

TRIBUNALE DI RIMINI
FALLIMENTO MAREBELLO S.P.A.
R.G. N.5/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Miconi

Curatore: Dott. Ugo Morganti

PEC f5.2023rimini@pecfallimenti.it

Il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104 ter L.F.,

PREMESSO

- che al momento si è tenuta l'udienza di verifica delle domande di credito tempestive in data 25/01/2024;
- che nella presente procedura è stato formato il Comitato dei Creditori;
- che, altresì, a seguito del reclamo proposto contro la Sentenza di fallimento da parte della debitrice, l'Ecc.ma Corte di Appello di Bologna aveva disposto per la sospensione dell'attività di liquidazione dell'attivo con provvedimento del 30/10/2023;
- che in conseguenza del rigetto di detto reclamo, con Sentenza emessa dall'Ecc.ma Corte di Appello di Bologna n.347/2024 del 13/02/2024, la debitrice Marebello S.p.a. ha proposto ricorso per Cassazione ex art.360 cpc in data 15/03/2024, tuttavia non è stata ulteriormente sospesa l'attività di liquidazione dell'attivo,

in ragione di tutto quanto premesso, presenta all'On.le Comitato dei Creditori ed al Sig. Giudice Delegato il seguente,

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

LE MODALITA' E I TERMINI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'ATTIVO

- A) Opportunità di predisporre l'esercizio provvisorio dell'impresa, o di singoli rami di azienda, ai sensi dell'articolo 104, ovvero l'opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda, o di rami, a terzi ai sensi dell'articolo 104-bis**

L'attività svolta dalla fallita riguardava la compravendita, la costruzione e la gestione di immobili. Si trattava pertanto di una società principalmente immobiliare, ma che, come vedremo, deteneva anche una serie di partecipazioni in imprese interamente controllate.

Alla data del fallimento l'attività tipica era circoscritta alla locazione / affitto di svariate porzioni immobiliari del vasto compendio altrimenti conosciuto come "Grand Hotel di Riccione", della quale Marebello S.p.a. è proprietaria.

Come si vedrà meglio *infra*, questi contratti di affitto e di locazione non producono tuttavia alcuna utilità alla procedura concorsuale.

L'accesso avuto alla struttura alberghiera in occasione della redazione dell'inventario, ha permesso al sottoscritto di appurare l'esistenza di un compendio immobiliare in evidente stato di abbandono, non più funzionale allo svolgimento dell'attività alberghiera se non mediante locazione di talune porzioni immobiliari a scopi ricettivi diversi da quelli

tipici di un "Grand Hotel" e piuttosto assimilabili ad attività di tipo B&B, uso foresteria, locazioni temporanee estive e locazioni commerciali.

In particolare, la struttura non risulta atta allo svolgimento dell'attività alberghiera mancando, tra l'altro, delle adeguate dotazioni di sicurezza richieste dalla normativa vigente.

Per effetto di questa situazione, nella procedura non sussiste l'opportunità di predisporre l'esercizio provvisorio dell'impresa, o di singoli rami di azienda ai sensi dell'articolo 104 L.F., ovvero l'opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda, o di suoi rami, a terzi ai sensi dell'articolo 104-bis L.F.

B) Sussistenza di proposte di concordato e loro contenuto

Come noto, prima del fallimento, ovvero il 19/05/2022, la debitrice aveva presentato una domanda di concordato preventivo a norma dell'art.161 6 comma L.F. che, seppure ammessa ai sensi dell'art.163 L.F. il 17/11/2022, non ha superato il vaglio dei creditori venendo rigettata con provvedimento del 07/09/2023 al quale è conseguita l'apertura del fallimento.

Al momento non sono pervenute proposte di concordato ai sensi dell'art.124 L.F., ancorché nei mesi passati alcuni soggetti hanno chiesto di poter accedere agli atti del fallimento al fine di verificare la possibilità di proporre tale procedura in alternativa alla vendita forzata.

L'attuale assenza di una perizia di stima del compendio immobiliare, la cui redazione è stata rallentata dai mesi di sospensione dell'attività

liquidatoria disposti dalla Corte di Appello (in occasione del reclamo ex art.18 LF che era stato proposto dalla fallita) rende al momento impossibile qualsiasi valutazione sulla bontà di un'eventuale proposta concordataria che sarebbe, inevitabilmente, incentrata sull'unico bene di valore, ovvero il compendio immobiliare.

Con ogni probabilità, all'esito del deposito della perizia, si potranno anche schiudere scenari alternativi alla vendita forzosa, ove gli stessi garantissero, ovviamente, un trattamento migliore per la massa creditoria.

C) Rapporti giuridici pendenti

Le ricerche effettuate hanno allo stato permesso di accertare che alla data del fallimento erano pendenti: l'esecuzione mobiliare RGE 1/2020 e quella di cui al RGE 147/2021, quest'ultima dichiarata improcedibile con provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzioni del 20/09/2023.

Avuto riguardo alla prima delle due esecuzioni, attesa la pendenza del reclamo avverso la declaratoria fallimentare, il creditore fondiario procedente ha optato per non interromperla spontaneamente, riservandosi di decidere in un secondo momento se mantenerla in essere o affidarsi alla liquidazione dei beni staggiti attraverso la procedura fallimentare.

Avendo la società *in bonis* presentato ricorso per Cassazione avverso il rigetto del reclamo da parte della Corte di Appello, i tempi per ottenere la decisione definitiva si dilateranno, ragionevolmente, a non

meno di 5 anni in linea con le attuali tempistiche di decisione della Suprema Corte.

Tenuto però conto del fatto che l'art.18 penultimo comma L.F. fa salvi gli effetti degli atti legalmente compiuti dagli organi della procedura, appare evidente come il Curatore potrà proseguire nell'attività di liquidazione del patrimonio in tempi certamente più celeri rispetto a quelli della procedura esecutiva.

In un tale scenario si auspica quindi che il creditore fondiario, il cui credito è stato già riconosciuto al passivo, decida di affidare la liquidazione della parte di compendio immobiliare gravato da ipoteca al procedimento concorsuale.

Sempre nel novero dei rapporti giuridici pendenti il Curatore ha potuto appurare l'esistenza di n.8 contratti tra affitti e locazioni, conclusi negli anni antecedenti il deposito della domanda di concordato e che possono essere compendiate nel seguente prospetto:

CONTRATTI LOCAZIONE / AFFITTO									
N.	CONDUTTRICE	TIPO	DAL	AL	DURATA	PROX. SCAD.	UNITA' (fg/part/sub)	CANONE ANNUO	FRAZ CANONE
1	GPII S.r.l.	Locazione	10/07/18	09/07/24	6+6	09/07/30	11/293/99 11/293/75 terreno/88	48.000 + 75% ISTAT	4.000 mensili
2	Residenza Grand Hotel Riccione S.r.l.	Locazione (con integrazione a riduzione canone)	01/12/15	30/11/21	6+6	30/11/27	11/293/94	35.000 + 100% ISTAT - rinegoziato 10.000	unica rata anticipata 01/12
3	Residenza Grand Hotel Riccione S.r.l.	Locazione (con integrazione a riduzione canone)	15/05/14	14/05/20	6+6	14/05/26	11/293/91 (ora 109)	90.000 NO ISTAT - rinegoziato 50.000	25.000 x 2 31/08 - 31/12
4	Residenza Grand Hotel Riccione S.r.l.	Affitto	30/10/14	29/10/15	annuale rinnovabile	29/10/24	11/293/62 11/293/80 11/293/81 11/293/61	37.500 NO ISTAT	unica rata 29/10
5	Residenza Grand Hotel Riccione S.r.l.	Locazione	01/06/17	30/05/23	6+6	30/05/29	11/293/101	30.000 + 100% ISTAT	non stabilito
6	GYF S.r.l.	Locazione	16/09/19	15/09/28	9+9	15/09/28	11/293/62 frazioni non incluse in n.4	60.000 minimo + 5% ecced. profitto	30.000 x 2 30/06 - 31/12
7	GPII S.r.l.	Affitto azienda	01/12/12	01/12/18	6	scaduto	area parcheggio	50.000	
8	Marinelli - Paniagua	Locazione	15/10/19	14/10/23	4	14/10/27	11/293/104 11/293/105 11/293/106	6.000 + 75% ISTAT	

Come si è già accennato e si avrà comunque modo di illustrare, tutti questi rapporti giuridici non apportano alcuna utilità alla procedura fallimentare, attesa l'importante morosità maturata negli anni dagli inquilini ed il loro attuale stato di decozione.

In una tale situazione la procedura non potrà che liberarsi di tali inutili rapporti valutando, di concerto con il legale, se attivare gli sfratti per morosità oppure procedere direttamente con le richieste di Liquidazione Giudiziale delle società conduttrici insolventi. La finalità è quella di ottenere il rilascio forzoso degli immobili. Si annota in proposito che il cessato Amministratore, siccome legale rappresentante anche delle società conduttrici, aveva prospettato, in sede concordataria, una risoluzione consensuale dei rapporti ed una riconsegna spontanea dei cespiti; una disponibilità non più reiterata dopo la dichiarazione di fallimento.

D) Azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare

Azioni risarcitorie

OMISSIS

Azioni recuperatorie

Partecipazioni

Le partecipazioni detenute da Marebello S.p.a. nelle seguenti compagini:

The Tower Hotel S.r.l., GPII S.r.l., Residenza Grand Hotel Riccione S.r.l. e Sempione76 S.r.l. appaiono del tutto prive di alcuna prospettiva recuperatoria.

Avuto riguardo a The Tower Hotel S.r.l., società dichiarata fallita nel 2022, è stato consultato il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, mentre per GPII S.r.l. si è fatto riferimento all'ultimo il bilancio depositato relativo all'esercizio 2021, per Residenza Grand Hotel Riccione S.r.l. non è stato possibile prendere visione di alcun bilancio in quanto, incredibilmente, non risulta esserne mai stato depositato uno presso il Registro Imprese, nonostante la stessa fosse costituita dall'esercizio 2014. Per Sempione76 S.r.l., l'ultimo bilancio disponibile per la consultazione si riferisce all'esercizio chiuso al 31/12/2017.

Sulla base dell'analisi condotta di seguito si analizzeranno le singole partecipazioni al fine di verificare l'esistenza di un'eventuale utilità liquidatoria.

La partecipazione in The Tower Hotel S.r.l. era stata interamente svalutata nel bilancio chiuso al 31/12/2020 e dichiarata fallita dal Tribunale di Alessandria nel corso del 2022.

Tale società risulta proprietaria di un compendio immobiliare situato nei pressi del Grand Hotel di Riccione e attualmente oggetto di procedura

esecutiva R.G.236/2019, ormai approdata alla fase di vendita, con riferimento ad un mutuo ipotecario di Euro 2 milioni. Il debito contratto dalla controllata nei confronti del creditore procedente è altresì assistito da garanzia fidejussoria rilasciata da Marebello S.p.a. fino a concorrenza di Euro 2 milioni.

A fronte di tali evidenze si deve concludere come la partecipazione sia priva di alcun valore.

Per quanto concerne l'interessenza in società GPII S.r.l., la stessa era già stata interamente svalutata nel bilancio chiuso al 31/12/2020. La società conduce attualmente in locazione i locali adibiti a ristorante posti al piano terra di via Gramsci n.23, nonché l'area adibita a parcheggio adiacente alla struttura principale del Grand Hotel.

La società presenta da anni un patrimonio netto negativo ed un forte indebitamento tale da ritenere coerente la sua totale svalutazione.

Per Residenza Grand Hotel Riccione S.r.l. il Curatore non ha potuto prendere visione di alcun bilancio, ma sulla base dell'analisi condotta, oltre che dalle risultanze della precedente proposta concordataria, siccome avallate anche dal relativo attestatore, la società ha una sostanziale difficoltà ad adempiere le proprie obbligazioni, pertanto la società aveva già provveduto ad una svalutazione integrale del relativo valore.

Anche la partecipazione nella controllata Sempione76 S.r.l. è stata interamente svaluta con riferimento all'esercizio 2020. Dall'ultimo

bilancio approvato, relativo all'esercizio 2017, si evince che la società aveva un patrimonio netto negativo sia per l'anno 2016 che per l'esercizio 2017, pertanto la partecipazione è priva di alcun valore di realizzo.

Crediti commerciali

L'esame delle scritture contabili ha permesso al sottoscritto di appurare l'esistenza delle seguenti posizioni creditorie al 31/07/2023 (data di aggiornamento delle scritture contabili consegnate) prevalentemente verso le società controllate, anche conduttrici di buona parte del compendio immobiliare di cui alla precedente tabella, nonché verso lo stesso Amministratore Andreatta:

CREDITI AL 31/07/2023				
<i>Nominativo</i>	<i>Contabilità</i>	<i>+ / -</i>	<i>Rettificato</i>	<i>Note</i>
Finanziamento a The Tower S.r.l.	818.517,13	(818.517,13)	0,00	Fallita
Finanziamento a Residenza Grand Hotel S.r.l. (RGH S.r.l.)	210.774,33	(210.774,33)	0,00	Insolvente
Finanziamento a Sempione 76 S.r.l.	706.386,32	(706.386,32)	0,00	Insolvente
Credito vs GPII S.r.l.	473.709,33	(473.709,33)	0,00	Insolvente
Credito vs Sempione 76 S.r.l.	65.510,93	(65.510,93)	0,00	Insolvente
Credito vs RGH S.r.l.	961.586,67	(961.586,67)	0,00	Insolvente
Credito vs GYF S.r.l.	27.200,00	(27.200,00)	0,00	Insolvente
Credito vs GHT S.r.l.	109.484,46	(109.484,46)	0,00	Insolvente
Credito vs Marinelli e Paniagua	11.718,00	(11.718,00)	0,00	Insolventi
Credito vs Andreatta per acc.ti emolumenti	12.778,92	(12.778,92)	0,00	Insolvente
Credito vs Andreatta per accollo debito	1.130.000,00	(1.130.000,00)	0,00	Insolvente
Totale	4.527.666,09	(4.527.666,09)	0,00	

In sostanza, alla data del 31/07/2023, vi erano crediti per E.1.794.472,79¹ (sopra in evidenza) che il Sig. Andreatta ha omesso negli anni di recuperare e che, ad oggi, appaiono irrimediabilmente persi a motivo dello stato di decozione in cui versano queste società.

Dall'esame dei bilanci di tali società emerge, infatti, quanto segue:

¹ Da notare che della somma sopra esposta, E.1.435.296,00 sono vantati nei confronti delle sole RGH S.r.l. e GPII S.r.l., società nelle quali l'Andreatta riveste la carica di Legale Rappresentante.

- GPII S.r.l. (Codice fiscale 03556080400) – l'ultimo bilancio depositato si riferisce all'esercizio 2021 e riporta un patrimonio netto negativo di E.71.517;
- RGH S.r.l. (Codice fiscale 02429240068) – la società costituita nel 2014 che, come detto, non ha mai depositato un bilancio;
- GYF S.r.l. (Codice fiscale 0408520403) – l'ultimo bilancio depositato si riferisce all'esercizio 2021 e riporta un patrimonio netto negativo di E.218,

che conferma quanto esposto dal Curatore in ordine al fatto che trattasi di soggetti ormai decotti e costituiti al mero scopo di distogliere la disponibilità dei beni dalla massa attiva concorsuale.

Riguardo alle altre posizioni concorrenti a formare l'attivo patrimoniale, vi figura quella verso il Sig. Giovanni Andreatta E.1.142.532,92 che, per i motivi sopra illustrati, è da considerarsi del tutto irrecuperabile e quella verso i Sigg.ri Francesco Marinelli e Yandy Paniagua Hernandez, con riguardo ai canoni in sospeso del contratto n.8, per E.11,718,00.

Questa ultima posizione verrà sottoposta al vaglio del legale per un parere preventivo in ordine alla possibilità di procedere con un eventuale recupero coattivo.

Altri crediti

La posta riguarda essenzialmente crediti fiscali per complessivi E.43.472,14, di cui E.272,14 per IVA ed E.43.200,00 per imposte anticipate.

Il cospicuo debito fiscale accertato rende il credito IVA compensabile a norma dell'art.56 L.F. da parte dell'Erario, mentre il credito per imposte anticipate non potrà più essere realizzato a motivo della condizione fallimentare della società.

Liquidità

Si riferisce al saldo attivo del conto corrente in essere presso BPER Banca riveniente dalla precedente procedura di concordato per E.77.662,62, che il Curatore, essendo cessata la sospensione dell'attività liquidatoria siccome disposta dalla Corte di Appello di Bologna, provvederà ad acquisire su di un apposito conto corrente vincolato all'autorizzazione del Sig. Giudice Delegato.

Azioni revocatorie

Al fine di verificare se possano esservi i presupposti per l'esercizio di talune azioni revocatorie, il Curatore ha innanzi tutto riscontrato l'esistenza di segnali esteriori dell'insolvenza.

L'esame condotto sui bilanci ha posto in evidenza il fatto che, il patrimonio netto, ancora positivo alla data del fallimento, non teneva conto dell'evidente sopravvalutazione del compendio immobiliare, ancora iscritto per oltre E.45 milioni quando, la stessa Marebello in sede di concordato vi aveva attribuito un valore di circa E.25 milioni.

Ove tale valore fosse stato correttamente assunto nei bilanci, il Patrimonio netto sarebbe stato negativo quanto meno dall'esercizio 2017 se non in quelli precedenti.

A conforto della presenza di uno stato d'insolvenza dissimulato per anni viene anche l'esame dello Stato Passivo dal quale sono, infatti, emersi debiti risalenti nel tempo quali: il mutuo fondiario per E.8.279.460,77 originatosi in gran parte nel 2010, i debiti verso gli obbligazionisti mai onorati per E.13.810.040,41 la più parte dei quali risalenti al 2015, oppure l'IMU dovuta al Comune di Riccione con importi arretrati ancora dal 2014 (E.23.768,00), 2015 (E.14.546,00), ma anche 2016 (E.87.117,67) e così via.

Una visura estratta dalla Centrale Rischi di Banca d'Italia ha poi rivelato che la società era già stata segnalata in sofferenza, per il cospicuo importo di E.5.459.045 afferente la posizione del mutuo, dal maggio 2019.

Risalendo nel tempo si trovano sofferenze segnalate in Centrale Rischi addirittura dal dicembre 2006, ed infatti il ceto bancario da anni aveva affrancato le proprie posizioni di breve termine con Marebello S.p.a., che infatti non disponeva più di affidamenti di conto corrente da tempo immemore.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, anche in considerazione del fatto che la società non risulta protestata, emerge come l'esteriorizzazione della crisi non avvenne sino al 20/05/2022, data di iscrizione del ricorso prenotativo della domanda di concordato.

Per tali motivazioni si deve ritenere che esternamente non era trapelata la gravità della situazione in cui versava, ormai da anni, Marebello S.p.a.

In ragione di quanto sopra, al momento, non sono emersi elementi tali da indurre a ritenere esperibili con successo azioni di tipo revocatorio in seno alla società la cui attività è circoscritta, ormai da anni, alla sola cessione in locazione / affitto di parte del proprio compendio immobiliare.

Il Curatore ha comunque preso in esame gli atti, di un certo rilievo, posti in essere dalla società, verificando quelli tra questi per i quali vi possa essere manifesta sproporzione tra le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte ed il corrispettivo ricevuto, quelli estintivi di debiti pecuniari scaduti non effettuati con mezzi normali di pagamento, oppure quelli afferenti il rilascio di garanzie, pagamenti effettuati a favore dei fornitori e rimesse transitate sui conti correnti bancari che abbiano ridotto in maniera consistente e durevole l'esposizione debitoria.

Anche in questo caso non sono emersi elementi che inducano a ritenere esperibili con successo eventuali azioni revocatorie.

E) Possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco

In conseguenza di quanto evidenziato nel precedente punto a), nella presente procedura non sussiste la possibilità di cedere in via unitaria l'azienda oppure singoli rami della stessa, trattandosi di mera attività locativa o di affitto di beni immobili.

F) Condizioni della vendita dei singoli cespiti

Immobilizzazioni immateriali

Trattasi di Spese impianto ed ampliamento (costituzione e modifiche statutarie) iscritte al valore netto contabile di E.1.430,51, prive di alcune valore di utile realizzo.

Beni immobili

Le operazioni inventariali hanno invece permesso di appurare la presenza di un importante compendio immobiliare sito in Riccione, viale Gramsci, meglio conosciuto come “Grand Hotel di Riccione”.

Si tratta in particolare delle seguenti unità catastali:

- 1) corpo 1 – Fabbricato adibito ad Hotel, con ampia corte circostante, oltre a terreno posto lato mare tra la via Milano ed il Lungomare della Repubblica, ubicato a Riccione – Denominato “Grand Hotel”:
 - Via A. Gramsci n. 23 piano S1 – T – 1 -2 – 3 – 4 C.F. fg.11: p.IIa 293, sub. 3, 111, 62, 64, 90, 61, n. 131 camere;
 - Viale Milano n.51, piano T C.F. fg.11: P.IIa 3800 C.T. Mq. 5.630;
 - Via Lungomare della Repubblica n. 4, piano T C.F. fg.11: P.IIa 2321 sub. 1 C.T. Mq. 572;
 - Via Lungomare della Repubblica n. 2, piano T C.F. fg.11: P.IIa 654 C.T. Mq. 60;
- 2) corpo 2 – Porzione di fabbricato ad uso albergo, R.T.A. ubicato a Riccione - Denominato “Villa Bianca”:
 - Porzione di fabbricato ad uso: albergo, R. T. A., ubicato a Riccione – Denominato “Villa Bianca” Via A. Gramsci n. 25, interno 1-2, piano T – 1- 2 C.F. fg.11: p.IIa 293, sub. 109, Cat. D/2;
 - Porzione di fabbricato ad uso: negozio, ubicato a Riccione Via A. Gramsci n. 29, piano T C.F. fg.11: p.IIa 293, sub. 51, Cat. C/1 e Via A. Gramsci n. 31, piano T C.F. fg.11: p.IIa 293, sub. 94, Cat. C/1;

3) corpo 3 – Porzione di fabbricato ad uso negozio, residenza, attività Commerciali e ristorazione, ubicato a Riccione - Denominato “Magazzini”:

- Porzione di fabbricato ad uso negozio ubicato a Riccione Via A. Gramsci n. 33, piano T C.F. fg.11: p.lla 293, sub.101, Cat. C/1;
- Porzione di fabbricato ad uso albergo ubicato a Riccione - Via A. Gramsci n. 33, piano T – 1 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.99, Cat. D/2;
- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Riccione - Via A. Gramsci n. 33, piano 1 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.105, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 1 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.104, Cat. A/3 Via A. Gramsci n. 33, piano 1 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.106, Cat. A/3;
- Porzione di fabbricato ad uso deposito ubicato a Riccione - Via A. Gramsci n. 33, piano 1 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.75, Cat. C/2;

4) corpo 4 – Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Riccione – Denominato “Torre 900”:

- Porzione di fabbricato ad uso ufficio ubicato a Riccione. Via A. Gramsci n. 33, piano T C.F. fg.11: p.lla 293, sub.57, Cat. A/10;
- Porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato a Riccione – Via A. Gramsci n. 33, piano T C.F. fg.11: p.lla 293, sub.96, Cat. F/3;
- Porzione di fabbricato ad uso deposito ubicato a Riccione – Via A. Gramsci n. 33, piano T C.F. fg.11: p.lla 293, sub.97, Cat. C/2;
- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Riccione – Via A. Gramsci n. 33, piano T- 1- 2- 3- 4- 5 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.77, Cat. BCNC;
- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Riccione – Via A. Gramsci n. 33, piano 1 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.27, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 1 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.28, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 2 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.29, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 2 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.30, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 3 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.31, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 3 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.32, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 4 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.33, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 4 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.34, Cat. A/3;
- Via A. Gramsci n. 33, piano 5 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.35, Cat. A/3;

- Via A. Gramsci n. 33, piano 5 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.36, Cat. A/3;
 - Via A. Gramsci n. 33, piano 6-7 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.78, Cat. A/3;
- 5) corpo 5 – Porzione di fabbricato ad uso locale pubblico, discoteca, ubicato a Riccione - Denominato “Villa Bruna”:
- Via Milano n.64, piano T C.F. fg.11: p.lla 293, sub.80, Cat. D/2;
 - Porzione di fabbricato ad uso discoteca ubicato a Riccione - Via Milano n.64, piano T -1 – 2- 3 C.F. fg.11: p.lla 293, sub.81, Cat. D/3.

Il Curatore ha già conferito incarico ad un perito estimatore, identificato nella persona dell'Arch. Samantha Spano di Misano Adriatico, che ha tuttavia dovuto interrompere le operazioni peritali in conseguenza del reclamo proposto avverso la Sentenza di fallimento a seguito del quale, come detto, era stata accordata anche la sospensione della liquidazione dell'attivo.

Con il rigetto del reclamo da parte della Corte di Appello di Bologna, l'attività del tecnico è ripresa anche in considerazione del fatto che nell'ambito del ricorso in Cassazione presentato dalla società contro la pronuncia di appello non è stata disposta la sospensione dell'attività di liquidazione dell'attivo.

L'elaborato peritale, attesa la dimensione del compendio, verrà ragionevolmente reso disponibile dal tecnico dopo l'estate 2024 e la curatela potrà quindi porre in vendita lo stesso, mediante procedura competitiva coordinandosi all'uopo con il creditore fondiario che verrà invitato ad abdicare all'esecuzione immobiliare pendente, salvo che vengano frapposti ostacoli al rilascio da parte di uno o più dei soggetti che attualmente detengono porzioni del complesso immobiliare.

Qualora avesse a verificarsi detta ipotesi potrà vagliarsi la possibilità di mantenere l'esecuzione in corso in cui il custode esercita i poteri di cui all'art.560 cpc.

In assenza di una perizia di stima, appare al momento difficile per il sottoscritto, attribuire un valore al complesso che potrebbe, in via del tutto approssimativa, aggirarsi tra i 20 ed i 25 milioni di euro (valori indicati nella precedente procedura concordataria).

Per la vendita del compendio il Curatore è intenzionato a conferire incarico ai sensi dell'art.107 1 comma L.F. ad un soggetto specializzato, quale potrebbe essere la società Abilio S.p.a. (Codice fiscale 02704840392), con sede in Faenza (RA) via Galileo Galilei 6.

Tuttavia, prima del conferimento definitivo dell'incarico, anche sulla base del valore peritato, si reputa opportuno valutare eventuali offerte alternative che perverranno da altri soggetti specializzati, anche al fine di contenere l'ammontare delle commissioni che verranno praticate per le attività di vendita, il tutto in considerazione dell'eccezionale importanza del compendio.

Il soggetto specializzato procederà alla cessione dei beni mediante procedura competitiva telematica sincrona mista, ovvero con possibilità di ricezione delle offerte sia con modalità telematiche che analogiche, ex art.22 D.M. 32/2015, secondo le seguenti modalità che daranno precedenza alla vendita unitaria dell'intero compendio, lasciando la cessione dei singoli lotti quale alternativa residuale, atteso il rilevante

deprezzamento che ne deriverebbe in questa seconda ipotesi:

1° Esperimento in Lotto Unico

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima oltre oneri di legge se dovuti;

2° Esperimento in Lotto Unico

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia ridotto del 25% oltre oneri di legge se dovuti;

3° Esperimento in Lotto Unico

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia ridotto del 50% oltre oneri di legge se dovuti;

4° Esperimento in Lotto Unico

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia ridotto del 75% oltre oneri di legge se dovuti;

5° Esperimento in singoli Lotti come identificati in perizia

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima dei singoli lotti oltre oneri di legge se dovuti;

6° Esperimento in singoli Lotti come identificati in perizia

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima dei singoli lotti ridotto del 25% oltre oneri di legge se dovuti;

7° Esperimento in singoli Lotti come identificati in perizia

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima dei singoli lotti ridotto del 50% oltre oneri di legge se dovuti;

8° Esperimento in singoli Lotti come identificati in perizia

Prezzo di Vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima dei singoli lotti ridotto del 75% oltre oneri di legge se dovuti;

9° Esperimento in singoli Lotti come identificati in perizia

Prezzo di Vendita dei singoli lotti al miglior offerente oltre oneri di legge se dovuti.

Si auspica di svolgere il primo tentativo di vendita entro il mese di dicembre 2024 ed, eventualmente, il secondo, ove il primo andasse deserto, nei 60 giorni successivi.

La pubblicità delle aste verrà effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it, su eventuali altri siti web, nonché sulla stampa locale, attesa l'importanza della vendita, il tutto deciso di concerto tra il Curatore ed il soggetto specializzato al momento della pubblicazione dell'Avviso.

In sede di vendita si dovranno, infine, considerare gli eventuali diritti di prelazione esistenti, quali ad esempio quelli vantati dalla Soprintendenza dei Beni Culturali su di una parte degli immobili.

Avuto riguardo ai tempi delle vendite si reputa che per la dismissione del compendio occorreranno almeno 24 mesi dalla data odierna.

Beni mobili

L'attività posta in essere dal Curatore con la redazione dell'inventario fallimentare ha permesso di identificare la presenza di taluni beni mobili, tra arredi, mobilio ed attrezzature, ubicati all'interno del compendio

immobiliare di Riccione, viale Gramsci che, da dichiarazioni rese dall'amministratore Sig. Giovanni Andreatta, sarebbero di proprietà delle società attuali locatarie / affittuarie delle singole unità.

In proposito si deve però rilevare come al momento non siano pervenute istanze di rivendica di tali beni ancorché gli stessi, atteso il loro stato di conservazione, non paiono incorporare un valore significativo.

In ogni caso i beni mobili presenti devono considerarsi, per la maggior parte, funzionali agli immobili.

In particolare trattasi di:

Impianti e macchinari riguardanti, per lo più, il dispositivo per il pagamento in moneta ed alle sbarre elettroniche di accesso e uscita afferenti il parcheggio antistante la struttura alberghiera, condotto in locazione dalla società GPII S.r.l. ed avente un valore netto contabile di E.2.435,66;

Attrezzature industriali e commerciali, costituite per lo più da attrezzatura viaria e minuta del valore netto contabile di E.7.410,46;

Mobili ed arredi, per netti E.17.107,14, che si riferiscono alla dotazione presente all'interno del compendio immobiliare.

La liquidazione di questi beni in via separata rispetto agli immobili, attesa la loro vetustà e stato di conservazione, comporterebbe certamente la quasi totale perdita del loro valore, assorbito dai non trascurabili costi di rimozione ed eventualmente di stoccaggio che potrebbero avere anche riflessi anche sul valore della struttura.

In ragione di ciò, il Curatore ritiene opportuno e conveniente valorizzare queste dotazioni all'interno della stima del compendio immobiliare.

G) Previsioni di incasso e di soddisfacimento per i creditori concorsuali.

Come si evince dalla presente esposizione, le sorti della procedura sono legate al buon esito delle vendite del compendio immobiliare che, seppur gravato da un'ipoteca opponibile al fallimento in favore del creditore fondiario, potrebbe incorporare un valore di realizzo ben più elevato.

Avuto riguardo ai beni mobili, come detto, la loro cessione non potrà essere avulsa da quella degli immobili anche al fine di non pregiudicare il valore di entrambi i compendi, nel mentre le attività di recupero dei crediti e le altre azioni che la curatela potrà, eventualmente, attivare difficilmente porteranno ad un qualche risultato concreto ed anzi, ove intraprese, quasi certamente procureranno un aggravio di oneri e spese senza alcuna utilità per la procedura.

Nel seguente prospetto si riepilogano le prospettive di realizzo al momento idealizzate:

RIEPILOGO ATTIVITA' REALIZZABILI			
Descrizione	Dato contabile	+ / -	Dato rettificato
Immobilizzazioni immateriali	1.430,51	(1.430,51)	0,00
Beni immobili *	45.800.333,73	(22.800.333,73)	23.000.000,00
Beni mobili	26.953,26	(26.953,26)	0,00
Partecipazioni	2.780.118,20	(2.780.118,20)	0,00
Finanziamenti	1.735.677,78	(1.735.677,78)	0,00
Crediti vs controllate e altri	1.649.209,39	(1.649.209,39)	0,00
Crediti vs Andreatta	1.142.778,92	(1.142.778,92)	0,00
Liquidità	190.103,90	(112.441,28)	77.662,62
Azioni risarcitorie	0,00	0,00	0,00
Azioni revocatorie	0,00	0,00	0,00
Totale	53.326.605,69	(30.248.943,07)	23.077.662,62

* assunto al valore medio

Al momento il passivo accertato è compendiato nella seguente tabella

graduata a seconda dei privilegi di legge:

Privilegio	Grado	Importo	Note
Prededuzione			
Prededuzione	Graduate e non	294.948,74	
	<i>Prededuzione</i>	294.948,74	
Immobiliare			
Art.2808 C.C. - speciale	Ipoteca vol. I° grado	6.279.460,77	Immob. 1 mutuo fond.
	<i>Privilegio immobiliare</i>	6.279.460,77	
Mobiliare			
Art.2770 c.1 e 2 C.C.	Grado 0 Preferenza 0	24.972,23	Spese per atti conservativi
Art.2751 bis n.2 C.C.	Grado 0 Preferenza 3	317.988,35	Lavoratori autonomi
Art.2752 1° e 2° c. C.C.	Generale Grado XVIII	71.251,24	Stato per tributi diretti
Art.2752 c.3 C.C.	Generale Grado XIX	49.314,34	Stato per IVA
Art.2752 c.3 C.C.	Generale Grado XX	452.156,13	Enti locali per imposte
	<i>Privilegio mobiliare</i>	915.682,29	
	Totale Prededuzione	294.948,74	
	Totale Privilegio	7.195.143,06	
	Chirografo	17.656.858,74	
	di cui obbligazionisti	13.810.040,41	
	TOTALE	25.146.950,54	

Sulla base dei debiti al momento acclarati, ove i beni, con particolare riferimento agli immobili, potessero essere venduti ai valori prossimi a quelli di stima (se la previsione del Curatore si rivelasse corretta), la liquidità recuperata permetterebbe di coprire interamente le spese di giustizia, il debito nei confronti dei creditori in prededuzione e verso quelli privilegiati, nonché buona parte di quello di rango chirografario.

Nel caso in cui subentrassero circostanze o fatti che modificano l'odierna situazione, il Curatore s'impegna a darne tempestiva informazione agli organi della procedura integrando, se del caso, anche il presente Programma di Liquidazione.

H) Necessità di collaborazioni

In ordine a quanto sopra esposto, si ritiene al momento necessario l'ausilio di un consulente legale, già identificato nell'**Avv. Antonio Colella** di Rimini che, esaminata la documentazione recuperata, anche alla luce delle consistenze patrimoniali dei soggetti che hanno amministrato la società, rilasci un parere circa la possibilità di esperire fruttuosamente l'azione di responsabilità nei loro confronti e quelle recuperatorie verso i terzi debitori, per le ragioni sopra meglio descritte. La nomina del legale, a norma dell'art.32 2° comma L.F., verrà comunque sottoposta alla preventiva autorizzazione del Comitato dei Creditori, ove formato.

Avv. Filippo Lupo che, per ragioni di economicità, ha proseguito per conto della curatela un contenzioso già approdato in appello alla data del fallimento.

Al fine di redigere l'inventario il Curatore si è avvalso della collaborazione del funzionario di Cancelleria **Dott. Giorgio Tonini**, all'uopo designato.

Si reputa inoltre necessario l'ausilio di un soggetto esperto ai sensi del primo comma dell'art.107 L.F., quale potrebbe essere la società **Abilio**

S.p.a., o altro soggetto che praticasse condizioni più convenienti, che coadiuvi il Curatore nella vendita del compendio immobiliare la cui stima è già stata affidata ad un perito designato nella persona dell'Arch.

Samantha Spano di Misano Adriatico.

I) Conclusioni

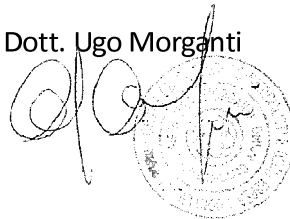
Il Curatore assicura infine il Sig. Giudice Delegato, che la liquidazione si svolgerà fornendo la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente Programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter co.1 L.F.

Con osservanza.

Rimini, lì 05/04/2024

Il Curatore

Dott. Ugo Morganti

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Ugo Morganti'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains text in a circular arrangement, likely identifying the official capacity of the signatory, but the text is too small to be legible.