

MINISTERO DELLE IMPRESE  
E DEL MADE IN ITALY

RELAZIONE SEMESTRALE  
*EX ART. 205 DEL R.D. 267/42*

DELLA SOCIETA'

**IMMOGEST ITALIA S.R.L.**  
IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

PERIODO 1 LUGLIO 2022 – 31 DICEMBRE 2022

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
**PROF. AVV. ANTONINO ILACQUA**

PEC della Procedura:  
**as2.2011padova@pecamministrazionestraordinaria.it**

Tribunale di Padova

Sezione Fallimentare

*Procedura:* **Immogest Italia S.r.l. 2/2011 AS**

*Cod.Fiscale:* **03850950282**

*Giudice Delegato:* **Dott. Guido Marzella**

*Commissario Straordinario:* **Avv. Antonino Ilacqua**

via F. Cesi, 30

00193 Roma RM

Tel.068086006 Fax 0680692722

*PEC della Procedura:* **as2.2011padova@pecamministrazionestraordinaria.it**

*Rapporto riepilogativo*

*Competenza dal:* **01/07/2022 al 31/12/2022**

*Comitato dei Creditori:*

**Castellini Alessandro**

**Mangia Marco**

**Patitucci Luigi**

**Urbani Andrea (PER INTESA SANPAOLO S.P.A.)**

Data chiusura rapporto riepilogativo:

## RELAZIONE PERIODICA

### 1. Intestazione e dati della procedura

Tribunale ordinario di <b>Padova</b>		
Numero/Anno della procedura <b>2 / 2011</b>	Tipo rito Vecchio Rito	Data dichiarazione procedura 14/02/2011
Denominazione della procedura <b>Immogest Italia S.r.l.</b>		
Nome <b>G.D. Dott. Guido</b>	Cognome <b>Marzella</b>	
Commissario Straordinario <b>Avv. Antonino</b>	<b>Ilacqua</b>	

### 2. Riferimenti temporali

Data vidim. giornale	Data inventario	Prog. liquidazione	Periodo competenza	
			Inizio	Fine
		11/04/2011	01/07/2022	31/12/2022
Data chiusura	Termine osserv. com. creditori	Termine deposito R.I.	Data avvenuto deposito R.I.	
08/02/2023				

Note

### 2.1 Adunanza creditori

Data	Tipo documento	Descrizione
07/06/2011	Stato passivo esecutivo	Data esecutività stato passivo domande tempestive
29/11/2013	Stato passivo creditori	Data esecutività ultima udienza di accertamento del passivo
16/03/2018	Stato passivo tardive	Esecutività stato passivo domande ultratardive

### 3. Riferimenti bancari

Banca	Agenzia	IBAN	Tasso	Data chiusura
B. C. C. ROMA	AGENZIA 5 VIA LUCREZIO CARO,65	IT03 U 08327 03398 000000016201	%	

### 4. Comitato dei Creditori

Cognome / Rag.Soc.	Codice fiscale	Data Nascita	Presidente
Castellini Alessandro	CSTLSN66P17A001M	17/09/1966	<input checked="" type="checkbox"/>
Mangia Marco	MNGMRC55B23E290K	23/02/1955	
Patitucci Luigi	PTTLGU58M01H501L	01/08/1958	
Urbani Andrea (PER INTESA SANPAOLO S.P.A.)	RBNNDR59P06L736W	06/09/1959	

Note La dicitura "Comitato dei creditori" è da intendersi come "Comitato di Sorveglianza".

### 5. Elenco Professionisti / Coadiutori

Professionista	Codice fiscale	Data nascita	Cat. profess.	Data incarico	Tipo incarico	Compenso perc.
Farina Costantino	FRNCTN78P08H501Q	08/09/1978	Consulente fiscale	13/10/2017	Altro	
Ioffredi Vincenzo	FFRVCN67A18B5190	18/01/1967	Avvocato	27/12/2015	Assistenza Legale	
Mini Paolo Maria	MNIPMR69A03H501W	03/01/1969	Consulente fiscale	27/12/2015	Assistenza Tributaria	
Napoli Marco	NPLMRC71E23G812Y	23/05/1971	Avvocato	13/05/2016	Assistenza Legale	
SOC. EGIS COMPUTER SRL	06639351003		Varie	01/04/2016	Altro	
SOC. ETRA S.P.A.	00650300288		Varie	20/10/2016	Altro	
TOTALE						

Note L'elenco di cui sopra si riferisce agli incarichi attualmente in corso ad eccezione di quelli affidati all'Avv. Ioffredi e all' Avv. Napoli, le cui prestazioni sono terminate. Si evidenzia inoltre che l'attività di bonifica della società ETRA S.p.A. è terminata.

**6. Gestione d'Impresa**

Descrizione	Data inizio	Cessazione	Pendenza
Esercizio provvisorio			
Affitto d'azienda			
Note			

**7. Attivo / Entrate**

	Attività liquidatoria terminata <input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
	Stimato/Inventariato	Realizzato	Da realizzare
Liquidità di cassa		1.231,99	
Azienda			
Ramo Azienda			
Immobili	3.408.074,55	1.791.460,66	493.059,15
Mobili			
Beni Mobili Registrati			
Crediti vs. terzi			
Crediti vs. erario			
Interessi attivi bancari		5.787,48	
Azione revocatorie			
Resp. Danno Amministr.			
Resp. Danno Controll.			
Resp. Danno Revisione			
Resp. Danno Banche			
Resp. Danno Terzi			
Transazioni			
Varie			
<b>Totale Generale</b>	<b>3.408.074,55</b>	<b>1.798.480,13</b>	<b>493.059,15</b>
Note	<p>Le somme sopra indicate si riferiscono alla gestione del sottoscritto Commissario Straordinario. Con riferimento ai beni immobili si evidenzia quanto segue:</p> <p>Importi realizzati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importo realizzato di € 499.460,66, in relazione al LOTTO 4 – Complesso immobiliare composto da 3 palazzine residenziali ubicate a Campodoro in Via Barchessa 4/a-4/b-4/D di proprietà di Immogest Italia S.r.l. I tre fabbricati sono sviluppati su 3 piani fuori terra ed un interrato, e sono costituiti da 15 box auto singoli, 6 box auto doppi e 18 appartamenti con una superficie complessiva di circa mq 1.900 (distribuiti due per piano di ogni edificio).</li> <li>- Importo realizzato di € 1.292.000,00, in relazione al LOTTO N. 5 - immobile sito in Campodoro Via Municipio n.53; in data 2.08.2017 è pervenuta offerta irrevocabile d'acquisto da parte della VETROCOM S.R.L. per l'importo di € 1.292.000,00 corrispondente al prezzo base d'asta minimo al netto della riduzione ex art. 571 c.p.c. così come previsto dal disciplinare di vendita dell'immobile. All'esito, previo parere favorevole del Comitato di Sorveglianza e autorizzazione del MISE, nonché informativa al G.D della procedura, si è proceduto alla stipula dell'atto di compravendita in data 26.10.2017 con pagamento del predetto importo in favore della procedura.</li> </ul> <p>Importi da realizzare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LOTTO N. 6: immobile Villafranca Padovana</li> </ul> <p>Complesso industriale ubicato a Villafranca Padovana in Via Campodoro 43, di proprietà di Immogest Italia S.r.l., insistente su un'area complessiva di circa mq 12.000 di cui mq 4.100 coperti. Tale complesso immobiliare era precedentemente adibito a fonderia di ghisa sferoidale e lamellare ed è costituito da 5 corpi di fabbrica. Il complesso non è in funzionamento da qualche anno, gli impianti "dedicati" alla produzione sono stati completamente smantellati e rimossi. Vi potrebbe essere la presenza di materiale contenete amianto all'interno delle costruzioni.</p> <p>Prezzo base prossima gara (VIII incanto): € 493.059,15.</p>		

**8. Spese / Uscite**

Spese in prededuzione	0,00
Spese per campione e contributo unificato	0,00
Spese peritali	0,00
Spese legali	10.578,32
Spese per inserzioni	0,00
Compensi ai professionisti	68.870,03
Acconti / Compensi al curatore	31.869,72
Oneri e commissioni bancarie	232,90
Altre spese di procedura	930.150,04
Totale riparti eseguiti	300.000,00
Ai creditori prededucibili, riparti eseguiti	0,00
Ai creditori ipot / pign / priv, riparti eseguiti	300.000,00
Ai creditori chirografari, riparti eseguiti	0,00
<b>Sub Totale</b>	<b>1.341.701,01</b>
Erario c/ritenute su interessi attivi	0,00
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1.341.701,01</b>

Note Tra le spese di procedura figura il rimborso delle somme effettuate in favore della procedura madre Zen Srl per l'importo di euro 694.986,45, relativo al saldo a debito della procedura Immogest risultante dal processo di imputazione delle partite infragruppo tra le varie società appartenenti. Nella voce vi sono anche le somme pagate a titolo di IMU e oneri consortili a seguito della cessione dei beni immobili, imposte versate nei termini di legge.

Nel semestre precedente è stato liquidato un acconto a favore del Commissario straordinario. La somma indicata è comprensiva dell'IVA.

Le spese per professionisti sono relative agli onorari pagati per i consulenti nominati dal Commissario, pari ad euro 54.279,66 (oltre iva e cp) . La voce comprende anche l'IVA

Le spese per legali sono relative agli onorari pagati per i professionisti nominati dal Commissario, pari ad euro 8.337,26 (oltre IVA e cp).

**9. Crediti**

Crediti su vendite e prestazioni	
Crediti tributari/previdenziali	
Altri Crediti	<b>12.032,80</b>
Depositi cauzionali attivi	
Crediti privilegiati per ammissione SP in proc.	
Crediti chirografari per ammissione SP in proc.	
Crediti vari	
Titoli	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>12.032,80</b>

**10. Debiti / Ricavi sospesi**

Debiti su acquisti e prestazioni	<b>0,00</b>
Debiti tributari/previdenziali	<b>0,00</b>
IVA su vendite	
Erario c/IRPEF 1040 (lav.autonomo)	
Erario c/IRPEF 1038 (agenti)	
Erario c/IRPEF 1001 (dipendenti)	
Erario c/Addiz. Regionale 3802	
Erario c/Addiz. Comunale 3847	
Erario c/rivalutaz. TFR	
Erario c/rit.liq. TFR 1002	
Erario c/IRPEF 1004 (Co.Co.Pro.)	
Erario c/Addiz. Comunale 3848 (Co.Co.Pro.)	
Erario c/Imposta sost. riv. TRF (Co.Co.Pro.)	
Debiti v/INPS	
Debiti v/INAIL	
Debiti v/Fondo tesoreria INPS	
Debiti v/Fondo Pensione	
Enasarco c/contributi	
IVA su vendite Ante Procedura	
Debiti v/personale	<b>0,00</b>
Dipendenti c/retribuzioni	
Assoc.ne Sindacale	
TFR v/personale	
Depositi cauzionali passivi	
Ricavi sospesi	<b>0,00</b>
Contropartita Credito Iva Ante Procedura	
Contropartita Fornitori Ante Procedura	
Contropartita Clienti Ante Procedura	
Contropartita crediti tributari/previdenziali Ante Procedura	
Contropartita altri crediti Ante Procedura	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>0,00</b>

**11. Disponibilità liquide**

Disponibilità liquide	444.746,32			
	<b>Entrate</b>	<b>Uscite</b>	<b>Saldo</b>	<b>Data</b>
di cui cassa curatore/anticipazioni	1.231,99	0,00	1.231,99	
di cui saldo banca come da contabilità	1.797.248,14	1.353.733,81	443.514,33	31/12/2022
saldo banca come da ultimo E/C	1.797.248,14	1.353.733,81	443.514,33	31/12/2022

**11.1 Quadratura**

Entrate	- Uscite	- Crediti	+ Debiti	Tot.1	
1.798.480,13	1.341.701,01	12.032,80	0,00	444.746,32	
		Saldo da cont.	+ cassa curat.	Tot.2	<b>Quadratura</b>
		443.514,33	1.231,99	444.746,32	OK

Note Il processo di imputazione pro quota delle spese generali in prededuzione sostenute dalle diverse società in A.S. attratte dalla procedura madre, secondo un criterio di proporzione rispetto alle masse attive realizzate, è stato provvisoriamente effettuato, il conguaglio definitivo potrà avvenire solo al momento della chiusura della procedura.

**12. Passivo**

	<b>Tempestivo ammesso</b>	<b>Tardivo ammesso</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Accertamento per dom. temp.</b>	<b>Accertamento per dom. tard.</b>	<b>Accertamento per opp. in corso</b>
Predeuzioni			0,00			
Ipotecari	1.902.044,93	8.525.210,27	10.427.255,20			
Pignoratizi			0,00			
Privilegiati	15.024,00	535.513,54	550.537,54			
Chirografari	154.419,71	363.868,84	518.288,55			
<b>Totale</b>	<b>2.071.488,64</b>	<b>9.424.592,65</b>	<b>11.496.081,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Esclusi		55.122,33	55.122,33			
Note						

**13. Piani di Riparto**

	<b>2</b>			
Numero di riparti eseguiti				
Data ultimo riparto	<b>26/10/2022</b>			
	<b>Totale riparti (a)</b>	<b>Crediti amm. Riparti (b)</b>	<b>Credito residuo (b-a)</b>	<b>% Soddisfazione (a/b)</b>
Predeuzioni			0,00	0,000
Ipotecari	300.000,00	10.427.255,20	10.127.255,20	2,877
Pignoratizi			0,00	0,000
Privilegiati		550.537,54	550.537,54	0,000
Chirografari		518.288,55	518.288,55	0,000
<b>Totale generale ripartito</b>	<b>300.000,00</b>	<b>11.496.081,29</b>	<b>11.196.081,29</b>	
Note	E' stato eseguito il primo riparto parziale della Procedura in favore dei creditori ipotecari e in predeuzione della Procedura. In data 26.10.2022 è stato eseguito il secondo riparto parziale della procedura a favore degli ipotecari.			

**14. Dettaglio Cause in corso**

**15. Atti da compiere per la chiusura della procedura (nei prossimi 6 mesi)**

Atto	Da compiere	Mese/Anno	Note
Inventario	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Verifica crediti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Recupero crediti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Ripartizione dell'attivo	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	6/2023	Riparto parziale, All'esito dell'esperimento dell'VIII incanto immobiliare si procederà eventualmente alla predisposizione del III riparto parziale della Procedura.
Vendite	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	3/2023	All'esito del VII incanto esperito nel mese di luglio 2021, per la vendita degli immobili di proprietà della procedura lotti 4 e 6, è stato aggiudicato e ceduto il lotto 4. l'VIII incanto per la cessione del residuo lotto n.6 si terrà avanti al notaio Riccardo Speranza il giorno 21 marzo 2023.
Opposizioni	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Controversie fiscali	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Altre controversie	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Rendiconto finale	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Chiusura procedura	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Note			

**16. Conclusioni del professionista**

--



## Banca di Credito Cooperativo di Roma

AG. 005 VIA LUCREZIO CARO 65 ROMA 00193 - RM

### Movimenti

#### Dati del conto

Conto **08327 03398 00000016201 conti correnti IMMOGEST ITALIA SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**  
IBAN **IT03U083270339800000016201**  
Saldo contabile **443.514,33**  
Saldo disponibile **443.514,33**  
Dati aggiornati al **11/01/2023 10.49.23**  
Periodo **Ultimi tre mesi**  
Tipo movimento **Tutti**  
Importo  
Visto  
Causale

#### Movimenti

Data contabile	Data valuta	Importo	Descrizione
11/01/2023		443.514,33	Saldo finale al 11/01/2023
03/01/2023	31/12/2022	2.439,66	Interessi e competenze Liq.comp. 0002/005/016201
26/10/2022	26/10/2022	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
26/10/2022	26/10/2022	-96.267,01	Bonifico tramite Internet Banking *Siena NPL 2018 s.r.l. NDG 3028620 - Immogest ItID.BON:0832705438544005480339889200IT
13/10/2022		537.343,68	Saldo iniziale al 13/10/2022