

19/01/2026

TRIBUNALE DI RIMINI*Sezione Procedure Concorsuali*

Liquidazione Giudiziale: N. 13/2023 R.G. Giudice Delegato: Dott.

Meneghello Filippo

Curatore: Dott. Gabriele Baschetti

SUPPLEMENTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**EX ART. 213 COMMA 6 CCII***Ill.mo Giudice Delegato,*

lo scrivente Dott. Gabriele Baschetti, nella qualità di Curatore della procedura di

Liquidazione Giudiziale suindicata

PREMESSO CHE

- Il programma di liquidazione è stato approvato in data 26/06/2023 (doc. 1);
- Il Comitato dei Creditori non risulta costituito per mancanza di adesioni;
- La società in liquidazione è proprietaria l'immobile alberghiero contraddistinto dall'insegna "La Bussola", sita in Bellaria-Igea Marina (RN), Via Spalato n. 12, comprensiva anche del relativo immobile censito al N.C.E.U. del medesimo Comune, foglio 5, particella 289, subalterno 5;
- Detto immobile era già sottoposto a procedura esecutiva RGE n. 102/2022 innanzi al Tribunale di Rimini, promossa dai creditori fondiari
- In data 27/04/2023 il Curatore riceveva la notifica del decreto del G.E., Dott.ssa Maria Carla Corvetta, con cui gli veniva richiesto di attivarsi, entro trenta giorni dal ricevimento, qualora intendesse intervenire nella procedura esecutiva richiamata ai sensi dell'art. 107 l.f. (oggi art. 216 CCII) (doc. 2);

- Con istanza n. 4 (doc. 3), agli atti della procedura, veniva autorizzata la nomina dell'Avv. Fabio Pari al fine di procedere all'intervento nella procedura esecutiva R.G.E. 102/2022 del Tribunale di Rimini ai sensi dell'art. 216 CCII e dell'art. 41 T.U.B.
- A seguito dell'esame del parere legale acquisito, la Curatela, in coordinamento con il difensore incaricato, rappresentava al Giudice dell'Esecuzione la presenza di un'unità abitativa composta da due piani (uno di proprietà della società in liquidazione e uno del sig., persona fisica), di fatto integrata nella struttura alberghiera. Tale circostanza rendeva funzionale, nell'ottica di una gestione coerente dell'attivo e della tutela del ceto creditorio, la vendita unitaria, realizzabile esclusivamente nell'ambito della liquidazione giudiziale, non essendo possibile estendere il pignoramento agli ulteriori beni;
- Gli approfondimenti tecnici richiesti al perito in sede esecutiva confermavano la ricostruzione prospettata dalla Curatela e, sulla base di tali esiti, i creditori fondiari rinunciavano alla procedura, aderendo alla soluzione della vendita in lotto unico in sede concorsuale;
- Conseguentemente, in data 07/10/2024 la procedura esecutiva veniva dichiarata estinta (doc. 04);
- La Dott.ssa Roberta Pattini, incaricata della stima dei beni immobili in oggetto, ha depositato le proprie perizie in data 02/12/2025 (doc. 05) a causa di problematiche nell'accesso all'abitazione, oggi occupata dalla Sig.ra..... (nei confronti della quale è pendente innanzi al Tribunale di Rimini il procedimento locatizio RG 1634/2024 per la liberazione dell'immobile, su cui si dirà meglio *infra*);
- È oggi possibile procedere al deposito del supplemento al programma di liquidazione, pertanto il sottoscritto Curatore,

Deposita

IL PRESENTE SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

A) VALUTAZIONE DEI BENI E MODALITA' DI VENDITA

In data 22 novembre 2024, la Curatela conferiva formale incarico per la redazione della perizia di valutazione dei beni immobili censiti al foglio 5, particella 289, subalterni 6, 7 e 8, al fine di includerli in un Lotto Unico insieme al complesso alberghiero già periziato, qui riportati in sintesi:

Proprietà	Descrizione
..... (massa 00)	Immobile alberghiero (corpo A) Foglio Part Sub CAT 5 289 5 D/2a
..... (massa 00)	Immobile abitativo (corpo B) Foglio Part Sub CAT 5 289 6 A/4b
..... (massa 01)	Immobile abitativo (corpi C – D) Foglio Part Sub CAT 5 289 7 A/3c 5 289 7 F/1e

La Dott.ssa Pattini ha depositato la perizia di stima del valore del lotto unico da mettere a gara (doc. 5), indicando quale **valore del LOTTO UNICO una base d'asta di euro 1.426.000,00**. Considerata l'ammissibilità ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII di offerte inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito, al fine di tutelare il ceto creditorio, **si ritiene opportuno stabilire un prezzo base d'asta per il primo esperimento pari ad euro 1.800.000,00** (in modo tale che eventuali offerte inferiori di un quarto siano vicine al prezzo di perizia).

B) STATO DEGLI IMMOBILI

Si evidenzia che uno degli immobili abitativi componenti il LOTTO UNICO risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra

In data 22.03.2024 è stato dato mandato all'Avv. Fabio Pari del Foro di Rimini per dare avvio alla procedura di sfratto per finita locazione (comodato) nei confronti della Sig.ra, al fine di ottenere la liberazione dell'immobile. La Sig.ra, difesa dall'Avv. Simonetta Stargiotti, proponeva opposizione, eccependo la sussistenza di un rapporto di stabile convivenza e unione affettiva con il Sig. sino alla sua morte, avvenuta nel febbraio 2022. Conseguentemente, l'intimata ha sostenuto di vantare un diritto all'occupazione dell'immobile, in forza della Legge Cirinnà, per i cinque anni successivi alla morte del convivente (ergo, febbraio 2027).

Esperito l'infruttuoso tentativo di mediazione, sono state depositate le memorie integrative in occasione del mutamento del rito, contestando la pretesa avversaria. All'udienza del 18.10.2024, il G.I. Dott. Capodaglio, rilevato che – a fronte dell'eccezione dell'opponente - la causa non era *“inerente alla locazione ma bensì di persone e famiglia”*, la rimetteva al Presidente del Tribunale per la riassegnazione al giudice tabellaramente competente.

La causa veniva assegnata prima alla Dott.ssa Saieva e poi alla Dott.ssa Bertozzi Bonetti che, a seguito dell'udienza 05.03.2025, si riservava.

In data 19.11.2025 il G.I., a scioglimento della riserva, così disponeva *“ritenuto che, pur a seguito della riassegnazione a giudice tabellaramente competente, si applichi al presente giudizio la disciplina di cui all'art. 447 bis c.p.c.; ritenuta la causa matura per la decisione; P.Q.M. fissa per la discussione l'udienza del 14.05.2026, ore 11:30”* (doc. 6).

Criteri e modalità della liquidazione ex art. 213 comma 3 CCII

Modalità della vendita	Gara asincrona telematica
Soggetto specializzato incaricato	IVG Rimini - Via Coriano, 58 Blocco 21/N, Rimini (RN).

Base d'asta e rilanci primo esperimento	Base d'asta primo esperimento Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00). Rilanci euro 30.000,00 (trentamila/00).
Esperimenti successivi	Riduzione del 25% della base d'asta e degli importi dei rilanci minimi ad ogni tentativo di vendita andato deserto, fino a un massimo di ulteriori due esperimenti successivi al primo.
Tempi stimati	Pubblicazione avviso di vendita nel mese di Gennaio 2026. Perfezionamento della vendita entro il primo semestre 2026.
Costi stimati	Costi di gara, pubblicazione e trasferimento a carico dell'aggiudicatario.
Note	Causa in corso per la liberazione dell'immobile, udienza di p.c. 14.05.2026, da riportare nell'avviso di vendita.

C) CONCLUSIONI E AUTORIZZAZIONI

Per tutto quanto premesso, non essendosi costituito il Comitato dei Creditori, si chiede che la S.V. Ill.ma Voglia:

- 1) **approvare** il presente supplemento al programma di liquidazione;
- 2) ai sensi dell'art. 213 comma 7 CCII, **autorizzare la vendita delle unità immobiliari identificate come Corpi A, B, C e D, in un unico Lotto**

Allegati:

- 1) Approvazione programma di liquidazione;
- 2) Provvedimento G.E.;
- 3) Ist. 4 – nomina legale per intervento esecuzione immobiliare RGE 102/2022;
- 4) Estinzione Procedura Esecutiva;
- 5) Relazione di stima Dr.ssa Pattini + allegati;
- 6) Ordinanza RG 1634/2024 del 19.11.2025.

Rimini, li 02/12/2025

Il Curatore - Dott. Gabriele Baschetti

19/01/2026

TRIBUNALE DI RIMINI*Sezione Procedure Concorsuali*

Liquidazione Giudiziale: N. 13 - 1/2023 R.G. Giudice Delegato:

Dott. Meneghello Filippo

Curatore: Dott. Gabriele Baschetti

SUPPLEMENTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**EX ART. 213 COMMA 6 CCII***Ill.mo Giudice Delegato,*

lo scrivente Dott. Gabriele Baschetti, nella qualità di Curatore della procedura di

Liquidazione Giudiziale suindicata

PREMESSO CHE

- Il programma di liquidazione è stato approvato in data 26/06/2023 (doc. 1);
- Il Comitato dei Creditori non risulta costituito per mancanza di adesioni;
- La società in liquidazione è proprietaria l'immobile alberghiero contraddistinto dall'insegna "La Bussola", sita in Bellaria-Igea Marina (RN), Via Spalato n. 12, comprensiva anche del relativo immobile censito al N.C.E.U. del medesimo Comune, foglio 5, particella 289, subalterno 5;
- Detto immobile era già sottoposto a procedura esecutiva RGE n. 102/2022 innanzi al Tribunale di Rimini, promossa dai creditori fondiari
- In data 27/04/2023 il Curatore riceveva la notifica del decreto del G.E., Dott.ssa Maria Carla Corvetta, con cui gli veniva richiesto di attivarsi, entro trenta giorni dal ricevimento, qualora intendesse intervenire nella procedura esecutiva richiamata ai sensi dell'art. 107 l.f. (oggi art. 216 CCII) (doc. 2);

- Con istanza n. 4 (doc. 3), agli atti della procedura, veniva autorizzata la nomina dell'Avv. Fabio Pari al fine di procedere all'intervento nella procedura esecutiva R.G.E. 102/2022 del Tribunale di Rimini ai sensi dell'art. 216 CCII e dell'art. 41 T.U.B.
- A seguito dell'esame del parere legale acquisito, la Curatela, in coordinamento con il difensore incaricato, rappresentava al Giudice dell'Esecuzione la presenza di un'unità abitativa composta da due piani (uno di proprietà della società in liquidazione e uno del sig., persona fisica), di fatto integrata nella struttura alberghiera. Tale circostanza rendeva funzionale, nell'ottica di una gestione coerente dell'attivo e della tutela del ceto creditorio, la vendita unitaria, realizzabile esclusivamente nell'ambito della liquidazione giudiziale, non essendo possibile estendere il pignoramento agli ulteriori beni;
- Gli approfondimenti tecnici richiesti al perito in sede esecutiva confermavano la ricostruzione prospettata dalla Curatela e, sulla base di tali esiti, i creditori fondiari rinunciavano alla procedura, aderendo alla soluzione della vendita in lotto unico in sede concorsuale;
- Conseguentemente, in data 07/10/2024 la procedura esecutiva veniva dichiarata estinta (doc. 04);
- La Dott.ssa Roberta Pattini, incaricata della stima dei beni immobili in oggetto, ha depositato le proprie perizie in data 02/12/2025 (doc. 05) a causa di problematiche nell'accesso all'abitazione, oggi occupata dalla Sig.ra (nei confronti della quale è pendente innanzi al Tribunale di Rimini il procedimento locatizio RG 1634/2024 per la liberazione dell'immobile, su cui si dirà meglio *infra*);
- È oggi possibile procedere al deposito del supplemento al programma di liquidazione, pertanto il sottoscritto Curatore,

Deposita

IL PRESENTE SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

A) VALUTAZIONE DEI BENI E MODALITA' DI VENDITA

In data 22 novembre 2024, la Curatela conferiva formale incarico per la redazione della perizia di valutazione dei beni immobili censiti al foglio 5, particella 289, subalterni 6, 7 e 8, al fine di includerli in un Lotto Unico insieme al complesso alberghiero già periziato, qui riportati in sintesi:

Proprietà	Descrizione
..... (massa 00)	Immobile alberghiero (corpo A) Foglio Part Sub CAT 5 289 5 D/2a
..... (massa 00)	Immobile abitativo (corpo B) Foglio Part Sub CAT 5 289 6 A/4b
..... (massa 01)	Immobile abitativo (corpi C – D) Foglio Part Sub CAT 5 289 7 A/3c 5 289 7 F/1e

La Dott.ssa Pattini ha depositato la perizia di stima del valore del lotto unico da mettere a gara (doc. 5), indicando quale **valore del LOTTO UNICO una base d'asta di euro 1.426.000,00**. Considerata l'ammissibilità ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII di offerte inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito, al fine di tutelare il ceto creditorio, **si ritiene opportuno stabilire un prezzo base d'asta per il primo esperimento pari ad euro 1.800.000,00** (in modo tale che eventuali offerte inferiori di un quarto siano vicine al prezzo di perizia).

B) STATO DEGLI IMMOBILI

Si evidenzia che uno degli immobili abitativi componenti il LOTTO UNICO risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra

In data 22.03.2024 è stato dato mandato all'Avv. Fabio Pari del Foro di Rimini per dare avvio alla procedura di sfratto per finita locazione (comodato) nei confronti della Sig.ra, al fine di ottenere la liberazione dell'immobile. La Sig.ra....., difesa dall'Avv. Simonetta Stargiotti, proponeva opposizione, eccependo la sussistenza di un rapporto di stabile convivenza e unione affettiva con il Sig. sino alla sua morte, avvenuta nel febbraio 2022. Conseguentemente, l'intimata ha sostenuto di vantare un diritto all'occupazione dell'immobile, in forza della Legge Cirinnà, per i cinque anni successivi alla morte del convivente (ergo, febbraio 2027).

Esperito l'infruttuoso tentativo di mediazione, sono state depositate le memorie integrative in occasione del mutamento del rito, contestando la pretesa avversaria. All'udienza del 18.10.2024, il G.I. Dott. Capodaglio, rilevato che – a fronte dell'eccezione dell'opponente - la causa non era *“inerente alla locazione ma bensì di persone e famiglia”*, la rimetteva al Presidente del Tribunale per la riassegnazione al giudice tabellamente competente.

La causa veniva assegnata prima alla Dott.ssa Saieva e poi alla Dott.ssa Bertozzi Bonetti che, a seguito dell'udienza 05.03.2025, si riservava.

In data 19.11.2025 il G.I., a scioglimento della riserva, così disponeva *“ritenuto che, pur a seguito della riassegnazione a giudice tabellamente competente, si applichi al presente giudizio la disciplina di cui all'art. 447 bis c.p.c.; ritenuta la causa matura per la decisione; P.Q.M. fissa per la discussione l'udienza del 14.05.2026, ore 11:30”* (doc. 6).

Criteria e modalità della liquidazione ex art. 213 comma 3 CCII

Modalità della vendita	Gara asincrona telematica
Soggetto specializzato incaricato	IVG Rimini - Via Coriano, 58 Blocco 21/N, Rimini (RN).

Base d'asta e rilanci primo esperimento	Base d'asta primo esperimento Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00). Rilanci euro 30.000,00 (trentamila/00).
Esperimenti successivi	Riduzione del 25% della base d'asta e degli importi dei rilanci minimi ad ogni tentativo di vendita andato deserto, fino a un massimo di ulteriori due esperimenti successivi al primo.
Tempi stimati	Pubblicazione avviso di vendita nel mese di Gennaio 2026. Perfezionamento della vendita entro il primo semestre 2026.
Costi stimati	Costi di gara, pubblicazione e trasferimento a carico dell'aggiudicatario.
Note	Causa in corso per la liberazione dell'immobile, udienza di p.c. 14.05.2026, da riportare nell'avviso di vendita.

C) CONCLUSIONI E AUTORIZZAZIONI

Per tutto quanto premesso, non essendosi costituito il Comitato dei Creditori, si chiede che la S.V. Ill.ma Voglia:

- 1) **approvare** il presente supplemento al programma di liquidazione;
- 2) ai sensi dell'art. 213 comma 7 CCII, **autorizzare la vendita delle unità immobiliari identificate come Corpi A, B, C e D, in un unico Lotto**

Allegati:

- 1) Approvazione programma di liquidazione;
- 2) Provvedimento G.E.;
- 3) Ist. 4 – nomina legale per intervento esecuzione immobiliare RGE 102/2022;
- 4) Estinzione Procedura Esecutiva;
- 5) Relazione di stima Dr.ssa Pattini + allegati;
- 6) Ordinanza RG 1634/2024 del 19.11.2025.

Rimini, li 02/12/2025

Il Curatore - Dott. Gabriele Baschetti