili contattare il Liquidatore Dott. Nicola Brancorsini al numero 0721/846276 – mail: dott.nicolabrancorsini@gmail.com

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- I beni costituenti i sopra indicati Lotti sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella richiamata relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento;
- I beni vengono venduti liberi da formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- Gli elaborati peritali saranno disponibili per la consultazione, unitamente all' avviso di vendita, sui siti internet www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net;
- Gli oneri tributari saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Disciplina della vendita:

1. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del Delegato alla vendita in Pesaro, Via Schiavini 21;
2. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il numero del lotto; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né l'ora della vendita o altro;
3. L'offerta 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 dell'offerente (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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) L'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore al prezzo base;
 - d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
 - e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
4. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro - Liquidazione Controllata 23/2023" per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
5. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

SVOLGIMENTO DELLA GARA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta deve presentarsi presso lo studio del delegato alla vendita.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.

L'offerente che ha formulato la domanda potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al delegato alla vendita deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al delegato alla vendita sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento per il lotto 1 non potrà essere inferiore all'importo di Euro 5.000,00, l'aumento per il lotto 2 non potrà essere inferiore all'importo di Euro 250,00, l'aumento per il lotto 3 non potrà essere inferiore all'importo di Euro 500,00; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo

stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal delegato alla vendita a tutti gli offerenti presenti personalmente ammessi alla gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di trenta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato alla vendita pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di trenta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, così come determinato nel presente avviso di vendita:

Rilancio minimo lotto 1 non inferiore a € 5.000,00

Rilancio minimo lotto 2 non inferiore a € 250,00

Rilancio minimo lotto 3 non inferiore a € 500,00

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alla vendita dispone la 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, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

- 1) in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sotto indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato alla vendita nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato alla vendita successivamente all'aggiudicazione.
- 5) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine

indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal delegato alla venditae;

6) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato, a spese dell'aggiudicatario, nelle ordinarie forme per mezzo dello Studio Notarile Dionigi Lorenzoni in Pesaro viale C. Battisti 145, previa autorizzazione del G.D.;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione si intenderà decaduta con incameramento della cauzione.

Pubblicità delle Vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Pesaro, li 18 novembre 2024

Il Delegato
Dott. Marco Franzoni