Visto si autorizza
In data: 30/10/2026

**ISTANZA N. 004**
**29/10/2026**
**URGENTE**

| | |
|---|---|
| Descrizione: | **ESECUZIONE ED INTEGRAZIONE del programma di liquidazione ex art. 275 C.C.I.I. BENE INVENTARIATO: ½ DI PROPRIETÁ INDIVISA DI TERRENI SITI IN SAN COSTANZO** |
| Procedura: | [redacted] **24/2023** |
| Tipologia Procedura: | **Liquidazione controllata** |
| Giudice Delegato: | **Dott. Lorenzo Pini** |
| Liquidatore: | **Avv. Veronica Cirioni** |

Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

**Avv. VERONICA CIRIONI**
**Via Castelfidardo, 82/84**
**Telefoni: –☎ 0721.400862-3 – Fax 🗐 0721 400863**
**61121 PESARO**

# TRIBUNALE DI PESARO

## Sezione concorsuale

*** *** ***

**Liquidazione controllata [redacted]**

**R.G. n. 24/2023**

**Data apertura: 7.11.2023**

**Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Pini**

**Liquidatore: Avv. Veronica Cirioni**

*** *** ***

## ESECUZIONE ED INTEGRAZIONE del programma di liquidazione ex art. 275 C.C.I.I. BENE INVENTARIATO: ½ DI PROPRIETÁ INDIVISA DI TERRENI SITI IN SAN COSTANZO

*** *** ***

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini,

il Liquidatore Avv. Veronica Cirioni, con Studio in Pesaro, Via Castelfidardo n. 82/84, nominato nell'intestata procedura con la sentenza n. 50/2023, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 275 C.C.I.I. approvato con decreto del 15.03.2024, depositato in Cancelleria in data 19.03.2024, comunicato dalla scrivente a tutti gli interessati in data 22.04.2024, in particolare in esecuzione di quanto già previsto alle pagine nn. da 4 a 6 di detto programma in punto all'attività prodromica alla liquidazione del cespite in oggetto.

**Premesso che**

- In data 23.04.2026 lo scrivente Liquidatore riceveva a mezzo pec una comunicazione dall'Avv. [redacted] del Foro di Pesaro in qualità di procuratore speciale [redacted], nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted], residente in [redacted] ([redacted]), [redacted], Cod. Fisc. [redacted] (doc. 1).



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

- Con detta comunicazione il Signor [redacted] (padre del sovraindebitato [redacted] e comproprietario indiviso dell'ulteriore ½ di proprietà), a mezzo del procuratore speciale Avv. [redacted], trasmetteva la manifestazione di interesse all'acquisto della quota di proprietà di ½ dei terreni agricoli siti in San Costanzo (PU), località Santa Croce, rispettivamente identificati al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 2, mappali 54 (sup. 9990 mq, r.d. € 42,63 e r.a. € 33,74)e 153 (sup. 1542 mq, r.d. € 6,14 e r.a. € 4,80) al prezzo complessivo di << *€ 7.000,00 (valore determinato sulla perizia di stima depositata in atti, ridotto in considerazione della proprietà indivisa*)>> (docc. 1 e 2).

- Tale manifestazione di interesse interveniva dopo il ripristino della continuità delle trascrizioni per accettazione da parte del [redacted] dell'eredità materna (doc. 3), ma **prima** che lo scrivente Liquidatore attuasse le successive attività indicate nel programma di liquidazione e, quindi, instaurasse il giudizio di divisione della comunione ereditaria tra i Sigg.ri [redacted].

- Nel programma di liquidazione tale giudizio di divisione veniva previsto in occasione ed unitamente alla liquidazione dell'ulteriore e più consistente cespite che componeva la comunione ereditaria ossia la quota indivisa dell'immobile sito [redacted] ([redacted]), Via [redacted]. Tuttavia, la liquidazione di detto cespite veniva convogliata nell'esecuzione forzata promossa successivamente all'apertura della liquidazione controllata dal creditore fondiario, pertanto, non veniva coltivato un giudizio di divisione della comunione ereditaria che, ad oggi, è composta dai soli terreni in questione (doc. 4); stimati in data 16.07.2022 dal Geom. Maurizio Paci su incarico del [redacted] in un valore unitario e commerciale di € 25.370,00 (doc. 5) e, quindi, con valore di presumibile di valore di realizzo massimo di € 12.685,00.

- Lo scrivente Liquidatore, ad oggi, alla luce delle circostanze suddette, ritiene che l'instaurazione di un giudizio per la divisione della



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

comunione composta dai soli terreni siti in San Costanzo non sia più la modalità di liquidazione del cespite di indubbio vantaggio per i creditori.

- Infatti, proseguendo con la liquidazione programmata e, quindi, con l'instaurazione del giudizio di divisione graverebbero sui creditori il 50% dei costi, ragionevolmente stimabili per prassi ed in ragione dello scarso valore del cespite in un 20% del ricavato e, quindi, anche nella migliore ipotesi di realizzo del valore stimato dal Geom. Paci si avrebbe una utilità della procedura per circa € 10.000,00. Inoltre, nella eventualità concreta e molto più ragionevole che dalla vendita coattiva - anche del bene assegnato per l'intero - non si riuscisse a ricavare il pieno valore commerciale, l'utilità per la procedura sarebbe assai simile a quanto offerto [redacted].

- Lo scrivente Liquidatore, a questo punto, nell'intento di verificare se la proposta del Sig. [redacted] potesse costituire l'offerta base della vendita della quota di proprietà indivisa ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (cd. CDU) al Comune di San Costanzo (doc. 6) anche in ragione del fatto che la perizia redatta dal Geom. Maurizio Paci, su incarico del Sig. [redacted], dava conto espressamente del mancato del CDU (doc. 5).

- Dal cd. CDU risulta che i due terreni distinti al Catasto del Comune di San Costanzo al Foglio 2 Mappali 54-153 sono destinati dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente a "*ZONA AGRICOLA - E1*" e, quindi, con la seguente specifica: "*Le zone E comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti. L'utilizzazione in genere del territorio ed in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali afferenti ed in particolare la L.R. 13/1990. In tale zona gli interventi urbanistico/edilizi sono disciplinati dall'art. 29 e*



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

*seguenti delle NTA del PRG vigente*". Nello stesso CDU l'Amministrazione ha precisato che "*il terreno distinto al Foglio 2 Mappali 54/parte-153/parte é assoggettato ai vincoli previsti dall'ART. 71 "CRINALI" delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.; all'interno di tali ambiti si applica la tutela orientata di cui all'art. 66 delle N.T.A. del P.R. G, fatte salve le esenzioni previste dall'art. 60 delle stesse N.T.A. del P.P.A.R.. Si precisa inoltre che il terreno distinto al Foglio 2 Mappali 54/parte-153/parte é assoggettato ai vincoli previsti dall'ART. 73 "VERSANTE COSTIERO" delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.; all'interno di tali ambiti si applica la tutela diffusa di cui all'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G., fatte salve le esenzioni previste dall'art. 60 delle stesse N.T.A. del P.P.A.R. Il terreno di cui al presente certificato é inserito in zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della legge 2.2.1974 n. 64.*."(doc. 6).

- Su richiesta della scrivente Liquidatore, il Sig. [redacted] a mezzo del proprio Procuratore Avv. [redacted] ha comunicato in data 09.10.2026 di prorogare la propria offerta di 60 sessanta giorni (doc. 7).

- Lo scrivente Liquidatore ha, quindi, verificato se i valori di stima indicati dal Geom. Maurizio Paci su incarico del Sig. [redacted] fossero in linea con gli ultimi (2024, doc. 8) Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e Urbino redatti dalla Commissione Provinciale e pubblicati dalla Agenzia delle Entrate, valori che sono invariati dal 2017.

- Di seguito, i calcoli dell'applicazione aritmetica dei Valori Agricoli Medi alla intera proprietà: **particella 54**, composta da una porzione di 9200 mq di seminativo (9200 x 2,5773(€/mq)= € 23.711,16) e da una porzione di 790 mq di seminativo arborato (790 x 2,5773(€/mq)= 2.036,07), risulta un valore di € 25.747,23; **particella 153**, composta da una porzione di 1055 mq di seminativo (1055 x 2,5773 (€/mq)=€ 2.719,05) e da una porzione di 487 mq di uliveto (487 x 4,0156= € 1.955,60), risulta un valore di € 30.421,88 a fronte di € 25.370,40 indicati dal Geom. Paci, il quale aveva assunto come criterio un valore



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

commerciale ad ettaro di € 22.000,00, senza considerare i vincoli poi emersi dal CDU.

- Secondo lo scrivente Liquidatore, la differenza tra l'applicazione dei Valori Agricoli Medi e la stima del Geom. Maurizio Paci non indice sulla attendibilità di quest'ultima, poiché i Valori Agricoli Medi sono rimasti invariati e ciò concorda con la scarsità delle compravendite già indicata dal Geom. Paci. In ogni caso, le stime non valorizzano i vincoli risultanti dal CDU che certamente comportano un deprezzamento - che non può essere quantificato dallo Scrivente Liquidatore – e, quindi, rendono irrilevante la differenza.

- Lo scrivente Liquidatore ritiene, invece, che dal valore complessivo debba in ogni caso debba essere sottotratto il deprezzamento dovuto alla comproprietà indivisa che si ritiene equo indicare nella misura del 20% (pari al presumibile costo della divisione, ut sopra indicato) ed il risultato diviso a metà, stante la proprietà in capo al sovraindebitato di un mezzo. Quindi anche assumendo come punto di partenza, in favore della procedura, il maggior valore di stima risultante dall'applicazione aritmetica dei Valori Medi Agricoli 2024 pari ad € 30.421,88, il deprezzamento del 20% per la proprietà indivisa è pari ad € 6.082,57, quindi, la comproprietà dei terreni ha un valore di € 24.339,30 e la quota di ½ indiviso del [redacted]na un valore € 12.169,65.

- Ponendo in vendita la quota indivisa secondo le modalità di cui al Codice di Rito e, quindi, partendo dal prezzo base di € 12.169,65, al primo incanto si avrebbe una offerta minima di € 9.127,24 ed in caso di mancata aggiudicazione al secondo incanto si avrebbe un prezzo base di € 9.127,24 ed una offerta minima di 6.845,43.

- La manifestazione d'interesse del [redacted] al prezzo offerto di € 7.000,00 rappresenterebbe, dunque, ad avviso dello scrivente Liquidatore un valore che risulterebbe appropriato per la procedura, in quanto superiore all'offerta minima del secondo tentativo di vendita.



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

- Lo scrivente Liquidatore, dunque, ritiene che si possa procedere alla gara sulla base dell'offerta presentata [redacted] utilizzando la perizia di stima redatta dal Sig. Geom. Maurizio Paci per la descrizione del bene così come integrata dalle risultanze del CDU ed omettendo le operazioni di stima come previsto in via d'eccezione dall'art. 216 CCII atteso anche il valore modesto della quota.

- Lo scrivente Liquidatore ritiene, in ogni caso, che si debba procedere alla liquidazione mediante una procedura competitiva e che, dunque, debba essere indetta la gara a fronte della proposta irrevocabile ricevuta la quale può costituire il prezzo e l'offerta minima.

- In proposito della gara, **anche ad integrazione del programma di liquidazione in atti**, lo scrivente Liquidatore ritiene che sia opportuno, ai sensi degli artt. 275 e 216 CCII, che questa sia indetta nella forma di **vendita senza incanto con modalità sincrona mista; con lotto unico, con prezzo e offerta minima di € 7.000,00**; con cauzione minima del 10% del prezzo offerto; con rilanci minimi di € 500,00 entro 180 secondi; con attestazione nel bando di vendita dell'esistenza ed accettazione dell'offerta già ricevuta ed ammessa di diritto alla gara (senza, quindi, la necessità per [redacted] di ripresentazione dell'offerta e con mero invito ad assolvere l'imposta di bollo); con richiamo, allegazione e pubblicazione della stima redatta dal Geom. Maurizio Paci in versione privacy, nonché con pubblicazione della documentazione fotografica eseguita dallo scrivente, dell'estratto di mappa e del CDU (sempre in versione privacy) ed espressa indicazione della possibilità di esaminare i beni costituenti il lotto previa richiesta allo scrivente Liquidatore, con individuazione come gestore della gara telematica www.fallcoaste.it di Zucchetti Software Giuridico srl, Via Enrico Fermi 134, 36100 Vicenza (VI); con criterio di preferenza per priorità temporale nel deposito dell'offerta in caso di pluralità di offerte a parità di prezzo; con oneri e spese di trasferimento mediante rogito Notarile a scelta della Procedura ed ad integrali spese dell'aggiudicatario anche in relazione alla cancellazione,



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

se possibile, delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; con possibilità di offerta migliorativa entro 10 giorni dall'aggiudicazione con rialzo minimo di 1/5 e cauzione del 20% ed eventualmente successiva gara, con pubblicità del relativo bando ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul siti di pubblicità commerciale www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it per almeno giorni **45** (giorni) prima della vendita, si allega all'uopo e per i maggiori dettagli la bozza del bando di vendita predisposto e non ancora pubblicato (doc. 10).

- Le ragioni di opportunità ad avviso dello scrivente Liquidatore sono le seguenti: la modalità asincrona mista permette al contempo di raggiungere una platea più ampia rispetto alla esclusiva vendita telematica e di conservare la validità dell'offerta irrevocabile già ricevuta; la coincidenza tra offerta ricevuta, prezzo base ed offerta minima consente alla platea di partecipare a condizioni quasi uguali all'offerente, il quale mantiene solo la preferenza nell'ipotesi di ulteriore offerta uguale ed in assenza di gara; il rilancio minimo di € 500,00 appare proporzionato al prezzo base ed incentivante l'eventuale gara al prezzo più alto; la pubblicazione della stima redatta dal Geom. Maurizio Paci, con le richiamate anonimizzazioni, della documentazione fotografica, nonché del Certificato di Destinazione Urbanistica si rende necessaria per l'effettività della pubblicità; l'offerta migliorativa dopo l'aggiudicazione assicura la massima valorizzazione commerciale del lotto; la scelta del Gestore della gara telematica è obbligatoria in ragione della natura e del valore del bene, nella specie www.fallcoaste.it pratica un costo contenuto (come di seguito indicato) per la procedura e non prevede nessuna commissione per l'aggiudicatario; in punto alla pubblicità oltre a quella obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche nel caso di specie attesa la natura del bene (quota indivisa) si ritiene adeguata una pubblicità commerciale sui seguenti siti: www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it in quanto idonea ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli eventuali interessati in



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

quanto idonea ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli eventuali interessati, non si ritiene utile la pubblicità cartacea né l'esecuzione di virtual-tour, quanto al periodo sempre per la natura del lotto si ritiene adeguato un periodo di 45 giorni.

- Quanto all'utilizzo dell'individuato Gestore della Gara Telematica esso avrà un costo per la procedura di € 105,00 oltre iva (€ 128,10), mentre la pubblicità così come proposta avrà un costo totale per la procedura di € 161,00 (di cui € 100,00 per la Pubblicazione sul PVP ed € 61,00 per la pubblicità commerciale) per cui si chiede sin d'ora l'autorizzazione al pagamento in favore di Zucchetti Software Giuridico srl, Via Enrico Fermi 134, 36100 Vicenza (VI) quanto ad € 128,10 e € 61,00; in favore del Ministero della Giustizia, tramite Pago Pa quanto ad € 100,00 mediante bonifici bancari dal conto corrente della procedura IT54L0623068397000015420938 intestato a Proc. di Liquid. Controllata n 24 2023 – Crédit Agricole Italia S.p.a. – Ag. di Mondolfo.

**CHIEDE**

alla S.V. Ill.ma di autorizzare, sin d'ora, la vendita, l'indizione e la pubblicazione del bando di gara sulla proposta irrevocabile avanzata dal comproprietario indiviso Sig. [redacted] e relativa all'acquisto della quota indivisa di proprietà di ½ dei terreni agricoli siti in San Costanzo (PU), località Santa Croce, rispettivamente identificati al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 2, mappali 54 e 153, per € 7.000,00, omettendo le operazioni di stima come previsto in via d'eccezione dall'art. 216 CCII e con le seguenti modalità ai sensi degli artt. 275 e 216 CCII: **vendita senza incanto con modalità sincrona mista; con lotto unico, con prezzo e offerta minima di € 7.000,00**; con cauzione minima del 10% del prezzo offerto; con rilanci minimi di € 500,00 entro 180 secondi; con attestazione nel bando di vendita dell'esistenza ed accettazione dell'offerta già ricevuta ed ammessa di diritto alla gara (senza, quindi, la necessità per Sig. [redacted] di ripresentazione dell'offerta e con mero invito ad assolvere l'imposta di



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

bollo); con richiamo, allegazione e pubblicazione della stima redatta dal Geom. Maurizio Paci in versione privacy, nonché con pubblicazione della documentazione fotografica eseguita dallo scrivente, dell'estratto di mappa e del CDU (sempre in versione privacy) ed espressa indicazione della possibilità di esaminare i beni costituenti il lotto previa richiesta allo scrivente Liquidatore, con individuazione come gestore della gara telematica www.fallcoaste.it di Zucchetti Software Giuridico srl, Via Enrico Fermi 134, 36100 Vicenza (VI); con criterio di preferenza per priorità temporale nel deposito dell'offerta in caso di pluralità di offerte a parità di prezzo; con oneri e spese di trasferimento mediante rogito Notarile a scelta della Procedura ed ad integrali spese dell'aggiudicatario anche in relazione alla cancellazione, se possibile, delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; con possibilità di offerta migliorativa entro 10 giorni dall'aggiudicazione con rialzo minimo di 1/5 e cauzione del 20% ed eventualmente successiva gara, con pubblicità del relativo bando ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul siti di pubblicità commerciale www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it per almeno giorni **45** (giorni) prima della vendita, si allega all'uopo la bozza del bando di vendita predisposto e non ancora pubblicato e, per, l'effetto autorizzare il pagamento del costo del gestore della gara telematica e della pubblicità commerciale in favore di Zucchetti Software Giuridico srl, Via Enrico Fermi 134, 36100 Vicenza (VI), pari ad € 105,00 oltre iva (128,10) per la gara e pari ad € 50,00 oltre iva (€ 61,00) per la pubblicità, nonché il costo del contributo di € 100,00 per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche in favore del Ministero della Giustizia – Pago Pa mediante bonifici bancari dal conto corrente della procedura IT54L0623068397000015420938 intestato a Proc. di Liquid. Controllata n 24 2023 – Crédit Agricole Italia S.p.a. – Ag. di Mondolfo.

Con la massima osservanza.

Si allega:

1- Offerta irrevocabile formulata dal [redacted] comunicata in



Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340

data 23.04.2026 dal Procuratore speciale [redacted].

2- Copia della cauzione consegnata e relativo versamento sul c/c della procedura in data 28.04.2026.
3- Nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità materna da parte [redacted];
4- Visure catastali dei terreni siti in San Costanzo.
5- Perizia Estimativa redatta dal Geom. Maurizio Paci in data 16.07.2022 su incarico del Sig. [redacted]
6- Certificato di Destinazione Urbanistica.
7- Proroga della validità dell'offerta comunicata dal Procuratore [redacted]
8- Ultimi Valori Medi Agricoli estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate;
9- Estratto di Mappa e fotografie dei terreni in oggetto.
10- Bozza del bando di gara sull'offerta irrevocabile d'acquisito.
11- Listino del Gestore della Gara Telematica e della pubblicità commerciale Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Pesaro, lì 14.01.2025

Il Liquidatore
Avv. Veronica Cirioni

Firmato Da: CIRIONI VERONICA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 1d9c3d0ec382b340