

26/02/2026

**TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE FALLIMENTARE**

* * * * *

FALLIMENTO

Sede: Viale Valturio n.44 - 47923 RIMINI

(c.f. e p.i.)

Sentenza n. 12/2017 del 22.12.2016 (dep. il 23.01.2017)

(NUOVO RITO)

Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello

Curatore Dott.ssa Elena Brozzi

* * * * *

ISTANZA N. 42

* * * * *

**III° INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
PER AUTORIZZARE LA PUBBLICAZIONE DELLE ASTE DI VENDITA**

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

EX ART. 107 CO. 1 L.F.

e contestuale

AUTORIZZAZIONE A CONFERIRE L'INCARICO

AD IVG RIMINI SRL QUALE GESTORE DELLE VENDITE

TELEMATICHE

nonché

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE, A PROCEDERE CON LA FIRMA

DELL'ATTO DI VENDITA A CURA DEL NOTAIO

CHE SARA' A TAL SCOPO INCARICATO

* * * * *

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta Dott.ssa Elena Brozzi curatore del fallimento in epigrafe,

premesso

- che in data 30.12.2014, con atto di compravendita (Notaio Pietro Bernardi

URGENTE

1

Dott.ssa Elena Brozzi

P.zza tre Martiri n. 43 - 47921 - RIMINI (RN)

Tel. 0541/57507 Cell. 333/4005627

E-mail e.brozzi@gmail.com Pec elenabrozzi@pec.it



Fabbrani Rep. 35738 Racc. 16468) riguardante n. 03 immobili siti a Rimini in Via Settembrini n.17, la fallita ha ceduto la proprietà dell'unico compendio immobiliare di sua pertinenza a favore delle società a fronte dell'accollo degli acquirenti del debito residuo del mutuo ipotecario gravante sugli immobili;

- che la Curatela, previa autorizzazione e come previsto nel Programma di Liquidazione, con atto di citazione ritualmente notificato in data 27.02.2018 ha radicato il procedimento **R.G. n. 763/2018** nei confronti delle società per richiedere l'inefficacia nei confronti del Fallimento dell'atto di compravendita sopra indicato;

- che la revocatoria è stata accolta in tutti i gradi di giudizio;

- che pertanto, in ragione del passaggio in giudicato della sentenza della Corte d'Appello, di fatto la Curatela si è attivata per procedere con la vendita coattiva del compendio immobiliare riguardante n. 03 immobili siti a Rimini in Via Settembrini n.17, come è stata autorizzata in data 31/01/2025 nell'ambito della I° integrazione al Programma di liquidazione (**Doc. 1**) e precisamente ove è stato disposto di procedere come segue:

1) deposito nel procedimento esecutivo della sentenza della Corte d'appello con l'attestazione del passaggio in giudicato;

2) redazione di una intimazione nei riguardi degli aggiudicatari definitivi di lasciare libere e sgombre le porzioni acquistate, al fine di una loro vendita da parte della procedura fallimentare

3) all'esito del riscontro e comunque prima del riparto in fase esecutiva, eventuale deposito una rinuncia di intervento;

4) procedere alla vendita coattiva in odio degli aggiudicatari in sede Fallimentare;

- che pertanto la Curatela, avendo provveduto come sopra indicato, deve procedere con le operazioni di vendita competitiva del compendio immobiliare (di cui al punto 4);

- che nel frattempo, stante la circostanza suddetta, il GOP Dott.ssa Polchi, con provvedimento del 07.07.2025, ha dichiarato l'improcedibilità della procedura esecutiva RGE 18/2022 avente ad oggetto la vendita del



medesimo compendio immobiliare;

- che in data 08.08.2025 il già Delegato alle Vendite Avv. Romina Vaccarini ha provveduto alla consegna delle chiavi del compendio a favore della Curatela;

- che, in conformità al provvedimento reso dalla S.V. Ill.ma in data 30/09/2025 (**Doc. 2**), la Curatela ha incaricato il Geom. Stefano Leurini, con studio in Rimini, Via Flaminia n. 183/l (c.f. LRNSFN63T25H294G), al fine di provvedere alla revisione di stima del compendio immobiliare e contestualmente ha cercato la disponibilità di un Gestore della vendita al fine di avviare, all'esito dell'elaborazione della perizia suddetta, le operazioni di vendita competitiva del compendio immobiliare secondo le disposizioni di cui all'art. 107 comma 1 L.F.;

- che in data 28/01/2026 il Geom. Leurini ha ultimato la perizia di stima che ha depositato in cancelleria nonché provveduto a trasmettere alla Curatela sia nella versione originale (che si allega **Doc. 3**) che nella versione con parti oscurate;

- che nel frattempo la Curatela ha individuato **nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini (I.V.G. RIMINI SRL)** il soggetto specializzato al quale poter affidare le operazioni di vendita telematica, nella figura del Dott. Alessandro Papini, con il quale la Curatela ha già elaborato la bozza dell'avviso di vendita (che si allega **Doc. 4**) che sarà annesso alla pubblicazione delle aste sul portale preposto e secondo le modalità di seguito specificate:

le aste di vendita competitiva dei n. 3 Lotti distinti, che consistono in tre **1.** compendi immobiliari di pertinenza della società fallita, siti in Rimini Viale Luigi Settembrini n.170/R, ed identificati catastalmente come segue:

LOTTO 1) Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 80, piano 3, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 11, superficie catastale mq. 263, rendita catastale € 4.647,08.

3

Dott.ssa Elena Brozzi

P.zza tre Martiri n. 43 – 47921 – RIMINI (RN)

Tel. 0541/57507 Cell. 333/4005627

E-mail e.brozzi@gmail.com Pec elenabrozzi@pec.it



LOTTO 2) Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 81, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 12, superficie catastale mq. 292, rendita catastale € 5.069,54.

LOTTO 3) Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 82, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 10,5 superficie catastale mq. 255, rendita catastale € 4.435,85;

il tutto come descritto e stimato nella perizia di stima redatta dal Geom. Stefano Leurini (**Doc. 3**) e che sarà annessa all'avviso di vendita,

si terranno secondo la modalità dell'Asta Asincrona Telematica e svolgendo i seguenti tentativi:

❖ 1° Esperimento di n. 3 Lotti distinti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima, rispettivamente per ciascun Lotto, oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 2° Esperimento di n. 3 Lotti distinti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima, rispettivamente per ciascun Lotto, ridotto del 25% oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 3° Esperimento di n. 3 Lotti distinti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima,



rispettivamente per ciascun Lotto, ridotto del 50% oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 4° Esperimento di n. 3 Lotti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima, rispettivamente per ciascun Lotto, ridotto del 75% oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 5° Esperimento di n. 3 Lotti

Prezzo di Vendita pari alla migliore offerta ovvero al prezzo che sarà stabilito dal curatore di concerto con il soggetto specializzato in base alle esigenze riscontrate nel mercato di riferimento e/o in caso di eventuali manifestazioni di interesse pervenute e/o ulteriori valutazioni fatte per raggiungere il risultato più profittevole possibile per la procedura, oltre agli oneri di legge se dovuti;

2 in adempimento alle disposizioni indicate con provvedimento di S.V.III.ma del 30/09/2025, per la gestione della gara telematica, nell'ambito di tutti gli esperimenti, e per tutte le pratiche affini, propedeutiche e correlate, ivi inclusa la redazione dei verbali e relazioni di legge, nonché le relazioni periodiche agli organi della procedura sullo stato dell'attuazione dell'incarico, ed anche per le visite degli interessati presso gli immobili, con il compenso spettante che sarà a totale carico dell'aggiudicatario (vedasi pag. 22/23 dell'avviso di vendita **Doc. 4**), si ritiene opportuno incaricare **il soggetto specializzato**

I.V.G. Rimini Srl - Istituto Vendite



Giudiziarie di Rimini, con sede in via Coriano 58 Blocco 21/N nella persona del Dott. Alessandro Papini (C.F. PPN LSN 66H29 H294E).

che agirà nella qualità di soggetto specializzato al fine di addivenire alla vendita dei n. 3 distinti Lotti immobiliari siti in Rimini, Viale Luigi Settembrini n.170/R, di pertinenza della società fallita come sopra identificati catastalmente.

3. si intende pertanto opportuno **effettuare la pubblicità** prevista dall'art. 490 c.1 e 2 con termine di 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

4. si ritiene inoltre opportuno che le **modalità di vendita** siano stabilite nella forma sostanzialmente conforme alle condizioni e modalità stabilite nell'avviso di vendita che assumerà la forma sostanzialmente conforme alla bozza di avviso allegato alla presente (**Doc. 4**) e comunque a discrezione delle valutazioni fatte dalla Curatela di concerto con il soggetto specializzato, il quale agirà come:

- soggetto autorizzato ad accedere alle informazioni sulle offerte non appena sia scaduto il termine per la presentazione delle stesse;
- coadiutore nell'espletamento degli adempimenti preliminari di vendita nella procedura indicata in epigrafe;
- incaricato al versamento di € 100,00, oltre spese bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002, per ogni singolo lotto relativo a beni immobili o beni mobili registrati; tali spese verranno poi messe a carico dell'aggiudicatario della vendita;

e pertanto con contestuale autorizzazione a favore della **Cancelleria Fallimentare ad inserire la Società I.V.G. Rimini Srl- Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini - sulla singola procedura con incarico di coadiutore all'interno del registro di Cancelleria SIECIC**, previa censimento nell'anagrafica distrettuale SIECIC relativa ai



curatori/commissari, del nominativo della Società I.V.G. Rimini Srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini - nella persona del banditore incaricato dott. Alessandro Papini con il proprio codice fiscale (C.F. PPN LSN 66S29 H294E), qualora non sia già presente;

5. si ritiene infine necessario, in caso di eventuale aggiudicazione di uno o più Lotti, che il sottoscritto Curatore sia autorizzato ad apporre la firma **nell'atto di vendita** che sarà redatto a cura del Notaio che sarà a tal scopo individuato con spese ad intero carico dell'aggiudicatario.

- che si ritiene giustificabile l'**Urgenza** del presente provvedimento poiché si intende agire con massima tempestività avendo finalmente ottenuto il giudicato della sentenza della Corte d'Appello, trattandosi di una procedura dichiarata a gennaio 2017;
quanto sopra premesso

CHIEDE

alla S.V. Ill. ma che, letta la III° Integrazione al Programma di Liquidazione che precede, in sostituzione del Comitato dei creditori ex art. 41 comma 4 L.F., in quanto non costituito per indisponibilità dei componenti come da memoria depositata telematicamente il 15.07.2017, Voglia

APPROVARE

La III° Integrazione al Programma di Liquidazione così come predisposto dal Curatore e, nella veste di Giudice Delegato, Voglia

AUTORIZZARE

l'esecuzione degli atti ad esso conformi e precisamente che la S.V. Ill.ma, in ossequio all'art.107 comma 1 L.F., voglia autorizzare il sottoscritto Curatore a:

1. procedere con la pubblicazione delle aste di vendita competitiva dei n. 3 Lotti distinti, rispettivamente identificati come segue:

LOTTO 1) Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 80, piano 3, z.c. 1, categoria A/10,

7



classe 4, consistenza vani 11, superficie catastale mq. 263, rendita catastale € 4.647,08.

LOTTO 2) Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 81, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 12, superficie catastale mq. 292, rendita catastale € 5.069,54.

LOTTO 3) Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 82, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 10,5 superficie catastale mq. 255, rendita catastale € 4.435,85;

il tutto come descritto e stimato nella perizia di stima redatta dal Geom. Stefano Leurini, cui si rinvia integralmente nel contenuto (**Doc. 3**) e che sarà annessa all'avviso di vendita,

che si terranno secondo la modalità **dell'Asta Asincrona Telematica e svolgendo i seguenti tentativi:**

❖ 1° Esperimento di n. 3 Lotti distinti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima, rispettivamente per ciascun Lotto, oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 2° Esperimento di n. 3 Lotti distinti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima, rispettivamente per ciascun Lotto, ridotto del 25% oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se



inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 3° Esperimento di n. 3 Lotti distinti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima, rispettivamente per ciascun Lotto, ridotto del 50% oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 4° Esperimento di n. 3 Lotti

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima, rispettivamente per ciascun Lotto, ridotto del 75% oltre oneri di legge se dovuti. Saranno ritenute efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso;

❖ 5° Esperimento di n. 3 Lotti

Prezzo di Vendita pari alla migliore offerta ovvero al prezzo che sarà stabilito dal curatore di concerto con il soggetto specializzato in base alle esigenze riscontrate nel mercato di riferimento e/o in caso di eventuali manifestazioni di interesse pervenute e/o ulteriori valutazioni fatte per raggiungere il risultato più profittevole possibile per la procedura, oltre agli oneri di legge se dovuti.

2. incaricare **il soggetto specializzato I.V.G. Rimini Srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini, con sede in via Coriano 58 Blocco 21/N nella persona del Dott. Alessandro Papini (C.F. PPN LSN 66H29 H294E)**, che agirà nella qualità di soggetto specializzato, per la gestione della gara telematica, nell'ambito di tutti gli esperimenti, e per tutte le pratiche affini, propedeutiche e correlate, ivi inclusa la redazione



dei verbali e relazioni di legge, nonché le relazioni periodiche agli organi della procedura sullo stato dell'attuazione dell'incarico, ed anche per le visite degli interessati presso gli immobili, con il compenso spettante che sarà a totale carico dell'aggiudicatario (vedasi pag. 22/23 dell'avviso di vendita **Doc. 4**), al fine di addivenire alla vendita dei n. 3 distinti Lotti immobiliari siti in Rimini, Viale Luigi Settembrini n.170/R, di pertinenza della società fallita come sopra identificati catastalmente, il tutto in adempimento alle disposizioni indicate con provvedimento di S.V.III.ma del 30/09/2025;

3. effettuare la pubblicità prevista dall'art. 490 c.1 e 2 con termine di 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; ed autorizzando altresì che:

4. le **modalità di vendita** siano stabilite nella forma sostanzialmente conforme alle condizioni e modalità stabilite nell'avviso di vendita che assumerà la forma sostanzialmente conforme alla bozza di avviso allegato alla presente (**Doc. 4**) e comunque a discrezione delle valutazioni fatte dalla Curatela di concerto con il soggetto specializzato, il quale agirà come:

- soggetto autorizzato ad accedere alle informazioni sulle offerte non appena sia scaduto il termine per la presentazione delle stesse;
- coadiutore nell'espletamento degli adempimenti preliminari di vendita nella procedura indicata in epigrafe;
- incaricato al versamento di € 100,00, oltre spese bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002, per ogni singolo lotto relativo a beni immobili o beni mobili registrati; tali spese verranno poi messe a carico dell'aggiudicatario della vendita;

e pertanto con contestuale autorizzazione a favore della **Cancelleria Fallimentare ad inserire la Società I.V.G. Rimini Srl- Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini - sulla singola procedura con**



incarico di coadiutore all'interno del registro di Cancelleria

SIECIC, previa censimento nell'anagrafica distrettuale SIECIC relativa ai curatori/commissari, del nominativo della Società I.V.G. Rimini Srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini - nella persona del banditore incaricato dott. Alessandro Papini con il proprio codice fiscale (C.F. PPN LSN 66S29 H294E), qualora non sia già presente;

ed infine

5. autorizzando sin da ora la Curatela, in caso di eventuale aggiudicazione di uno o più Lotti, ad apporre la firma **nell'atto di vendita** che sarà redatto a cura del Notaio che sarà a tal scopo individuato con spese ad intero carico dell'aggiudicatario.

Rimini, lì 24 Febbraio 2026

IL CURATORE
(Dott.ssa Elena Brozzi)

11

Dott.ssa Elena Brozzi
P.zza tre Martiri n. 43 – 47921 – RIMINI (RN)
Tel. 0541/57507 Cell. 333/4005627
E-mail e.brozzi@gmail.com Pec elenabrozzi@pec.it

