TRIBUNALE DI RIMINI

Fallimento Marebello S.p.a R.G. N.5/2023

Giudice Delegato: Dott. Filippo Meneghello

Curatore: Dott. Ugo Morganti

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

PREMESSO

- che la verifica del passivo è stata completata ed allo stato attuale sono stati accertati debiti per complessivi E.25.354.293,62 mentre non sono state ammesse domande di rivendica o restituzione;
- che nella presente procedura è stato formato il Comitato dei Creditori;
- che a seguito del sequestro preventivo disposto dall'Ecc.ma Procura della Repubblica, in data 28/07/2026 il complesso immobiliare denominato "Grand Hotel di Riccione" è stato liberato dagli indebiti occupanti e consegnato al Curatore, all'uopo nominato anche Custode;
- che in conseguenza di ciò si è potuto accedere al complesso e predisporre l'inventario dei beni mobili presenti all'interno dei locali;
- che, ulteriormente, con la convalida del provvedimento di sequestro è stata disposta la nomina di un Amministratore Giudiziario nella persona dell'Avv. Luca Giannini di Riccione;

informa la S.V. Ill.ma che in ragione di tutto quanto premesso, si è reso necessario integrare il Programma di Liquidazione a suo tempo approvato dal Comitato dei Creditori, che ha quindi approvato anche la presente integrazione **(allegato 1)**,

INTEGRAZIONE AL 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

Non vi sono in merito novità rispetto al Programma di Liquidazione originariamente approvato.

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.

Nel corso del 2026 è stata presentata poi una proposta di concordato fallimentare da parte della società ……..., controllante Marebello S.p.a., che tuttavia è stata dichiarata improcedibile con provvedimento del Sig. Giudice Delegato 21/04/2026.

C) Rapporti giuridici pendenti

Allo stato tutti i rapporti giuridici pendenti alla data del fallimento sono stati definiti.

In particolare, con riguardo all'esecuzione immobiliare RGE 1/2020 si è trovato un accordo con il creditore procedente che ha rinunciato all'azione inserendo il suo credito al passivo fallimentare e permettendo in tal modo alla curatela di vendere l'immobile all'asta in modo unitario.

Con riferimento ai rapporti giuridici rivenienti dagli otto contratti, tra affitti e locazioni, conclusi negli anni antecedenti il deposito della domanda di concordato preventivo, vista l'ingente morosità degli inquilini si è provveduto a chiedere l'apertura di una serie di procedure di Liquidazione Giudiziale nei confronti di tali società.

Allo stato rimane un'unica società che non è ancora stata sottoposta a procedura concorsuale, ancorché sia in corso la fase istruttoria per addivenire all'apertura di una procedura concorsuale anche nei confronti di tale compagine (prossima udienza il 17/11/2026).

D) Azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare

<u>Azioni risarcitorie</u>

Non vi sono novità rispetto quanto evidenziato nel precedente Programma di Liquidazione.

Azioni recuperatorie

Partecipazioni e crediti commerciali

Le partecipazioni detenute da Marebello S.p.a. nelle seguenti compagini: ……., ……., ……., come si era avuto già modo di evidenziare nel precedente Programma di Liquidazione, erano del tutto prive di alcuna prospettiva recuperatoria.

Ciò nonostante il fallimento si è inserito al passivo delle varie procedure che nel frattempo sono state aperte a carico di tali società per i crediti vantati rivenienti dai canoni locatizi impagati nel corso degli anni.

Liquidità

Come ha riferito il sottoscritto Curatore nell'ambito delle relazioni semestrali, la liquidità si è implementata grazie alla stipula di un accordo per la detenzione precaria del ristorante Indaco concluso con l'affittuaria di tale compendio e per effetto della cessione in gestione al Comune di Riccione dell'area parcheggio prospiciente la struttura alberghiera sul lungomare di Riccione.

Azioni revocatorie

In punto non vi sono novità rispetto a quanto evidenziato nel Programma di Liquidazione originario.

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

Non vi sono in punto variazioni.

Beni immobili

Il 23/09/2026 la procedura è riuscita a cedere all'asta l'intero complesso immobiliare, ricavando la somma di E.29.365.000, per la quale, al momento pende il termine per il pagamento del saldo prezzo (scadenza 05/03/2027). Con l'occasione l'aggiudicataria ha versato la cauzione di E.2.500.000 che al momento è stata vincolata per la durata di 6 mesi al fine di ottenere un miglior tasso d'interesse (tasso del 2% anziché dell'1%).

Beni mobili

Con la liberazione del complesso avvenuta il 28/07/2026 il Curatore ha potuto avere libero accesso agli immobili ed ha proceduto nella redazione dell'inventario dei beni mobili presenti al loro interno.

L'integrazione dell'inventario ha avuto luogo il 04/11/2026 e la valutazione dei beni è stata affidata al Dott. Alessandro Papini che ha

stimato il complesso dei beni mobili rinvenuti in E.350.007,00.

Atteso che al momento pendono i termini per il pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario del complesso immobiliare (05/03/2027) oltre ad ulteriori 60 giorni riservati alla Soprintendenza dei Beni Culturali per esercitare, eventualmente, il diritto di prelazione, si sfrutterà questo lasso temporale per cedere all'asta i beni mobili rinvenuti secondo modalità che si vanno a dettagliare.

Il soggetto specializzato, già identificato in **IVG Rimini S.r.l.**, procederà alla cessione dei beni mediante procedura competitiva telematica asincrona, in due distinti lotti: uno per l'attrezzatura alberghiera e ristorativa (mobili, arredi ed attrezzature varie) ed uno per arredi e paramenti aventi natura esclusivamente rituale e simbolica connessi all'esercizio dell'attività associativa di stampo massonico rinvenuti all'interno del complesso.

Entrambi i lotti verranno ceduti secondo le seguenti modalità:

<u>1° Esperimento in Due Lotti</u>

Prezzo base di vendita pari al prezzo risultante dalla perizia di stima oltre oneri di legge se dovuti con accettazione di offerte inferiori al prezzo base fino al 25%;

<u>2° Esperimento in Due Lotti</u>

Prezzo base di vendita pari al prezzo risultante dalla perizia ridotto del 50% oltre oneri di legge se dovuti con accettazione di offerte inferiori al prezzo base fino al 25%;

3° Esperimento in Due Lotti

Prezzo base di vendita al migliore offerente.

Al fine di garantire la liberazione del complesso immobiliare dai beni mobili entro un lasso temporale non superiore a 70 giorni dall'aggiudicazione all'asta degli stessi, nell'avviso di vendita verrà previsto un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base d'asta ed un ulteriore deposito non inferiore ad E.60.000,00, non imputabile a saldo prezzo e da restituire una volta terminate le operazioni di liberazione dell'immobile all'esito della redazione di un apposito verbale di fine lavori.

Ove tali operazioni si protraessero oltre i 70 giorni la curatela applicherà una penale, a carico dell'aggiudicatario moroso nel ritiro dei beni, di E.1.000,00 per ogni giorno di ritardo successivo al settantesimo, oltre a pretendere dall'aggiudicatario i maggiori danni cagionati in conseguenza della mancata liberazione dei luoghi dai beni mobili staggiti.

La penale verrà trattenuta dal deposito cauzionale di E.60.000,00.

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

Attese le tempistiche di pagamento del saldo prezzo del complesso immobiliare come sopra indicate, visto il passivo complessivamente accertato, pari al momento ad E.25.354.293,62, il soddisfacimento dei creditori concorsuali potrà avvenire, salvo imprevisti, in via integrale prima dell'estate 2027.

H) Necessità di collaborazioni

Si confermano le collaborazioni indicate nel Programma di Liquidazione originario con la precisazione che il soggetto specializzato per le vendite del complesso immobiliare e di quello mobiliare è stato identificato, dopo apposita procedura competitiva, in **IVG Rimini S.r.l.**

I) Conclusioni

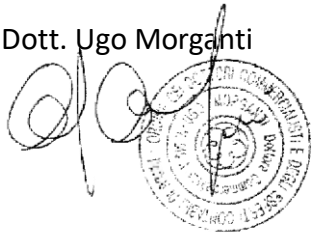
Il Curatore assicura infine il Comitato dei Creditori ed il Sig. Giudice Delegato, che la liquidazione si svolgerà fornendo la massima informazione possibile e che ogni significativa ulteriore variazione al presente Programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai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

Con osservanza.

Rimini, lì 05/11/2026

Il Curatore

Dott. Ugo Morganti



Allegati:

1) Comunicazione via PEC ed approvazione PEC dell'integrazione al Programma di Liquidazione.