

2.5 Le manifestazioni di interesse pervenute

I contatti avviati con potenziali acquirenti interessati all'immobile industriale sito in Legnaro di proprietà della Zen srl e del complesso immobiliare residenziale, sito in Campodoro e di proprietà della Immogest Italia srl non hanno avuto esito positivo.

Come da autorizzazione è stata predisposta la 1° asta per la vendita dei complessi immobiliari della Zen srl in liquidazione e della Immogest Italia srl ma alla scadenza 31/03/14 non è pervenuta nessuna offerta.

Si è provveduto pertanto ad inoltrare agli organi della procedura la richiesta di autorizzazione per la pubblicazione di una 2° base d'asta ad un prezzo ridotto.



2.6 La massa passiva delle Società in Amministrazione Straordinaria

Ferme restando le considerazioni esposte in merito ai possibili aggiustamenti e/o variazioni delle masse passive, la situazione debitoria delle Società può essere stimata come segue:



La valutazione preliminare del suddetto passivo è stata effettuata secondo i criteri di seguito indicati:

<i>Importi in Meuro</i>	Zen srl	Immogest srl	Garro spa	OMZ srl	Zen Intern. spa	TOTALE
Stima debito ipotecario	26,69	10,07	0,00	0,00	0,00	36,76
Stima debito Prededuzione (incluso spese di procedura a stima)	3,96	0,00	0,00	0,00	0,00	3,96
Stima debito Privilegiato - TFR ed altri costi del personale	1,95	0,00	0,24	0,01	0,00	2,20
Stima altro debito Privilegiato	2,30 ^[.4]	0,18	1,10	0,11	0,02	3,71
Stima debito chirografario banche	14,33	0,02	1,33	0,00	0,02	15,70
Stima altro debito chirografario	32,81	0,23	0,92	0,03	0,01	34,00
Stima del debito Totale	82,04	10,50	3,59	0,15	0,05	96,33

- a) i debiti pecuniari si considerano scaduti, agli effetti del concorso, alla data di apertura della procedura;
- b) per i debiti in valuta estera, è stato applicato, ai sensi dell'art. 1278 cod. civ., il tasso di cambio rilevato il giorno della data di ammissione alla procedura;
- c) il corso degli interessi, convenzionali o legali, sui crediti pecuniari è stato sospeso a decorrere dalla data di ammissione alla procedura, fatta eccezione per i crediti pecuniari garantiti da ipoteca, da pegno o privilegio;
- d) sono stati considerati quali "crediti anteriori" i crediti sorti precedentemente alla data di apertura della procedura di amministrazione straordinaria della Società;
- e) l'approvazione dello stato passivo, per le domande tempestive presentate entro il termine previsto e per le successive domande tardive.

Resta comunque inteso che il Commissario si riserva, ai sensi dell'art. 95 della legge fallimentare, il diritto di eccepire fatti estintivi, modificativi o impeditivi dei diritti fatti valere dai creditori, nonché l'inefficacia del titolo su cui sono fondati il credito o la prelazione, anche se è prescritta la relativa azione, nonché di proporre ogni ulteriore azione – anche risarcitoria, revocatoria o recuperatoria – a tutela degli interessi della procedura.



2.7 Le prospettive di soddisfazione dei creditori

Per quanto riguarda le prospettive di soddisfazione dei creditori, allo stato attuale della procedura, è oltremodo difficile formulare un'ipotesi attendibile.

In particolare tale situazione di incertezza deriva in primo luogo sia dalla difficoltà nella stima dell'attivo realizzabile residuo, dopo la cessione del complesso aziendale, composto principalmente dai complessi immobiliari, sia dal possibile esito della cause avviate nei confronti dei precedenti amministratori e dalle revocatorie verso gli istituti di credito sia dalla congiuntura economica assai sfavorevole in cui ha operato nel 2012 la Zen srl ed in particolare negli ultimi due mesi di attività.

Inoltre, l'ammontare della massa passiva potrebbe subire ulteriori variazioni in ragione dei costi inerenti alla prosecuzione ed alla gestione della procedura.

Si precisa, in relazione alle iniziative intraprese, che Zen ha avviato e sono in corso, le seguenti azioni recuperatorie

- Azioni revocatorie nei confronti di istituti di credito;
- Azione di restituzione nei confronti di istituti di credito, parzialmente chiuse in via transattiva con la restituzione delle somme contestate;
- Azione di responsabilità nei confronti degli ex amministratori per i quali è stato ottenuto sequestro conservativo eseguito positivamente solo per un importo ridotto rispetto a quanto concesso;

Sulla base delle risultanze contabili e dei dati disponibili, nonché delle stime effettuate in relazione al possibile valore di realizzo dei



beni della Società e dell'esito che potrebbero avere le varie iniziative legali intentate o ancora da intentare da parte della procedura si ritiene che la soddisfazione dei creditori possa avvenire nella seguente misura:

**(N/A= non applicabile in quanto categoria non esistente;
0%= previsione di rimborso)**

La liquidazione dei debiti in pre deduzione è legata alla tempistica di incasso del prezzo di cessione prevista nel contratto (oltre agli eventuali conguagli), all'incasso dei crediti nei confronti dell'Erario nonché all'esito delle azioni di responsabilità nei confronti degli ex amministratori e delle revocatorie avviate o in fase di avvio nei confronti degli Istituti di credito.

<i>Importi in Meuro</i>	Zen srl	Immogest srl	Garro spa	OMZ srl	Zen Intern. spa
Stima debito ipotecario	Rimborso in funzione della cessione degli immobili				
Stima debito Prededuzione Formatosi durante la procedura (compr. Spese di Procedura)	100%	100%	100%	100%	100%
Stima debito Prededuzione (importi ante Procedura)	**	100%	100%	100%	100%
Stima debito Privilegiato - TFR ed altri costi del personale	100%	N/A	100%	N/A	N/A
Stima altro debito Privilegiato	**	0%	0%	**%	**%
Stima debito chirografario banche	**%	0%	0%	N/A	0%
Stima altro debito chirografario	** %	0%	0%	0%	0%

****=** Le percentuali di liquidazione del debito privilegiato e chirografario, potranno essere quantificate solo in funzione dell'esito delle attività legali nei confronti degli ex amministratori ed Istituti di credito.

La percentuale di soddisfazione del debito chirografario potrebbe migliorare qualora dalla vendita del compendio immobiliare risultasse un valore superiore all'importo dell'ipoteca, ipotesi però che si ritiene poco probabile.

Ai fini di una migliore comprensione delle stime relative alla percentuale di soddisfazione dei creditori, si ricorda che - ai sensi dell'art. 111 della legge fallimentare, richiamato dall'art. 67 D. Lgs. n. 270 del 1999 ai fini del riparto dell'attivo nella procedura di amministrazione straordinaria - le somme ricavate dalla liquidazione dell'attivo saranno utilizzate nel seguente ordine:

- 1) per il pagamento dei crediti in prededuzione;
- 2) per il pagamento dei crediti ammessi con prelazione sulle cose vendute secondo l'ordine assegnato dalla legge;
- 3) per il pagamento dei creditori chirografari, in proporzione dell'ammontare del credito per cui ciascuno di essi fu ammesso, compresi i creditori privilegiati qualora non sia stata ancora realizzata la garanzia, ovvero per la parte per cui rimasero non soddisfatti da questa.

* * *



Con osservanza.

Albignasego, 31 ottobre 2014

Il Commissario Straordinario
Dott. Giannicola Cusumano



Griglia degli allegati:

1. riepilogo flussi di cassa.

CONSUNTIVO

	2010		2011		2012		2013		2014	Totale Gen. 2010 - Settembre 2014
	Totale Esercizio 2010	Totale 1° sem. 2011	Totale 2° sem. 2011	Totale 1° sem. 2012	Totale 2° sem. 2012	Totale Gennaio - Settembre 2013	Totale Ottobre - Dicembre 2013	Totale Gennaio - Settembre 2014	Totale 2014	Totale Gen. 2010 - Settembre 2014
Totale Nov - Dic 2009 (gestione Giudiziale)										75.018
TOTALE ENTRATE	16.505	12.143	14.767	14.812	13.085	2.160	282	1.264		
USCITE PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, LAVORAZIONI ESTERNE, ALTRI COSTI INDUSTRIALI, COSTI GENERALI ED AMMINISTRATIVI	-9.762	-8.345	-10.048	-9.859	-9.609	-1.984	-238	-1.280		-51.125
USCITE PER ENERGIA	-1.847	-1.472	-1.803	-2.112	-1.598	0	0	0		-8.832
USCITE PER PERSONALE	-5.267	-2.856	-2.770	-2.552	-1.211	-176	-64	-18		-14.914
COMPENSAZIONE F24 - CREDITO D'IMPOSTA	516	516	0	117	-500	0	0	0		649
TOTALE USCITE	-16.360	-12.157	-14.621	-14.406	-12.918	-2.160	-302	-1.298		-74.222
FLUSSO NETTO GESTIONE CORRENTE	145	-14	146	406	167	0	-20	-34		796
CANONI LEASING	-84	-222	-201	-227	-225	0	0	0		-959
FLUSSO NETTO DELLA GESTIONE INVESTIMENTI	-84	-222	-201	-227	-225	0	0	0		-959
FLUSSO FINANZIARIO NETTO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	61	-236	-55	179	-58	0	-20	-34		-163
ONERI DIVERSI E RATEIZZAZIONE INPS ANTE A.S.	-206	-98	-120	-94	0	0	0	0		-518
FLUSSO FINANZIARIO NETTO EXTRAGESTIONE CARATTERISTICA	-206	-98	-120	-94	0	0	0	0		-518
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA FINALE	538	204	29	114	56	56	36	2		2

RIEPILOGO CONSUNTIVO FLUSSI DI CASSA PERIODO APRILE - SETTEMBRE 2014*i saldi sono espressi in euro migliaia*

	Immogest Italia srl	Garro spa	OMZ srl	Zen International spa
Riepilogo entrate:				
Incasso crediti ante procedura	0	0	0	0
Cessione immobilizzazioni tecniche	0	0	0	0
Cessione immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
Varie (Interessi attivi, altro)	0,02	3,30	0,01	0,00
Totale Entrate	0,02	3,30	0,01	0,00

Riepilogo uscite:				
Uscite per costi del personale	0,00		0	0
Uscite per costi generali (Assicurazioni, imposte varie, piccole utenze, etc)	-0,32	-7,23	-0,31	0
Uscite per costi della procedura Giudiziale			0	0
Uscite per costi della procedura Amministrazione Straordinaria (generali, perizie, assistenza legale, fiscale, etc)	-0,76	-1,80	0	0
Uscite per costi della procedura Amministrazione Straordinaria (Organi della Procedura)	0,00	0	0	0
Uscite per altri costi		-1,14		
Totale Uscite	-1,08	-10,17	-0,31	0,00

Differenza Entrate - Uscite	-1,05	-6,87	-0,30	0,00
------------------------------------	--------------	--------------	--------------	-------------

Disponibilità liquide iniziali	2,28	6,88	2,65	0,12
Disponibilità liquide finali	1,23	0,00	2,35	0,12