



**condotte
immobiliare**
Società per Azioni

**RELAZIONE TRIMESTRALE SULL'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO
DELL'IMPRESA E SULL'ESECUZIONE DEL PROGRAMMA
EX ART. 61, 2° COMMA, D.LGS. 270/99**

DECIMA RELAZIONE AL 31 DICEMBRE 2021

Commissario Straordinario Prof. Avv. Giovanni Bruno

Commissario Straordinario Dott. Gianluca Piredda

Commissario Straordinario Dott. Matteo Uggetti



PREMESSE.....	1
1. ATTIVITA' POSTE IN ESSERE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	2
1.1 Sintesi delle Attività Realizzate.....	2
1.2 Evoluzione dei Contenziosi Attivi.....	3
1.3 Evoluzione del Personale	6
2. ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA	7
2.1 Andamento Economico.....	7
2.2 Andamento Patrimoniale.....	8
2.3 Andamento Finanziario	10
3. PROGETTO DI STATO PASSIVO	11
3.1 Evoluzioni precedenti al Periodo di Riferimento	11
3.2 Evoluzioni nel Periodo di Riferimento	12
4. FATTI DI PARTICOLARE RILIEVO INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL PERIODO DI RIFERIMENTO	16
GLOSSARIO	17



PREMESSE

In data 2 agosto 2019 gli Scriventi Commissari hanno depositato il programma dell'amministrazione straordinaria della società Condotte Immobiliare Società per Azioni in A.S. (la società di seguito "**Condotte Immobiliare**", "**Condotte Immobiliare in A.S.**", la "**Società**" o la "**Società in A.S.**", mentre il programma di Condotte Immobiliare di seguito il "**Programma**").

Il Programma - predisposto sulla base di un piano di liquidazione, ed avente carattere integrativo del programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia (di seguito il "**Programma Condotte**") ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 86, comma 2 del D.Lgs. 270/1999 - è stato autorizzato con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 5 settembre 2019 (di seguito "**Data di Autorizzazione del Programma**").

Ai sensi dell'art. 61, 2° comma, D.Lgs. 270/1999, è onere degli Scriventi Commissari relazionare con cadenza trimestrale gli organi di sorveglianza e di controllo della Procedura in ordine all'andamento dell'esercizio dell'impresa e all'esecuzione del Programma.

La presente relazione (di seguito "**Decima Relazione Trimestrale**" o "**Documento**") copre il periodo decorrente dal 1° ottobre al 31 dicembre 2021 (di seguito "**Periodo di Riferimento**").

Il presente Documento è stato predisposto sulla base della documentazione contabile ed amministrativa reperita presso la Società e delle informazioni fornite dai dipendenti e dai consulenti della Società. Pertanto, tenuto conto della intrinseca complessità dell'attività d'impresa della Società, in considerazione anche dell'appartenenza ad un gruppo di società in A.S., e delle ragioni di urgenza nella gestione della Procedura, si dà atto che:

- è stata assunta l'accuratezza, veridicità e completezza di tutte le informazioni contenute nella documentazione contabile ed amministrativa reperita presso la Società in A.S. e di tutte le informazioni fornite dai dipendenti e dai consulenti della Società in A.S., nonché di tutte le informazioni pubblicamente disponibili, non essendo stato possibile, per i motivi sopra esposti, procedere ad una compiuta verifica dell'attendibilità di tali informazioni, né dei dati posti alla base di tali informazioni;
- è stato assunto che tutte le informazioni finanziarie, economiche e patrimoniali contenute nella documentazione contabile ed amministrativa reperita presso la Società in A.S. e/o fornite dai dipendenti e dai consulenti della Società in A.S. siano state elaborate secondo criteri di ragionevolezza e che riflettano le migliori stime e giudizi possibili;
- le considerazioni contenute nella presente Relazione sono riferite alle date cui si fa espresso riferimento e, pertanto, potrebbero essere oggetto di rettifica in relazione ad eventi intervenuti o conosciuti successivamente.

Il presente Documento, pertanto, pur fornendo un'illustrazione il più possibile completa dell'andamento dell'esercizio dell'impresa e dell'esecuzione del Programma nel Periodo di Riferimento, potrebbe non includere talune informazioni delle quali gli Scriventi Commissari non sono potuti venire in possesso.

Si rimarca, infine, che i valori rappresentati e descritti nel Capitolo 2 sono da intendersi come dati puramente contabili e non riflettono in alcun modo bilanci o situazioni contabili approvate dalla Società.

1. ATTIVITA' POSTE IN ESSERE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO

1.1 SINTESI DELLE ATTIVITÀ REALIZZATE

Nel Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno proseguito nel dare esecuzione alle attività del Programma.

Con riferimento alla vendita del patrimonio immobiliare afferente alle Iniziative Immobiliari diverse da quelle di Anagni, Bosa, e Monterotondo, in data 16 novembre 2021 l'Istituto di Vendite Giudiziarie Incaricato ha tenuto il primo esperimento di vendita competitiva senza incanto con modalità asincrona a partecipazione esclusivamente telematica, nei termini e nelle modalità prescritte dalla legge, conformemente a quanto autorizzato dagli organi di sorveglianza e di controllo della Procedura. In sede d'asta sono state presentate offerte di acquisto per 2 macrolotti, costituiti da 2 lotti ciascuno, e per 8 lotti, per un totale di 12 lotti su 45. In data 20 dicembre 2021 gli Scriventi Commissari hanno presentato istanza agli organi di vigilanza della Procedura recante richiesta di autorizzazione ad accettare le offerte presentate dai migliori offerenti per ciascun macrolotto/lotto. Si anticipa che in data 16 marzo 2022, il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato gli Scriventi Commissari ad accettare le offerte di cui sopra e a porre in essere tutti gli atti necessari ai fini del perfezionamento della cessione dei singoli immobili in favore dei migliori offerenti.

Si anticipa che in data 1° marzo 2022 l'Istituto di Vendite Giudiziarie Incaricato ha tenuto il secondo esperimento di vendita competitiva senza incanto con modalità asincrona a partecipazione esclusivamente telematica, applicando una riduzione della base d'asta pari al 25% del prezzo base del primo esperimento di vendita, in conformità con l'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico del 24 febbraio 2021. Per i risultati del secondo esperimento di vendita tenutosi in data 1° marzo 2022 si rinvia alla relazione periodica che copre il periodo 1° gennaio – 31 marzo 2022.

Per quanto concerne, invece, le Iniziative Immobiliari non ricomprese nel perimetro affidato all'Istituto di Vendite Giudiziarie Incaricato, a seguito dell'offerta di acquisto ricevuta nel mese di marzo 2021 su unità immobiliari pertinenziali afferenti al c.d. Polo Logistico di Anagni (FR), gli Scriventi Commissari hanno presentato istanza al Ministero dello Sviluppo Economico e al Comitato di Sorveglianza per procedere ad una sollecitazione di mercato volta a verificare l'esistenza di eventuali altri soggetti interessati all'acquisto delle unità immobiliari in oggetto ad un corrispettivo maggiore rispetto a quello indicato nell'offerta d'acquisto ricevuta e, conseguentemente, a porre in essere tutti gli atti necessari per l'espletamento dell'asta e l'aggiudicazione degli immobili in questione al miglior offerente.

In data 3 settembre 2021, protocollo del 6 settembre 2021, il Ministero dello Sviluppo Economico, acquisito il parere positivo del Comitato di Sorveglianza, ha autorizzato gli Scriventi Commissari a procedere con la sollecitazione di mercato che ha avuto luogo dal 9 settembre al 15 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'Avviso di Vendita sul sito di Condotte, e dell'estratto dell'Avviso di Vendita su due quotidiani a diffusione nazionale. A seguito della sollecitazione di mercato non sono state ricevute offerte migliorative, per cui in data 16 novembre 2021 gli Scriventi Commissari hanno proceduto ad alienare le unità pertinenziali facenti parti del Polo Logistico di Anagni (FR).

Come già indicato nel Programma e nelle precedenti relazioni trimestrali, gli Scriventi Commissari hanno continuato a porre in essere tutte le azioni volte a "mantenere in sicurezza" il patrimonio aziendale, composto essenzialmente da iniziative di sviluppo immobiliare a diversi stati di avanzamento.

1.2 EVOLUZIONE DEI CONTENZIOSI ATTIVI

Di seguito si riporta il dettaglio dello status dei contenziosi attivi relativi alla Società.

Contenzioso verso NR Palace S.p.A.

Autorità: Tribunale di Roma

R.G.: 81796/2013

Valore: Euro 1.057.300,00

Oggetto: NR Palace si è opposta al decreto n. 20433/13 con cui il Tribunale di Roma le ha ingiunto di pagare a Condotte Immobiliare (affidataria) la somma di Euro 1.057.300,00 a saldo dei lavori eseguiti dalla Società per la realizzazione di un edificio alberghiero. NR Palace, nel suo atto di citazione, oltre a chiedere la revoca del decreto ingiuntivo opposto, domandava in via riconvenzionale che Condotte Immobiliare fosse condannata al pagamento della somma di Euro 600.000,00 per i danni che la controparte asserisce di aver sopportato in dipendenza di dichiarati gravi vizi costruttivi dell'edificio. Condotte Immobiliare si è costituita resistendo nel merito e chiamando in causa Condotte (assuntore), onde consentire a sua volta a quest'ultima di chiamare in giudizio l'effettivo esecutore dei lavori (i.e. subappaltatore).

Nell'udienza per la prosecuzione del giudizio del 29 ottobre 2019, il giudice si è riservato di decidere sull'eventuale necessità di rinnovazione della CTU concedendo alle parti termine per note, che sono state depositate nell'interesse di Condotte. Il procedimento risulta ancora in riserva.

Contenzioso verso Eurostars Grand Hotel Roma S.r.l.

Autorità: Corte d'Appello di Roma

R.G.: 6670/2017

Valore: Euro 663.295,71

Oggetto: Eurostars ha convenuto in giudizio Condotte Immobiliare al fine di accertare l'insussistenza di qualsivoglia proprio debito nei confronti della convenuta per i lavori di realizzazione del complesso alberghiero sito in Località Pigneto a Roma.

Condotte Immobiliare si è costituita in giudizio proponendo domanda riconvenzionale allo scopo di ottenere l'accertamento del proprio credito per la realizzazione degli interventi di adeguamento sismico della struttura alberghiera. Nelle more del giudizio civile Condotte Immobiliare ha avviato un arbitrato tecnico (le controversie di natura tecnica, secondo le previsioni del contratto di appalto, erano di competenza di un Collegio di Periti) per fare accertare l'effettiva realizzazione degli interventi di adeguamento sismico e per far stimare il relativo costo.

La perizia contrattuale redatta dal Collegio dei Periti – con la quale veniva accertato quanto dedotto da Condotte Immobiliare alla quale veniva riconosciuto un credito per le opere realizzate di Euro 671.000 – è stata allegata agli atti del giudizio civile.

All'esito del primo grado del giudizio civile il Tribunale di Roma, preso atto delle risultanze della perizia contrattuale, ha stabilito che il contratto di appalto prevedeva un corrispettivo omnicomprensivo e che, pertanto, nulla era dovuto a Condotte Immobiliare per i lavori di adeguamento sismico. La sentenza è stata impugnata e il giudizio sarà chiamato per precisazione delle conclusioni il 27 marzo 2023.



Contenzioso verso Eurostars Grand Hotel Roma S.r.l.

Autorità: Corte d'Appello di Roma

R.G.: 6383/2017

Valore: Euro 729.000

Oggetto: Condotte Immobiliare ha domandato lo svincolo delle ritenute a garanzia per Euro 729.000, trattenute da Eurostars ai fini della verifica della buona esecuzione del complesso alberghiero sito in Roma, Zona Pigneto.

Eurostars, dal canto suo, ha rifiutato di svincolare dette somme ritenendo che le opere realizzate da Condotte Immobiliare fossero affette da gravi vizi e difetti, come confermato dal Collegio di Periti con perizia contrattuale che stabiliva l'esistenza di vizi e difetti per un ammontare di Euro 663.000.

La sentenza di primo grado ha avuto esito negativo e Condotte Immobiliare ha proceduto all'impugnazione.

All'udienza del 23 aprile 2021 le parti hanno precisato le proprie conclusioni e la Corte ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di giorni 20 + 20 per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, e si è provveduto al deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica nell'interesse di Condotte Immobiliare.

Con sentenza del 19 luglio 2021, la Corte di Appello di Roma ha respinto l'appello di Condotte Immobiliare, condannandola altresì alla refusione delle spese di lite in favore di Eurostars quantificate in Euro 22.724 oltre spese generali e accessori di legge e al pagamento del doppio del contributo unificato.

Contenzioso verso Ardeatina Immobiliare S.r.l.

Autorità: Corte d'Appello di Roma

R.G.: 2669/2015

Valore: Euro 2.165.000

Oggetto: Condotte Immobiliare ha incardinato un arbitrato nei confronti di Ardeatina Immobiliare per ottenere la restituzione di somme pari ad Euro 2.165.000 da essa pagate in esecuzione di un contratto preliminare di acquisto.

Recentemente il lodo pronunciato all'esito dell'arbitrato ha respinto le domande di Condotte Immobiliare sottostimando in modo vistosamente non corretto almeno due di esse: la prima, con la quale Condotte Immobiliare ha affermato che Ardeatina Immobiliare non poteva recedere dal contratto avendone già conclamato la risoluzione (con conseguente onere di dar prova del danno subito); la seconda tendente ad attribuire alla somma versata la qualificazione di "penale" invece che di "caparra confirmatoria", al fine di ottenerne una riduzione ad equità. Che si tratti di penale e non di caparra si evince invece dagli stessi atti.

Nel giudizio di appello Condotte Immobiliare ha chiesto il riconoscimento del proprio credito che non era stato ritenuto esistente nel procedimento arbitrale. La causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica. Si è provveduto al deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica nell'interesse di Condotte Immobiliare.



La Corte d'Appello di Roma, con sentenza depositata il 13 dicembre 2021 ha rigettato l'impugnazione del lodo proposta da Condotte Immobiliare, condannando la stessa alla rifusione delle spese di lite in favore di Mario Di Virgilio, Paola Di Virgilio e Ardeatina Immobiliare S.r.l. ed al pagamento del doppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del dpr 115/02 (indicato erroneamente nella sentenza come 150/02). In data 14 dicembre 2021 il legale che assiste le controparti ha provveduto alla notifica della sentenza ai fini del decorso del termine breve di 60 gg per la proposizione dell'eventuale ricorso per Cassazione. Ad avviso del legale che ha difeso Condotte Immobiliare in quest'ultima fase, non sussistono gli estremi per proporre in modo proficuo ricorso per Cassazione, per cui è stato deciso di non proporlo.

Contenzioso verso Condominio in Via del Commercio

Autorità: Corte d'Appello di Roma

R.G.: 2735/1017

Valore: Euro 20.000

Oggetto: Impugnazione della decisione che ha rigettato l'opposizione di Condotte Immobiliare avverso un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo notificato dal Condominio Green Village per oneri condominiali asseritamente non pagati. Condotte Immobiliare ha saldato l'importo stante la provvisoria esecutorietà. La causa sarà chiamata per la precisazione delle conclusioni in data 13 gennaio 2022. Si anticipa che l'udienza del 13 gennaio 2022 è stata ulteriormente rinviata d'ufficio al 6 ottobre 2022 per i medesimi incumbenti.

Insinuazione al Passivo del Fallimento della società Lombarda & Associati S.r.l.

Autorità: Tribunale Civile di Milano, Sez. Fall.

Fall.to: 759/2018

Valore: Euro 500.000 oltre interessi

Oggetto: Insinuazione tardiva al fallimento della società Lombarda & Associati S.r.l. per un credito derivante dall'inefficacia dell'opzione esercitata dalla predetta società entro il termine previsto dal contratto di opzione sulla quota del Fondo Venice Waterfront. A seguito dell'incapienza del patrimonio della società Lombarda & Associati S.r.l., si è ritenuto opportuno abbandonare l'opposizione a spese compensate.

Causa diretta allo scioglimento di un Contratto di Permuta verso A&P Holding S.r.l.

Oggetto: Giudizio diretto al recupero, in favore di Condotte Immobiliare, di una palazzina uffici nel Polo Logistico di Anagni, tramite l'accertamento dell'avveramento della condizione risolutiva espressa per inadempimento di un contratto di permuta della suddetta palazzina con un terreno sottoscritto nel dicembre 2013 con A&P Holding S.r.l., società nel frattempo fallita. In caso di esito positivo della causa, il contratto sarà risolto e Condotte Immobiliare riavrà indietro la palazzina uffici dovendo restituire il terreno. È in corso un giudizio pendente presso la Corte di Cassazione per rientrare in possesso del fabbricato in oggetto da parte del curatore della controparte. Ad oggi non ci sono elementi per sapere quando sarà deciso il ricorso.

Contenzioso verso Orient Way

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 535.000

Oggetto: Atto di citazione notificato il 6 dicembre 2010 per il risarcimento del danno causato da Condotte Immobiliare in seguito all'inadempimento del contratto preliminare stipulato con parte attrice il 16 novembre 2007.

Con sentenza 6355/2014 il Tribunale ha rigettato le domande formulate da Orient Way condannando quest'ultima al pagamento delle spese di lite pari ad Euro 19.000. Orient Way ha appellato.

A giugno del 2015 si è perfezionata la transazione sulle spese di lite e Condotte Immobiliare ha incassato tutto il dovuto a tale titolo.

Stante la documentazione attestante lo stato di insolvenza, con provvedimento del 7 ottobre 2020, la Corte di Appello di Roma ha dichiarato l'interruzione del procedimento.

A marzo 2021 Orient Way ha notificato ricorso per la riassunzione del giudizio e Condotte Immobiliare si è costituita in giudizio.

In data 22 settembre 2021 si è tenuta l'udienza per la riassunzione del giudizio. In data 16 febbraio 2022 si terrà l'udienza per la precisazione delle conclusioni.

1.3 EVOLUZIONE DEL PERSONALE

Con riferimento al Personale, alla Data di Ammissione in A.S., Condotte Immobiliare impiegava 3 dipendenti.

In data 31 marzo 2019 si è concluso il rapporto di lavoro a termine con uno dei dipendenti. A inizio giugno 2021 un secondo dipendente, inquadrato come impiegato, che dal 6 aprile 2020 risultava in CIGO - Cassa Integrazione Ordinaria per Covid-19, ha presentato le proprie dimissioni, accettate dalla Società.

Alla data del 31 dicembre 2021, pertanto, la Società impiegava 1 dipendente.

2. ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA

2.1 ANDAMENTO ECONOMICO

Di seguito si presenta l'andamento economico della Società nel Periodo di Riferimento.

Al fine di consentire il raccordo dei dati contabili al 31 dicembre 2021 con quelli relativi alla Data di Ammissione in A.S., accanto ai dati economici relativi al Periodo di Riferimento (i.e. 1° ottobre – 31 dicembre 2021) si forniscono quelli relativi ai tre trimestri precedenti al Periodo di Riferimento che coprono il periodo 1° gennaio – 30 settembre 2021, quelli relativi agli esercizi 2020 e 2019, nonché quelli relativi al periodo che va dalla Data di Ammissione in A.S. (i.e. 5 dicembre 2018) fino al 31 dicembre 2018.

TABELLA 1 - ANDAMENTO ECONOMICO DELLA SOCIETÀ - CONTI ECONOMICI PRO-FORMA
(Valori in Euro '000)

	01.10.21 31.12.21	01.01.21 30.09.21	01.01.20 31.12.20	01.01.19 31.12.19	05.12.18 31.12.18
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	201,7	670,4	413,6	502,5	51,6
Variatz. delle Rimanenze di Prodotti in Corso di Lavoraz., Semil. e Fin.	-	(472,2)	-	619,0	-
Altri Ricavi e Proventi	2,0	0,1	24,8	170,2	-
Totale Valore della Produzione	203,7	198,3	438,4	1.291,7	51,6
(Per Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Mercè)	-	(5,5)	-	(0,1)	(0,2)
(Per Servizi)	(60,9)	(253,2)	(694,7)	(322,5)	(42,8)
(Per Godimento di Beni di Terzi)	(0,3)	-	(458,7)	(1.751,1)	(124,1)
(Per il Personale)	(26,5)	(66,8)	(97,4)	(139,1)	(4,3)
(Ammortamenti e Svalutazioni)	(4,3)	(12,8)	(74,5)	(176,9)	(6,3)
(Variazioni Rim. di Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Mercè)	-	-	-	-	-
(Accantonamenti per Rischi)	-	-	-	-	-
(Altri Accantonamenti)	-	-	-	-	-
(Oneri Diversi di Gestione)	(154,1)	(271,0)	(334,3)	(459,5)	(42,6)
(Totale Costi della Produzione)	(246,0)	(609,4)	(1.659,6)	(2.849,2)	(220,4)
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	(42,3)	(411,1)	(1.221,2)	(1.557,6)	(168,8)
Proventi da Partecipazioni	-	-	-	-	-
Altri Proventi Finanziari	-	-	0,6	4,4	1,8
(Interessi e Altri Oneri Finanziari)	0,0	(0,0)	(0,1)	(0,0)	14,0
Utili (Perdite) su Cambi	-	-	-	-	-
Proventi e Oneri Finanziari	0,00	(0,0)	0,5	4,4	15,7
Rettifiche di Valore di Attività Finanziarie	-	-	-	-	-
Risultato Prima delle Imposte	(42,3)	(411,1)	(1.220,6)	(1.553,2)	(153,1)
Imposte sul Reddito dell'Esercizio	-	-	-	-	-
Utile (Perdita) del Periodo	(42,3)	(411,1)	(1.220,6)	(1.553,2)	(153,1)

Valore della Produzione

Nel Periodo di Riferimento, la Società ha registrato un Valore della Produzione pari a circa **Euro 204 migliaia** di cui: (i) Euro 122 migliaia relativi alla cessione di unità immobiliari pertinenti afferenti al c.d. Polo Logistico di Anagni (FR); (ii) Euro 76 migliaia ascrivibili a fitti attivi; (iii) Euro 7 migliaia relativi a note di credito e rimborsi ricevuti.

Costi della Produzione

Nel Periodo di Riferimento, i Costi della Produzione sono ammontati complessivamente ad **Euro 246 migliaia**. Nello specifico:

- **Costi per Servizi per Euro 61 migliaia**, di cui: (i) Euro 38 migliaia relativi a consulenze e prestazioni professionali; (ii) Euro 9 migliaia relativi a spese per utenze; (iii) Euro 8 migliaia

relativi a manutenzioni; (iv) Euro 3 migliaia relativi a viaggi e missioni; (v) Euro 1 migliaia relativi a fidejussioni assicurative; (vi) Euro 1 migliaia relativi a spese varie;

- **Costi per il Personale per Euro 26 migliaia;**
- **Ammortamenti e Svalutazioni per Euro 4 migliaia,** ascrivibili agli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali;
- **Oneri Diversi di Gestione per Euro 154 migliaia,** di cui: (i) Euro 63 migliaia relativi alla quota dell'IMU del Periodo di Riferimento; (ii) Euro 60 migliaia a spese varie; (iii) Euro 28 migliaia relativi a spese condominiali; (iv) Euro 2 migliaia relativi alle pubblicazioni di avvisi di vendita.

In considerazione dell'andamento sopra descritto, il Periodo di Riferimento contabilizza una differenza negativa tra Valore della Produzione e Costi della Produzione per circa Euro 42 migliaia. In assenza di altre voci di conto economico, la Perdita di Periodo si attesta a Euro 42 migliaia.

2.2 ANDAMENTO PATRIMONIALE

Nella tabella che segue si presenta la Situazione Patrimoniale della Società al 31 dicembre 2021, data di chiusura del Periodo di Riferimento, posta a confronto con quelle al 30 settembre 2021, al 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2018 e al 5 dicembre 2018 (i.e. Data di Ammissione in A.S.).

Si riportano di seguito alcuni commenti circa le principali variazioni intervenute nelle poste patrimoniali:

- **Immobilizzazioni Immateriali:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono ascrivibili alle quote di ammortamento del periodo;
- **Immobilizzazioni Materiali:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono legate alle quote di ammortamento del periodo;
- **Crediti verso Clienti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono ascrivibili alle normali dinamiche del circolante;
- **Crediti Tributarî:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono riconducibili alla diminuzione dei crediti IVA;
- **Crediti verso Altri:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono ascrivibili alla diminuzione dei crediti per acconti relativi alla CIG;
- **Disponibilità Liquide:** le disponibilità liquide al 31 dicembre 2021 risultano pari ad Euro 565 migliaia, in diminuzione di Euro 51 migliaia rispetto alla data del 30 settembre 2021. Si rimanda al paragrafo successivo per la disamina della composizione della voce in oggetto e delle principali movimentazioni che hanno determinato il decremento della stessa;
- **Debiti verso Fornitori:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono ascrivibili alle normali dinamiche del circolante;
- **Debiti verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono riconducibili all'aumento dei debiti verso Condotte per i corrispettivi relativi al service operativo, tecnico, organizzativo ed amministrativo erogato, e alla chiusura di un debito nei confronti di una consociata;
- **Debiti Tributarî:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono riconducibili all'aumento dei debiti IVA e alla diminuzione dell'IRPEF a debito;
- **Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2021 sono ascrivibili principalmente alla diminuzione delle posizioni debitorie verso l'INPS;
- **Altri Debiti:** le variazioni intervenute sono ascrivibili alla quota dell'IMU di competenza del Periodo di Riferimento, e alla chiusura del deposito cauzionale versato dal soggetto che



aveva presentato l'offerta cauzionata per le unità immobiliari pertinenti afferenti al c.d. Polo Logistico di Anagni (FR)

TABELLA 2 - ANDAMENTO PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ – STATI PATRIMONIALI PRO-FORMA
(Valori in Euro '000)

ATTIVO	31.12.21	30.09.21	Δ vs. 31.12.21	31.12.20	Δ vs. 31.12.21	31.12.19	Δ vs. 31.12.21	31.12.18	Δ vs. 31.12.21	05.12.18	Δ vs. 31.12.21
Immobilitazioni Immateriali	-	0,3	(0,3)	1,4	(1,4)	60,2	(60,2)	219,7	(219,7)	224,9	(224,9)
Concessioni, Licenze, Marchi e Diritti Simili	-	0,3	(0,3)	1,4	(1,4)	2,7	(2,7)	4,1	(4,1)	4,2	(4,2)
Altre	-	-	-	-	-	57,4	(57,4)	215,6	(215,6)	220,7	(220,7)
Immobilitazioni Materiali	0,6	4,5	(3,9)	16,2	(15,7)	31,9	(31,4)	49,4	(48,8)	50,5	(50,0)
Impianti e Macchinari	-	-	-	-	-	-	-	1,8	(1,8)	1,8	(1,8)
Altri Beni	0,6	4,5	(3,9)	16,2	(15,7)	31,9	(31,4)	47,6	(47,1)	48,8	(48,2)
Immobilitazioni Finanziarie	302,2	302,2	-	302,2	-	302,2	-	302,7	(0,5)	302,7	(0,5)
Partecipazioni	289,9	289,9	-	289,9	-	289,9	-	289,9	-	289,9	-
Crediti	12,4	12,4	-	12,4	-	12,4	-	12,8	(0,5)	12,8	(0,5)
Totale Immobilitazioni	302,8	307,1	(4,3)	319,9	(17,1)	394,4	(91,6)	571,8	(269,0)	578,1	(275,3)
Rimanenze	54.520,2	54.520,2	-	54.992,4	(472,2)	54.992,4	(472,2)	54.373,5	146,8	54.373,5	146,8
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	28.837,4	28.837,4	-	29.309,6	(472,2)	29.309,6	(472,2)	29.309,6	(472,2)	29.309,6	(472,2)
Prodotti Finiti e Mercè	25.682,8	25.682,8	-	25.682,8	-	25.682,8	-	25.063,8	619,0	25.063,8	619,0
Crediti	5.982,4	5.607,8	(15,3)	5.793,9	(201,5)	5.718,6	(126,2)	6.385,1	(792,6)	6.393,7	(801,3)
Verso Clienti	2.830,0	2.816,5	13,4	2.797,7	32,2	2.772,8	57,2	3.366,2	(536,2)	3.370,1	(540,2)
Verso Controllanti	2.408,7	2.408,7	-	2.408,7	-	2.408,7	-	2.408,7	-	2.408,7	-
Verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	106,8	115,3	(8,4)	115,3	(8,4)	114,7	(7,9)	114,1	(7,3)	112,1	(5,3)
Crediti Tributari	196,9	201,8	(4,9)	420,6	(223,7)	362,1	(165,2)	430,2	(233,3)	416,2	(219,4)
Crediti verso Altri	50,1	65,5	(15,4)	51,6	(1,5)	60,4	(10,3)	65,9	(15,8)	86,5	(36,4)
Disponibilità Liquide	964,9	616,4	(51,5)	175,2	389,7	826,4	(261,5)	789,3	(224,4)	731,7	(166,8)
Depositi Bancari e Postali	561,7	613,7	(51,9)	172,2	389,6	823,1	(261,4)	785,1	(223,4)	87,3	474,5
Denaro e Valori in Cassa	3,2	2,8	0,4	3,1	0,1	3,3	(0,1)	4,2	(1,0)	644,5	(641,3)
Totale Attivo Circolante	60.677,6	60.744,4	(66,9)	60.961,6	(284,0)	61.537,5	(859,9)	61.547,8	(870,2)	61.488,9	(821,3)
Rateli e Risconti Attivi	4,8	3,6	1,3	6,3	(1,4)	454,4	(449,6)	1.935,7	(1.830,8)	1.981,6	(1.976,8)
TOTALE ATTIVO	60.682,4	61.056,0	(69,8)	61.287,7	(302,5)	62.386,2	(1.401,0)	64.056,2	(3.079,0)	64.058,6	(3.073,4)
PASSIVO	31.12.21	30.09.21	Δ vs. 31.12.21	31.12.20	Δ vs. 31.12.21	31.12.19	Δ vs. 31.12.21	31.12.18	Δ vs. 31.12.21	05.12.18	Δ vs. 31.12.21
Capitale	14.500,0	14.500,0	-	14.500,0	-	14.500,0	-	14.500,0	-	14.500,0	-
Altre Riserve	1.506,5	1.506,5	-	1.506,5	-	1.506,5	-	1.506,5	-	1.506,5	-
Utile (Perdite) Portati a Nuovo	(44.433,9)	(44.433,9)	-	(43.213,3)	(1.220,6)	(41.660,1)	(2.773,8)	(38.397,3)	(6.036,6)	(38.397,3)	(6.036,6)
Utile (Perdite) dell'Anno	(453,4)	(411,1)	(42,3)	1.220,6	787,2	(1.553,2)	1.099,8	2.809,4	(3.109,7)	2.656,3	(2.656,3)
Patrimonio Netto	(28.880,9)	(28.638,5)	(42,3)	(28.427,5)	(453,4)	(27.206,8)	(1.674,1)	(25.653,6)	(3.227,2)	(25.580,5)	(3.380,3)
Per Imposte, anche Differite	159,5	159,5	-	159,5	-	159,5	-	159,5	-	159,5	-
Altri	1.171,8	1.171,8	-	1.171,8	-	1.171,8	-	1.171,8	-	1.171,8	-
Totale Fondi per Rischi e Oneri	1.331,3	1.331,3	-	1.331,3	-	1.331,3	-	1.331,3	-	1.331,3	-
Trattamento di Fine Rapporto	112,9	111,5	1,3	112,0	0,9	105,4	7,4	102,8	10,0	103,0	9,8
Debiti verso Banche	63.069,2	63.069,0	0,1	63.069,4	(0,3)	63.068,3	0,9	63.074,5	(5,3)	63.087,6	(18,5)
- esigibili entro l'esercizio successivo	-	-	-	-	-	53.136,5	(53.136,5)	53.136,5	(53.136,5)	53.149,7	(53.149,7)
- esigibili oltre l'esercizio successivo	63.069,2	63.069,0	0,1	63.069,4	(0,3)	9.937,9	53.131,2	9.937,9	53.131,2	9.937,9	53.131,2
Accordi	6.265,7	6.263,2	2,5	6.265,7	10,0	6.245,7	19,9	6.333,6	(68,0)	6.333,6	(68,0)
Debiti verso Fornitori	4.413,2	4.422,5	(9,4)	4.456,7	(43,6)	4.439,6	(26,5)	4.133,2	280,0	4.012,3	400,9
Debiti verso Controllanti	5.289,8	5.289,8	-	5.289,8	-	5.289,8	-	5.289,8	-	5.289,8	-
Debiti verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	7.201,9	7.167,3	34,6	7.057,5	144,4	6.881,1	320,8	6.771,9	430,0	6.761,1	440,8
Debiti Tributari	78,0	57,5	20,5	61,4	16,6	64,6	13,4	48,8	29,1	46,5	31,5
Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale	30,7	43,9	(13,2)	28,8	1,9	32,8	(2,0)	32,0	(1,3)	28,9	1,8
Altri Debiti	2.073,6	2.137,6	(64,0)	2.052,6	21,0	2.060,6	13,0	2.048,2	25,4	2.009,4	64,2
Totale Debiti	88.422,0	88.450,8	(28,8)	88.271,9	150,1	88.082,5	339,5	87.732,0	690,0	87.569,2	852,8
Rateli e Risconti Passivi	-	-	-	-	-	73,8	(73,8)	542,9	(542,9)	555,6	(555,6)
TOTALE PASSIVO	60.682,4	61.056,0	(69,8)	61.287,7	(302,5)	62.386,2	(1.401,0)	64.056,2	(3.079,0)	64.058,6	(3.073,4)



2.3 ANDAMENTO FINANZIARIO

Come riportato in precedenza, le Disponibilità Liquide al 31 dicembre 2021 risultano pari ad Euro 565 migliaia, in diminuzione di Euro 51 migliaia rispetto alla data del 30 settembre 2021.

TABELLA 3 - ANDAMENTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE DELLA SOCIETÀ
(Valori in Euro '000)

	Dal 05.12.18 al 31.12.18	Dal 01.01.19 al 31.12.19	Dal 01.01.20 al 31.12.20	Dal 01.01.21 al 30.09.21	Dal 01.10.21 al 31.12.21	Dal 05.12.18 al 31.12.21
Disponibilità Liquide a Inizio Periodo	731,7	789,3	826,4	175,2	616,3	731,7
Depositi Bancari e Postali	87,3	785,1	823,1	172,2	613,7	87,3
Denaro e Valori in Cassa	644,5	4,2	3,3	3,1	2,8	644,5
Entrate Operative	63,6	837,3	416,3	811,9	224,6	2.353,7
- di cui Affitti e canoni Rent to Buy	43,8	767,6	365,4	252,2	79,4	1.508,3
- di cui GSE	19,8	59,4	46,2	-	-	125,4
- di cui entrate per la cessione di aree urbane	-	-	-	-	134,0	134,0
- di cui entrate per la vendita di unità immob.	-	-	-	554,5	-	554,5
Uscite Operative	(6,6)	(804,7)	(1.078,2)	(365,5)	(276,1)	(2.531,2)
- di cui Stipendi e Contributi	(5,6)	(129,9)	(179,7)	(62,0)	(14,0)	(391,1)
- di cui IMU e Tasi	-	(394,0)	(285,9)	(37,8)	(148,0)	(865,7)
- di cui Assicurazioni e Condomini	-	(68,6)	(91,8)	(67,1)	(14,0)	(241,5)
- di cui Service Condotte	-	(36,6)	-	-	-	(36,6)
- di cui Interventi di Manutenzione	-	(28,3)	(16,9)	(79,5)	(31,4)	(156,1)
- di cui Professionisti	-	(125,2)	(459,3)	(78,2)	(65,2)	(727,9)
- di cui Abbonamenti e Pubblicazioni	-	-	-	(13,7)	-	(13,7)
Entrate non Operative	1,4	5,9	11,7	-	0,5	19,5
- di cui Interessi Attivi (Rettifica)	1,3	3,4	0,4	-	0,5	5,6
- di cui Transazione Legale	-	2,5	11,2	-	-	13,7
Uscite non Operative	(0,8)	(1,3)	(1,1)	(5,3)	(0,4)	(8,9)
- di cui Commissioni su Fidejussioni	-	-	-	(3,3)	-	(3,3)
- di cui Spese e Commissioni Bancarie	(0,8)	(1,3)	(1,1)	(1,1)	(0,3)	(4,6)
Disponibilità Liquide a Fine Periodo	789,3	826,4	175,2	616,3	564,9	564,9
Depositi Bancari e Postali	785,1	823,1	172,2	613,7	561,7	561,7
Denaro e Valori in Cassa	4,2	3,3	3,1	2,8	3,2	3,2
Δ Disponibilità Liquide nel Periodo	57,6	37,2	(651,2)	441,1	(51,4)	(166,8)
Δ Depositi Bancari e Postali	697,9	38,0	(650,9)	441,5	(51,9)	474,5
Δ Denaro e Valori in Cassa	(640,3)	(0,8)	(0,3)	(0,3)	0,4	(641,3)

Come si evince dalla tabella che precede, il decremento delle Disponibilità Liquide nel Periodo di Riferimento deriva dall'effetto netto di:

- **Entrate Operative per Euro 225 migliaia**, di cui (i) Euro 134 migliaia relativi alla cessione di unità immobiliari pertinenti afferenti al c.d. Polo Logistico di Anagni (FR); (ii) Euro 79 migliaia ascrivibili a fitti attivi e canoni di locazione relativi ai contratti *rent to buy*; (iii) Euro 9 migliaia relativi al rimborso da parte di una consociata di spese anticipate dalla Società.
- **Uscite Operative per Euro 276 migliaia**, di cui: (i) Euro 148 migliaia relativi ad imposte e tasse; (ii) Euro 65 migliaia relativi a spese per professionisti; (iii) Euro 31 migliaia relativi a ad interventi di manutenzione; (iv) Euro 14 migliaia relativi a spese per assicurazioni e condomini; (v) Euro 14 migliaia relativi a stipendi e contributi;
- **Entrate non Operative per Euro 500** ascrivibili ad una rettifica relativa al fondo cassa;
- **Uscite non Operative per Euro 400**, relativi principalmente a spese e commissioni bancarie.



3. PROGETTO DI STATO PASSIVO

3.1 EVOLUZIONI PRECEDENTI AL PERIODO DI RIFERIMENTO

Anteriormente al Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno provveduto all'espletamento degli adempimenti di legge con il confronto fra il passivo contabile risultante dalla situazione patrimoniale alla Data di Ammissione alla A.S. e i dati ottenuti ed accertati mediante la redazione del progetto di stato passivo e la verifica e la formazione dello stato passivo innanzi al Giudice Delegato.

Nello specifico, tale attività di accertamento del passivo è stata effettuata tenendo in debita considerazione le scadenze fissate dal Tribunale competente ovvero:

- il termine del 22 aprile 2019, fissato dal Giudice Delegato, per la presentazione, da parte dei creditori sociali e di terzi che vantino diritti reali mobiliari sui beni della società insolvente, delle domande tempestive di insinuazione al passivo;
- il termine ex art. 95, comma 2 L.F., del 10 giugno 2019 per il deposito e la contestuale comunicazione ai creditori sociali insinuati del progetto di stato passivo;
- la data del 25 giugno 2019 per l'udienza di adunanza dei creditori e di verifica del progetto di stato passivo innanzi al Giudice Delegato.

All'udienza del 25 giugno 2019, con provvedimento dello stesso Giudice Delegato, sono state verificate 110 delle complessive 128 posizioni creditorie tempestive ricevute, di cui: (i) 8 relative alla categoria dei dipendenti della Società; (ii) 38 relative alla categoria dei professionisti; (iii) 56 relative alla categoria dei fornitori; (iv) 7 relative alla categoria delle banche; (v) 1 relativa a fondo previdenziale privato. Il Giudice Delegato ha verificato ed ammesso le domande di insinuazione di 97 creditori come da proposta degli Scriventi Commissari; per alcune delle restanti posizioni, il Giudice Delegato ha ammesso al passivo, con rango prededucibile, anche le somme insinuate al passivo dai creditori istanti ma maturate successivamente alla data di ammissione della Società alla Procedura di A.S. All'esito di tale udienza, il Giudice Delegato rinviava le rimanenti posizioni creditorie alla successiva udienza del 2 ottobre 2019.

All'udienza del 2 ottobre 2019, si è provveduto alla verifica di 16 posizioni creditorie oggetto di precedente rinvio. In particolare, sono stati esaminati 12 cronologici "omogenei", le cui pretese creditorie erano contestate dalla Società e oggetto di ATP alla data di presentazione delle domande di insinuazione al passivo. Si evidenzia che alla precedente udienza del 25 giugno, il Giudice Delegato – con riferimento a dette posizioni creditorie - aveva invitato gli Scriventi Commissari ad addivenire ad una soluzione transattiva, al fine di evitare inutili opposizioni allo stato passivo, con relativo aggravio di costi per la procedura. In ossequio alle indicazioni del Giudice Delegato, rispetto a tali posizioni, gli Scriventi Commissari, in costanza di A.S., sono riusciti a trovare una soluzione bonaria all'insorgente controversia con tutti e 12 i creditori, sottoscrivendo i relativi atti transattivi. Su tali basi, pertanto, il Giudice Delegato ha disposto l'ammissione degli importi così come risultanti dai componimenti transattivi. Le rimanenti 4 posizioni verificate sono state ammesse come da proposta degli Scriventi Commissari (nello specifico si trattava del Fondo di previdenza complementare "Previndai", di un broker assicurativo - la cui richiesta di ammissione in privilegio, è stata invece ammessa dal Giudice Delegato, come da proposta dei Commissari Straordinari, al rango chirografario – nonché di due istituti di credito, ammessi anch'essi in via chirografaria). All'esito di tale udienza, il Giudice Delegato ha disposto il rinvio dell'esame degli ultimi cronologici, nonché la verifica delle domande di rivendica tempestivamente spiegate nei confronti della società, all'udienza del 18 dicembre 2019.

All'udienza del 18 dicembre 2019, il Giudice Delegato - in contraddittorio con i creditori intervenuti e gli Scriventi Commissari - ha provveduto all'esame delle ultime posizioni creditorie, precedentemente rinviate (tra cui una società di leasing, nei confronti della quale gli Scriventi Commissari dichiaravano ai sensi dell'art. 72 L.F. di optare per lo scioglimento del contratto di

locazione finanziaria, riservandosi altresì ex art. 72 quater comma 2 di richiedere la restituzione della eventuale maggior somma ricavata).

Terminata la verifica delle domande tempestive di insinuazione, il Giudice Delegato esaminava e formava lo stato passivo delle rivendiche tempestive.

All'esito di tale udienza, pertanto, il Giudice Delegato terminava la verifica di tutte le domande c.d. tempestive e formava lo stato passivo ai sensi dell'art. 96 L.F.

3.2 EVOLUZIONI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO

Considerata l'intervenuta esecutività dello stato passivo in data 18 dicembre 2019, nel Periodo di Riferimento, conformemente a quanto stabilito dalla legge, gli scriventi Commissari Straordinari hanno monitorato le eventuali contestazioni ed opposizioni allo stato passivo esecutivo, riservandosi ogni più opportuna azione ed ogni più opportuna valutazione, ai fini di garantire la tutela del ceto creditorio e la *par condicio* fra gli stessi.

Con riferimento alle contestazioni ed opposizioni allo stato passivo esecutivo, alla data del 31 dicembre 2021, gli Scriventi Commissari hanno rilevato quanto segue:

- in data 17 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 27988/2020, da parte dello Studio Legale Domenichelli e Associati: con Ordinanza n. 3815/2021 del 6 dicembre 2021, il Tribunale di Roma ha parzialmente riformato il provvedimento del Giudice Delegato ed ha ammesso l'opponente al passivo di Condotte Immobiliare S.p.a. in A.S. per Euro 4.320,00 in via privilegiata ex art. 2751 bis, n. 2, c.c. e per Euro 846,72 in chirografaria, respingendo nel resto l'opposizione avversaria;
- in data 22 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29110/2020, da parte di Crédit Agricole: in data 30 novembre 2020, si è tenuta l'udienza di comparizione all'esito della quale il Tribunale ha rinviato la causa all'udienza del 24 gennaio 2022 per la precisazione delle conclusioni;
- in data 23 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29348/2020, da parte di Condominio Green Village: all'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore dell'11 febbraio 2021, il Tribunale ha rinviato la causa all'udienza del 10 giugno 2021. All'esito dell'udienza tenutasi il 10 giugno 2021, il Giudice ha rigettato le istanze istruttorie richieste da Condominio Green Village ed ha rinviato la causa all'udienza del 10 febbraio 2022 per la precisazione delle conclusioni;
- in data 23 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo da parte della società Security Line S.r.l.: alla data di chiusura del presente Documento non è stata ancora fissata l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore;
- in data 25 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29882/2020, da parte del sig. Romagnoli Vieri: all'udienza del 7 aprile 2021 il Giudice ha rinviato la causa al 16 marzo 2022 per la precisazione delle conclusioni;
- in data 26 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29889/2020, da parte della Sig.ra Anna Colpo: all'udienza del 16 marzo 2021 il Giudice ha rinviato la causa al 21 settembre 2021 per escutere i testi. All'udienza del 21 settembre 2021, il Giudice ha rinviato la causa all'udienza dell'8 marzo 2022 per la precisazione delle conclusioni.



- in data 26 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29918/2020, da parte della Banca Popolare - Società Cooperativa S.p.A.: l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore è stata fissata per il 4 ottobre 2021. All'udienza del 4 ottobre 2021, il Giudice ha rinviato la causa all'udienza del 24 gennaio 2022.

Per completezza di informazione, si riepiloga inoltre quanto segue.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che in data 9 luglio 2019 dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva da parte di Paolo Tuccimei per un importo pari ad Euro 31.500,00 in via privilegiata.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 23 aprile 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di All Service S.r.l., Uninominale Impr. Pulizie in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 120,00 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 23 aprile 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Marchegiani Impianti Di Marchegiani Giuseppe & C, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 1.300,10 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 24 aprile 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Vertiv S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 2.769,40 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 29 aprile 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Toscano S.p.a. in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 5.216,50 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 9 maggio 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Agenzia Entrate Riscossione, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 2.147,20 in via chirografaria e per un importo pari ad Euro 34.119,57 in via privilegiata.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 9 maggio 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di ACA S.p.a. in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 8.700,66 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 10 maggio 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Italtel Vigilanza S.r.l. in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 8.647,34 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 21 maggio 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Se.pi. Soc. entrate di Pisa, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 61.936,61 in via privilegiata e per un importo pari ad Euro 27.027,60 in via chirografaria.



I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 22 maggio 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte AMCO S.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 3.245.438,33 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 5 giugno 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di G.s.m. Impianti S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 45.079,00 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 2 agosto 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 1.551.496,84 in via chirografaria e per un importo di Euro 1.169.935,11 in via ipotecaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 29 luglio 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Ubi Leasing S.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 262.176,66 in via chirografaria e per un importo pari ad Euro 241.600,97 in via privilegiata.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 11 settembre 2019, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Credito Valtellinese S.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 7.131.143,82 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 10 gennaio 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Roma Capitale, in persona del sindaco *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 123.304,26 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 17 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Ernest & Young S.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 6.100,00 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 28 maggio 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Alphabet Italia Fleet Management S.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 1.586,86 in via chirografaria e per un importo pari ad Euro 9.008,46 in via privilegiata.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 12 ottobre 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Azienda Pisana Edilizia sociale S.c.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 17.173,45 in via chirografaria.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 23 marzo 2021, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione ultratardiva, da parte di Stefano Bernardini, per un importo pari ad Euro 6.389,19 in via privilegiata.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 9 novembre 2021, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Condominio Edificio 3, per un importo pari ad Euro 1.976,79 in via prededucibile.



I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 9 novembre 2021, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Condominio Edificio 4, per un importo pari ad Euro 951,16 in via prededucibile.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che, in data 22 dicembre 2021, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stata depositata domanda di insinuazione tardiva, da parte di Banco BPM, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per un importo pari ad Euro 9.944.737,16, di cui Euro 3.106.837,21 in via ipotecaria ed Euro 6.837.899,95 in via chirografaria.

4. FATTI DI PARTICOLARE RILIEVO INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL PERIODO DI RIFERIMENTO

Successivamente al Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno proseguito nel compimento delle attività necessarie a procedere alla liquidazione degli attivi patrimoniali. Non si rilevano fatti di particolare rilievo intervenuti successivamente al Periodo di Riferimento, ulteriori rispetto a quelli già rappresentati in precedenza.

Con osservanza.

Roma, li 25 marzo 2022

I Commissari Straordinari di Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria

Prof. Avv. Giovanni Bruno



Dott. Gianluca Piredda



Dott. Matteo Uggetti



GLOSSARIO

Comitato di Sorveglianza	Comitato di Sorveglianza dei Creditori di Condotte Immobiliare in A.S. istituito ai sensi dell'art. 45 D.Lgs. 270/1999
Con.Cor.Su.	Con.Cor.Su. S.c.ar.l.
Condotte	Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.
Condotte Immobiliare o Condotte Immobiliare in A.S. o Società o Società in A.S.	Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria
D.L. 347/2003	Decreto Legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modificazioni in legge 18 febbraio 2004, n. 39
D.Lgs. 270/1999	Decreto Legislativo 8 luglio 1999, n. 270
Data di Ammissione in A.S.	Il 5 dicembre 2018, data nella quale, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, Condotte Immobiliare è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 3 del D.L. 347/2003.
Data di Autorizzazione del Programma	Il 5 settembre 2019, data nella quale, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, è stato autorizzato dallo stesso il Programma di Condotte Immobiliare in A.S..
Documento o Decima Relazione Trimestrale	La presente relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99
Ergon	Ergon Engineering and Contracting Consorzio Stabile S.c.ar.l.
Iniziative Immobiliari	Le iniziative immobiliari di Condotte Immobiliare descritte nel presente Documento
Istituto di Vendite Giudiziarie Incaricato	Il soggetto specializzato in vendite giudiziarie incaricato dalla Procedura per la gestione del processo competitivo - mediante vendita telematica competitiva senza incanto, con gara asincrona -, per il compimento delle relative operazioni di vendita e dei relativi adempimenti pubblicitari, delle Iniziative Immobiliari diverse da quelle di Anagni, Bosa, e Monterotondo.
Legge Fallimentare o L.F.	Regio Decreto 16 marzo 1942, 267
Nodavia	Nodavia S.c.p.a.
Periodo di Riferimento	Il periodo compreso tra il 1° ottobre e il 31 dicembre 2021
Procedura o Procedura di A.S.	La procedura di amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare
Programma	Programma dell'amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare in A.S.
Programma Condotte	Programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia
Scriventi Commissari	I Commissari Straordinari nominati Ministro dello Sviluppo Economico Prof. Avv. Giovanni Bruno, Dott. Gianluca Piredda, Dott. Matteo Uggetti