

# TRIBUNALE DI PESARO

## LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: CIMARELLI SANDRINO

n° 47 anno 2025

Giudice Delegato: Dott. Lorenzo PINI

Liquidatore: Dott. Vincenzo BRUNO

### ATTUAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

### AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA COMPETITIVA DI IMMOBILI

### ACQUISITI ALLA PROCEDURA

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

il sottoscritto, Dott. Vincenzo BRUNO, nominato Liquidatore della liquidazione controllata in epigrafe, dichiarata con sentenza n. 83 del 06/11/2025;

premesso che

**- in data 19/02/2026 ha depositato il programma di liquidazione che prevede la vendita competitiva degli immobili acquisiti alla procedura di proprietà esclusiva del debitore ed in particolare:**

**1) Fabbricato ad uso civile abitazione per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** sito in San Lorenzo in Campo (PU), Via San Vito sul Cesano n. 23, censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune come segue:

- foglio 16 part. 45 sub. 4 cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 222,08;
- foglio 16 part. 125 sub. 3 cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 222,08;
- foglio 16 part. 127 sub. 2 cat. C/2, classe 2, consistenza 82mq, rendita Euro 101,64;
- foglio 16 part. 127 sub. 3 cat. F/2.

Trattasi dell'abitazione principale ove il debitore risiede e dimora con i familiari conviventi (coniuge e figlia) e compresa di locale deposito-magazzino e terreno agricolo annesso.

**2) Terreno agricolo per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** sito in San Lorenzo in Campo (PU), Via San Vito sul Cesano n.23 e censito al Catasto Terreni del suddetto comune come segue:

- foglio 16 part. 108, 2.088 mq totali di cui 600 mq seminativo, classe 4, reddito dominicale Euro 1,24, reddito agrario Euro 1,24 e 1.488 mq pascolo, classe 2, reddito dominicale Euro 0,77, reddito agrario Euro 0,38;
- foglio 16 particella 126, seminativo, classe 4, 12.840 mq, reddito dominicale Euro 39,79, reddito agrario Euro 36,47.

Il terreno agricolo di cui al foglio 16 particella 126, seminativo, classe 4, 12.840 mq, reddito dominicale Euro 39,79, reddito agrario Euro 36,47. risulta concesso in affitto di fondo rustico senza fabbricato rurale (ex art. 45 L. 203 del 03/05/1982) al sig. Bardeggia Francesco (c.f. BRDLSN58L24H958S), dal 11/11/2021 al 10/11/2030, di cui al contratto registrato in data 28/02/2022 e al canone annuo di **euro 50,00 (cinquanta/00)**.

**- sui beni sopra descritti risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:**

**1) Ipoteca volontaria su mutuo fondiario** iscritta il 05/04/2007 da Banca delle Marche Spa (ora Intesa San Paolo Spa) Reg. Part. 1297 – Reg. Gen. 5955 sino alla concorrenza di Euro 370.000,00;

**2) Ipoteca volontaria per apertura di credito in conto corrente** iscritta il 24/03/2009 da Banca delle Marche Spa (ora Intesa San Paolo Spa) Reg. Part. 853 – Reg. Gen. 3721 sino alla concorrenza di Euro 108.000,00. Con riguardo a tale posizione, il debitore ha dichiarato che il conto corrente è stato estinto in data 02/08/2022 dietro versamento finale da parte del coniuge del debitore, in qualità di garante e, pertanto, è stato provveduto in data 27/05/2025 a richiedere all'Istituto la cancellazione della formalità. Ad oggi non è ancora prevenuta comunicazione di avvenuta evasione.

**3) Ipoteca esattoriale** iscritta il 28/06/2018 dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione, Reg. Part. 1254 – Reg. Gen. 7444, sino alla concorrenza di Euro 384.956,30.

**- valutazione del patrimonio immobiliare:**

I beni immobili sopra indicati, sono stati oggetto di valutazione da parte del Geom. Laura Carboni con studio in San Lorenzo in Campo (PU) la quale, in data 06/03/2025, ha attribuito i seguenti valori di mercato:

- Euro 140.000,00 al fabbricato ad uso civile abitazione;

- Euro 21.000,00 al terreno agricolo,

per un importo complessivo di stima come **lotto unico** di **Euro 161.000,00**.

**propone di determinare come segue**

**- criteri e modalità di liquidazione**

Ai sensi dell'art. 275, comma 2 CCII, poiché le vendite dei beni vanno effettuate seguendo le disposizioni (se compatibili) previste per le vendite della liquidazione giudiziale, si vorrebbe procedere alla liquidazione dei beni immobili sopra indicati con la redazione di avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. e seguenti, in quanto caratterizzato dalla pubblicità, dalla competitività, dalla trasparenza, da una stima/perizia del valore considerato, inoltre consente di accelerare, in caso di esperimenti deserti, la riduzione del prezzo base ed il relativo prezzo minimo di offerta (inferiore del 25% rispetto al prezzo base), con la conseguente riduzione degli esperimenti di vendita e dei relativi costi di gestione. Si prevedrebbe la fissazione di aste competitive senza incanto in modalità telematica sincrona mista e pertanto con la presentazione di offerte sia in formato cartaceo che telematico, con il supporto di piattaforma specializzata nelle aste telematiche [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (salvo la S.V. Ill.ma non voglia incaricare altro soggetto) gestita da Astalegale.net Spa e con la pubblicazione del relativo avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul periodico "Newspaper Aste" del Tribunale di Pesaro gestito dalla stessa Astalegale.net Spa, salvo la S.V. non voglia disporre diversamente.

**Per l'esecuzione di ogni singolo esperimento di vendita, si prevede una spesa a carico della procedura di circa euro 500,00**, distinta come segue; euro 100,00 per i diritti di pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche; euro 400,00 per l'utilizzo

della piattaforma specializzata nelle aste telematiche.

**Fissazione del primo esperimento di vendita per il giorno 09/10/2026 alle ore 10:00**

**(e comunque previa verifica del calendario delle pubblicazioni 2026 – Tribunale di Pesaro di Astalegale.net)** presso lo studio del liquidatore in Urbino – in Via Francesco di Giorgio Martini N. 2, alle seguenti condizioni:

Prezzo base euro 161.000,00

Prezzo minimo euro 120.750,00

In caso di gara, eventuali offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

Versamento della cauzione e del saldo prezzo nel c/c della procedura acceso presso BCC del Metauro – filiale di Urbino ed avente il seguente codice IBAN IT12M0870068701000000211552;

Versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dalla data di vendita oltre alle spese di aggiudicazione (imposta di registro, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

**- determine dell'avviso di vendita:**

**Disciplina della vendita senza incanto con modalità sincrona mista:**

- 1) Modalità di presentazione offerta telematica;
- 2) Modalità di presentazione dell'offerta non telematica;
- 3) Contenuto dell'offerta;
- 4) Documenti da allegare all'offerta;
- 5) Modalità di versamento della cauzione;
- 6) Irrevocabilità dell'offerta;
- 7) Svolgimento dell'offerta;
- 8) Termini per il saldo prezzo;
- 9) Offerta per persona da nominare;
- 10) Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

**Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

**Disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio**

**Disciplina della pubblicità**

**Condizioni generali di vendita**

Tutto quanto premesso e proposto di determinare,

**chiede che**

la S.V. Ill.ma voglia in attuazione del programma di liquidazione, autorizzare la vendita competitiva degli immobili acquisiti alla procedura come sopra descritti in base ai criteri e modalità e determine contenute nella proposta di avviso di vendita.

Con osservanza.

Pesaro/Urbino, 05 giugno 2026

Il liquidatore

Dott. Vincenzo Bruno

*(documento informatico firmato digitalmente)*

- a) avviso di vendita;
- b) dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), per le persone fisiche;
- c) dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), per le persone giuridiche.