

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 GENNAIO 2024 – 30 GIUGNO 2024

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. Vincenzo Cantelli**

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: **01/01/2024 al 30/06/2024**

Comitato dei Creditori: **Lombardi Riccardo**

Galli Andrea

Penelope SPV s.r.l.

Data chiusura rapporto riepilogativo: 06/09/2024

RAPPORTO RIEPILOGATIVO

1. Intestazione e dati della procedura

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

2. Riferimenti temporali

Data vidim. giornale	Data inventario	Prog. liquidazione	Periodo competenza	
			Inizio	Fine
		11/04/2011	01/01/2024	30/06/2024
Data chiusura	Termine osserv com. creditori	Termine deposito R.I.	Data avvenuto deposito R.I.	
06/09/2024				

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
Lombardi Riccardo	LMBRCR67H16A662G	16/06/1967	<input checked="" type="checkbox"/>
Galli Andrea	GLLNR61P25I441S	25/09/1961	
Penelope SPV s.r.l.	04934510266		

Note La dicitura "Comitato dei creditori" è da intendersi come "Comitato di Sorveglianza".
Si evidenzia che tutti i precedenti componenti del Comitato di Sorveglianza sono decaduti ex legge nel corso del mese di agosto 2023. Con Decreto del Ministero delle imprese e del made in Italy del 28 maggio 2024, sono stati nominati il Prof. Avv. Riccardo Lombardi e il Dott. Andrea Galli, in qualità, rispettivamente, di Presidente e di esperto del Comitato di sorveglianza del Gruppo Zen in A.S., nonché Penelope SPV S.r.l., in rappresentanza del ceto creditorio.

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.

Copia conforme all'originale depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova

6. Gestione d'Impresa

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

7. Attivo / Entrate

Attività liquidatoria terminata

 Si No

	Stimato/Inventariato	Realizzato	Da realizzare
Liquidità di cassa		1.231,99	
Azienda			
Ramo Azienda			
Immobili	3.408.074,55	1.791.460,66	443.753,23
Mobili			
Beni Mobili Registrati			
Crediti vs. terzi			
Crediti vs. erario			
Interessi attivi bancari		18.145,63	
Azione revocatorie			
Resp. Danno Amministr.			
Resp. Danno Controll.			
Resp. Danno Revisione			
Resp. Danno Banche			
Resp. Danno Terzi			
Transazioni			
Varie			
Totale Generale	3.408.074,55	1.810.838,28	443.753,23

Note La liquidità disponibile alla data di riferimento della presente relazione è pari ad euro 422.299,23 così come meglio precisato nella sezione n. 11. L'attivo realizzato sopra indicato, quindi, si riferisce alla gestione del sottoscritto Commissario Straordinario, specificando che lo scrivente ha rinvenuto all'epoca dell'accettazione dell'incarico una disponibilità liquida iniziale, riportata nella tabella che precede alla voce "liquidità di cassa", pari ad euro 1.231,99.

Con riferimento ai beni immobili si evidenzia quanto segue:

Importi realizzati da questo commissario:

- 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).

- 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.

Importi da realizzare

- LOTTO N. 6: immobile Villafranca Padovana

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.

Nel 1 semestre 2023 si è svolta una nuova gara (VIII incanto) con prezzo base d'asta di € 493.059,15, andata deserta.

Gli importi da realizzare per l'immobile di cui sopra (euro 443.753,23), indicati nella tabella che precede, si riferiscono ai valori base d'asta da indicare nel IX esperimento di vendita in corso di predisposizione. Si precisa che essendo decaduto il Comitato di sorveglianza con effetto da agosto 2023, senza possibilità di operare in prorogatio, non è stato possibile procedere all'indizione di nuovi incanti. Nel mese di maggio 2024 sono stati designati i nuovi componenti e, pertanto, si procederà a breve ad esperire il IX tentativo di vendita.

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	101.043,12
Acconti / Compensi al curatore	31.869,72
Oneri e commissioni bancarie	260,30
Altre spese di procedura	931.522,80
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
Sub Totale	1.375.274,26

Erario c/ritenute su interessi attivi 0,00

TOTALE GENERALE 1.375.274,26

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 provvisorio (nelle more del conteggio definitivo da effettuarsi al momento della chiusura di tutte le procedure di A.S.) 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.

E' stato liquidato un acconto a favore del Commissario straordinario. La somma indicata è comprensiva dell'IVA e di oneri di legge

Le spese per professionisti sono relative agli onorari pagati per i consulenti nominati dal Commissario, pari ad euro 79.636,76 (oltre iva e cp). La voce sopra indicata comprende anche l'IVA e la cassa professionale. Inoltre una quota del costo per professionisti sarà imputata alle altre società del gruppo per competenza. Detta operazione sarà eseguita provvisoriamente a fine esercizio, nelle more del conteggio definitivo da effettuarsi al momento della chiusura di tutte le procedure di A.S.

Le spese i per legali sono relative agli onorari pagati per i professionisti nominati dal Commissario, pari ad euro 8.337,26 (oltre IVA e cp). La voce sopra indicata comprende anche l'IVA e la cassa professionale.

9. Crediti

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

10. Debiti / Ricavi sospesi

Debiti su acquisti e prestazioni	0,00
Debiti tributari/previdenziali	0,00
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	0,00
Dipendenti c/retribuzioni	
Assoc.ne Sindacale	
TFR v/personale	
Depositi cauzionali passivi	
Ricavi sospesi	0,00
Contropartita Credito Iva Ante Procedura	
Contropartita Fornitori Ante Procedura	
Contropartita Clienti Ante Procedura	
Contropartita crediti tributari/previdenziali Ante Procedura	
Contropartita altri crediti Ante Procedura	
TOTALE GENERALE	0,00

11. Disponibilità liquide

Disponibilità liquide	Entrate	Uscite	Saldo	Data
	423.531,22			
di cui cassa curatore/anticipazioni	1.231,99	0,00	1.231,99	
di cui saldo banca come da contabilità	1.809.606,29	1.387.307,06	422.299,23	30/06/2024
saldo banca come da ultimo E/C	1.809.606,29	1.387.307,06	422.299,23	30/06/2024

11.1 Quadratura

Entrate	- Uscite	- Crediti	+ Debiti	Tot.1	
1.810.838,28	1.375.274,26	12.032,80	0,00	423.531,22	
		Saldo da cont.	+ cassa curat.	Tot.2	Quadratura
		422.299,23	1.231,99	423.531,22	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 con un saldo a credito per la procedura di euro 12.032,80 (indicato nella sezione n. 9). Il conguaglio definitivo potrà avvenire solo al momento della chiusura di tutte le procedure di A.S.

12. Passivo

	Tempestivo ammesso	Tardivo ammesso	TOTALE	Accertamento per dom. temp.	Accertamento per dom. tard.	Accertamento per opp. in corso
Prededuzioni			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			
Totale	2.071.488,64	9.424.592,65	11.496.081,29	0,00	0,00	0,00
Esclusi		55.122,33	55.122,33			

Note In relazione ai crediti in prededuzione si evidenzia che, come noto, l'IMU e gli oneri consortili sono dovuti al momento della vendita del bene immobile. L'IMU dovuta alla data di riferimento della presente relazione è stimabile in € 240.000,00 (circa 20 mila euro annue). Il conteggio puntuale sarà eseguito di concerto con il Comune successivamente alla vendita del compendio immobiliare di Villafranca Padovana. Gli oneri consortili dovuti alla data di riferimento della relazione ammontano ad € 16.500,00 (circa 1.500,00 annue).

13. Piani di Riparto

Numero di riparti eseguiti	2			
Data ultimo riparto	26/10/2022			
	Totale riparti (a)	Crediti amm. Riparti (b)	Credito residuo (b-a)	% Soddisfazione (a/b)
Prededuzioni			0,00	0,000
Ipotecari	300.000,00	10.427.255,20	10.127.255,20	2,877
Pignorati			0,00	0,000
Privilegiati		550.537,54	550.537,54	0,000
Chirografari		518.288,55	518.288,55	0,000
Totale generale ripartito	300.000,00	11.496.081,29	11.196.081,29	

Note Nel mese di ottobre del 2018 è stato eseguito il primo riparto parziale della Procedura in favore dei creditori ipotecari e in prededuzione della Procedura.
In data 26.10.2022 è stato eseguito il secondo riparto parziale della procedura a favore dei creditori 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	12/2024	Riparto parziale, All'esito dell'esperimento del IX incanto immobiliare si procederà, eventualmente, alla predisposizione del III riparto parziale della Procedura.
Vendite	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	11/2024	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 è tenuto avanti al notaio Riccardo Speranza il giorno 21 marzo 2023. Non è pervenuta alcuna offerta. Si precisa che essendo decaduto il Comitato di sorveglianza con effetto da agosto 2023, senza possibilità di operare in prorogatio, non è stato possibile procedere all'indizione di nuovi incanti. Nel maggio del 2024 sono stati nominati i nuovi componenti del CdS e conseguentemente si procederà a stretto giro con l'iter autorizzativo per l'esperimento del IX esperimento di vendita.
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

Movimenti**Dati del conto**

Conto	08327 03398 000000016201 conti correnti IMMOGEST ITALIA SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
IBAN	IT03U0832703398000000016201
Saldo contabile	422.295,93
Saldo disponibile	422.295,93
Dati aggiornati al	05/09/2024 09.13.39
Periodo	dal 2024-01-01 al 2024-06-30
Tipo movimento	Tutti
Importo	
Visto	
Causale	

Movimenti

Data contabile	Data valuta	Importo	Descrizione
28/06/2024		422.299,23	Saldo finale al 28/06/2024
03/04/2024	03/04/2024	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
03/04/2024	03/04/2024	-6.147,75	Bonifico tramite Internet Banking *PAOLO MARIA MINI PAGAMENTO ASSISTENZA FISCID.BON:0832706636307310480339889200IT
03/04/2024	03/04/2024	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
03/04/2024	03/04/2024	-9.950,56	Bonifico tramite Internet Banking *COSTANTINO FARINA PAGAMENTO FATT. N. 15 001ID.BON:0832706636307209480339889200ITQUIDAZIONE ANNO
03/04/2024	31/03/2024	-3,30	Interessi e competenze Liq.comp. 0002/005/016201
23/01/2024	23/01/2024	-2,00	Commissioni su bonifico tramite in
23/01/2024	23/01/2024	-226,92	Bonifico tramite Internet Banking *Zucchetti Software giuriPagamento fattura n. 8445ID.BON:0832706476672901480339889200ITPadova)
03/01/2024	31/12/2023	12.358,15	Interessi e competenze Liq.comp. 0002/005/016201
02/01/2024		426.275,61	Saldo iniziale al 02/01/2024