

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/16 R.G.E.**

Il **Dott. Nicola Di Sante**, con Studio in Fano (PU), Via XVIII Strada n. 15, Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 9/16 R.G.E. con ordinanza del 6.4.2017, emessa dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale

**COMUNICA**

che il **9 luglio 2018**, alle **ore 9.30**, nei locali del Tribunale di Pesaro, Piazzale Carducci n. 12, procederà alla valutazione delle offerte in busta chiusa - ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e secondo le modalità sotto riportate - e, in caso di regolarità delle stesse, procederà alla **vendita senza incanto** relativamente ai seguenti immobili:

**LOTTO A - NUDA PROPRIETA' SU IMMOBILE COMPOSTO DA DUE DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI:**

1) *Abitazione di tipo civile sita a Fano (PU), via Adolfo Mabellini n. 1, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 26, Particella 621, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 1 – 8,5 vani – Superficie catastale totale 186 mq, Rendita € 658,48, Piano S1-T-1-2;*

2) *Negoziato sito a Fano (PU), via 1° Maggio n. 34, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 26, Particella 621, Subalterno 4, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 21 mq, Superficie catastale totale 30 mq, Rendita € 732,08, Piano T.*

**Prezzo base € 340.000,00.**

Il C.T.U. Arch. Maurizio Castelvetro, nella perizia redatta in data 15.1.2017, ha rilevato che:

a) l'immobile è situato a ridosso del centro storico murato di Fano, nella zona identificata come "Lido"; esso risulta essere stato costruito negli anni '30-inizio '40 del secolo scorso;

b) l'immobile risulta costituito da un fabbricato organizzato su 4 livelli raccordati da una scala interna in assenza di ascensore: la zona commerciale costituita da un unico vano isolato posto al piano terra (orizzontale); la zona residenziale costituita da un seminterrato agibile non abitabile ad uso cantina, piano terra (zona soggiorno con n. 1 balcone) abitabile, 1° piano (zona notte con n. 2 balconi) abitabile, 2° piano con ampio terrazzo e vano sottotetto agibili;

c) l'intero edificio appare nel suo complesso ben rifinito ed in ottimo stato di conservazione (importanti lavori di ristrutturazione sono terminati nel 2011), con l'utilizzo di materiale e finiture di pregio al piano Terra e Primo, ad esclusione di due vani nel livello seminterrato di cui uno allo stato grezzo;

d) sull'intero immobile è costituito un diritto di usufrutto a favore di Antognoni Paola, nata il 23/02/1939, vivente; tale diritto è stato costituito alla morte e per volontà del marito e risulta opponibile all'aggiudicatario/assegnatario;

e) l'abitazione di tipo civile è correntemente occupata dalla famiglia del debitore esecutato (nudo proprietario) in forza di contratto verbale di comodato gratuito non opponibile all'aggiudicatario/assegnatario; mentre il negozio è correntemente occupato ed utilizzato esclusivamente ad uso magazzino dalla ditta "Lavanderia Luigina";

f) per l'unità ad uso residenziale risulta, da ultimo, rilasciato dal Comune di Fano Certificato di agibilità n. 155 del 4.10.2011 (solo per le aree abitabili aventi altezza maggiore di 2,40 m per cui solo PT e 1P), mentre per l'unità ad uso commerciale risulta, da ultimo, rilasciata una certificazione di abitabilità sottoscritta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Assessore all'Igiene e Sanità in data 30.12.1963;

g) per l'unità ad uso residenziale è stato rilasciato, in data 10.1.2017 dal medesimo C.T.U., l'A.P.E. da cui risulta la classificazione energetica G; per l'unità ad uso commerciale è stato rilasciato, sempre in data 10.1.2017 dal medesimo C.T.U., l'A.P.E. da cui risulta la classificazione energetica D;

h) nel piano seminterrato è presente un ambiente che, seppur autorizzato ad uso cantina, si configura di fatto come bagno; tale destinazione d'uso, non dichiarata nel progetto, non è autorizzata né può essere oggetto di successiva sanatoria.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite dalla relazione peritale depositata agli atti - alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica - ovvero sul sito [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

*Con ordinanza del 6.4.2017 il Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale ha nominato Custode dell'immobile il dott. Nicola Di Sante, con Studio in Fano (PU), via XVIII Strada n. 15 (fax 0721.854167, e.mail n.disante@alice.it).*

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze in misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere

revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità Giudiziaria, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 280/2001 e successive modifiche ed integrazioni).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e a carico della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato per la vendita degli immobili, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente (art. 2, co. 7, DM 227/15).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo Studio del dott. Nicola Di Sante in Fano (PU), Via XVIII Strada n. 15 - previo appuntamento - in busta chiusa **entro le ore 13.00 del 6 luglio 2018**.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il nome del professionista delegato.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve contenere:

- la domanda di partecipazione in marca da bollo € 16,00= (mediante l'apposito modulo reperibile sul sito [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) nella sezione "modulistica") con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati identificativi del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
  - l'offerente dovrà dichiarare al residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
  - non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà, inoltre, essere presente personalmente alla apertura delle buste;
  - l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 c.p.c.;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro - Esecuzione Immobiliare n. 9/2016" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta presentata è irrevocabile.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente. Se l'offerta dell'assente fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., dovendosi assegnare il bene, in tale ultima ipotesi, al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta, facendo partecipare alla stessa anche i soggetti che abbiano presentato una offerta inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e nell'ipotesi in cui, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Ogni **rilancio** non potrà essere inferiore ad Euro 5.000,00 per quanto riguarda il LOTTO A.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

#### EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; dovrà, nel medesimo termine, versare gli importi indicati dal delegato per le spese necessarie al trasferimento; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 c.p.c.

Data la richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.

In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

#### PUBBLICITA' LEGALE

Le presenti condizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:

1. Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Inserimento su rete Internet nei portali [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
3. Inserimento di breve estratto su quotidiano locale o periodico;
4. Pubblicazione di breve estratto sul giornalino "Newspaper".

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Il custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario ed è gratuito.

Fano, 9 aprile 2018

**Il Professionista Delegato**

