

MINISTERO  
DELLO  
SVILUPPO ECONOMICO

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

DELLA SOCIETA'

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

PERIODO 1 LUGLIO 2020 – 31 DICEMBRE 2020

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.ssa Micol Sabino**

*Commissario Straordinario:* **Prof. 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:* **01/07/2020 al 31/12/2020**

*Comitato dei Creditori:*

**Castellini Alessandro**

**Mangia Marco**

**Patitucci Luigi**

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

Data chiusura rapporto riepilogativo: 17/02/2021

## 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	Cognome	
G.D. <b>Dott.ssa Micol</b>	<b>Sabino</b>	
Commissario Straordinario <b>Prof. Avv. Antonino</b>	<b>Ilacqua</b>	

### 2. Riferimenti temporali

Data vidim. giornale	Data inventario	Prog. liquidazione	Periodo competenza	
			Inizio	Fine
		11/04/2011	01/07/2020	31/12/2020
Data chiusura	Termine osserv. com. creditori	Termine deposito R.I.	Data avvenuto deposito R.I.	
17/02/2021				

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	1.292.000,00	1.517.223,65
Mobili			
Beni Mobili Registrati			
Crediti vs. terzi			
Crediti vs. erario			
Interessi attivi bancari		2.882,87	
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>1.296.114,86</b>	<b>1.517.223,65</b>
Note	<p>Nella sezione "stimato/inventariato" è indicato il valore del prezzo base stabilito per l'ultimo esperimento di vendita degli immobili tenutosi a luglio u.s., distinto con i lotti n.4 e n.6, andato deserto; il valore di realizzo sopra indicato pertanto sarà suscettibile di variazioni in funzione del nuovo valore a ribasso della base d'asta relativo al VII incanto.</p> <p>Si ricorda che in data 2.08.2017 è pervenuta offerta irrevocabile d'acquisto per il lotto n. 5 (immobile sito in Campodoro Via Municipio n.53) da parte della VETROCOM SRL per l'importo di euro 1.292.000,00 che corrisponde 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.</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	45.150,61
Acconti / Compensi al curatore	0,00
Oneri e commissioni bancarie	167,26
Altre spese di procedura	788.620,02
<b>Totale riparti eseguiti</b>	<b>190.000,00</b>
Ai creditori prededucibili, riparti eseguiti	0,00
Ai creditori ipot / pign / priv, riparti eseguiti	190.000,00
Ai creditori chirografari, riparti eseguiti	0,00
<b>Sub Totale</b>	<b>1.034.516,21</b>

Erario c/ritenute su interessi attivi 0,00

**TOTALE GENERALE 1.034.516,21**

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.

**9. Crediti**

Crediti su vendite e prestazioni	
Crediti tributari/previdenziali	
Altri Crediti	<b>1.231,99</b>
Depositi cauzionali attivi	
Crediti privilegiati per ammissione SP in proc. Fallim.	
Crediti chirografari per ammissione SP in proc. Fallim.	
Crediti vari	
Titoli	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1.231,99</b>

**10. Debiti / Ricavi sospesi**

Debiti su acquisti e prestazioni	
Debiti tributari/previdenziali	
Debiti v/personale	
Depositi cauzionali passivi	
Ricavi sospesi	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>0,00</b>

**11. Disponibilità liquide**

Disponibilità liquide	260.366,66			
	<b>Entrate</b>	<b>Uscite</b>	<b>Saldo</b>	<b>Data</b>
di cui cassa curatore/anticipazioni	0,00	0,00	0,00	
di cui saldo banca come da contabilità	1.294.882,87	1.034.516,21	260.366,66	31/12/2020
saldo banca come da ultimo E/C	1.294.882,87	1.034.516,21	260.366,66	31/12/2020

**11.1 Quadratura**

Entrate	- Uscite	- Crediti	+ Debiti	Tot.1	
1.296.114,86	1.034.516,21	1.231,99	0,00	260.366,66	
		Saldo da cont.	+ cassa curat.	Tot.2	<b>Quadratura</b>
		260.366,66	0,00	260.366,66	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. Ai fini fiscali "correnti" si rappresenta che vi è un credito IVA maturato nell'anno 2020 pari ad euro 7.117,00 che sarà utilizzato in compensazione.

**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			
Pignorati			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**

Numero di riparti eseguiti	<b>1</b>			
Data ultimo riparto	<b>04/12/2018</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	190.000,00	10.427.255,20	10.237.255,20	1,822
Pignorati			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>190.000,00</b>	<b>11.496.081,29</b>	<b>11.306.081,29</b>	
Note	E' stato eseguito il primo riparto parziale della Procedura in favore dei creditori ipotecari e in predeuzione della Procedura.			

**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		Allo stato, a seguito della sospensione delle attività a causa dell'emergenza sanitaria Covid 19, è in corso di predisposizione il VII incanto, nelle more dell'iter autorizzativo, per la vendita degli immobili di proprietà della procedura lotti nn. 4 e 6. Allo stato si è provveduto a richiedere il parere del C.S. che è stato rilasciato favorevolmente in data 29.02.2020, successivamente a causa dell'Emergenza COVID 19, non si è dato corso alla richiesta di autorizzazione al MISE, circostanza questa che si prevede di porre in essere nel primo trimestre 2021. A tal proposito si segnala che questo Commissario è stato contattato dal Geom. Franchin del Comune di Villa Franca Padovana segnalando la probabile presenza di amianto nell'immobile di proprietà della procedura, sito in Via Campodoro n.43, Villa Franca Padovana, di cui al lotto n.4.
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 type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Vendite	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	6/2021	
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**



Roma

Movimenti

Dati del conto

Conto 08327 03398 000000016201 conti correnti IMMOGEST ITALIA SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA  
 IBAN IT03U0832703398000000016201  
 Saldo contabile 260.366,66  
 Saldo disponibile 260.366,66  
 Dati aggiornati al 04/01/2021 12.06.20  
 Periodo Tutti  
 Tipo movimento Tutti  
 Importo Tutti  
 Visto Tutti  
 Causale Tutti

Movimenti

Data contabile	Data valuta	Importo	Descrizione
04/01/2021		260.366,66	Saldo finale al 04/01/2021
07/09/2020	07/09/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
07/09/2020	07/09/2020	-27,13	Bonifico tramite Internet Banking *Exergia Pagamento bolletta energIID BON:0832703960464704480339889200IT
29/07/2020	29/07/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
29/07/2020	29/07/2020	-26,13	Bonifico tramite Internet Banking *Exergia Pagamento bolletta energIID BON:0832703905183504480339889200IT
15/06/2020	15/06/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
15/06/2020	15/06/2020	-195,20	Bonifico tramite Internet Banking *Zucchetti Software GiurPagamento fattura n. 7.90ID BON:0832703831540902480339889200IT
15/06/2020	15/06/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
15/06/2020	15/06/2020	-16.059,82	Bonifico tramite Internet Banking *Costantino Fanna Saldo consulenza anni 2011ID BON:0832703831533506480339889200IT
15/06/2020	15/06/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
15/06/2020	15/06/2020	-12.184,32	Bonifico tramite Internet Banking *Paolo Maria Mini Saldo consulenza anni 2011ID BON:0832703831529202480339889200IT
15/06/2020	15/06/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
15/06/2020	15/06/2020	-26,99	Bonifico tramite Internet Banking *Exergia S.p.A. Pagamento bolletta EnergIID BON:0832703831523901480339889200IT
21/05/2020	21/05/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
21/05/2020	21/05/2020	-26,44	Bonifico tramite Internet Banking *Exergia S.p.A. Pagamento energia aprile ID BON:0832703795309410480339889200IT
13/03/2020	13/03/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
13/03/2020	13/03/2020	-25,24	Bonifico tramite Internet Banking *Exergia Pagamento Bolletta febbraioID BON:0832703705689909480339889200IT
14/02/2020	14/02/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
14/02/2020	14/02/2020	-26,99	Bonifico tramite Internet Banking *Exergia S.p.A. Pagamento Bolletta energIID BON:0832703660038112480339889200IT
27/01/2020	27/01/2020	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
27/01/2020	27/01/2020	-28,71	Bonifico tramite Internet Banking *Exergia Pagamento bolletta energIID BON:0832703627169707480339889200IT
03/01/2020	31/12/2019	427,49	Interessi e competenze Liq.comp. 0002/005/016201
02/01/2020		288.586,14	Saldo iniziale al 02/01/2020