

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

ASSOCIATE S.r.l.

In Amministrazione Straordinaria

**RELAZIONE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E
SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA PROCEDURA AL 30.06.2025
(art. 40 d.lgs. 270/1999)**

Organo Commissariale: Prof.ssa Bettina Campedelli
Prof. Daniele Vattermoli
Dott. Italo Soncini

INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 40, co. 1-*bis* d.lgs. 270/1999, al fine di illustrare la situazione patrimoniale dell'impresa e l'andamento della gestione della procedura nel primo semestre 2025.

Il documento si articola nei seguenti capitoli:

1. Principali accadimenti del periodo di riferimento (01.01.2025 – 30.06.2025)
2. Modelli Ministeriali (*ex* art. 40, co. 1-*bis* d.lgs. 270/1999).

1. Principali accadimenti del periodo di riferimento

A. Nel corso del **primo semestre 2025** è proseguito il processo di **valorizzazione del patrimonio immobiliare**.

a1) In data **04 febbraio 2025** si è concluso il terzo esperimento d'asta per l'immobile di **Grosseto Cosimini** (lotto 15), nell'ambito del quale non sono pervenute offerte di acquisto.

a2) In data **20 febbraio 2025** è stato **perfezionato** il rogito per la **cessione del terreno di Arezzo** (lotto 8), già aggiudicato ad un prezzo di € 65.815.

B. Come più volte sottolineato nelle relazioni precedenti alla presente, la Procedura *de qua* non ha **nessun dipendente in organico**. La Securpol Group S.r.l. in A.S., come **Procedura Madre**, supporta invero le altre amministrazioni straordinarie del gruppo nelle relative attività e ha in organico risorse destinate alla gestione operativa di tutte le Procedure. Il relativo costo, come si avrà modo di osservare nella relazione relativa alla procedura Securpol Group S.r.l. alla quale si rinvia, è stato **drasticamente ridimensionato** a partire dal mese di **giugno 2023**.

C. Al **30 Giugno 2025** la procedura registra una **massa attiva** così composta:

- Cassa per **€ 4.227.458,30**

- Attivo Immobiliare da cedere per un valore di perizia pari ad **€ 1.000.257,00**

D. Lo stato passivo di Associate S.r.l. in A.S. è stato definito con le insinuazioni delle domande **tempestive** e di quelle **tardive** per un importo complessivo, al momento, di **€ 5.769.001,05**; di cui **€ 70.633,98** in prededuzioni, **€ 2.997.885,81** in ipotecario, **€ 831.357,76** in privilegiato e per **€ 1.869.123,50** in chirografario. Le **esclusioni**, in sede di esame di formazione dello stato passivo, sono state invece pari ad **€ 3.679.717,44**.

E. Sono pervenute ulteriori domande di ammissione al passivo, in via **tardiva**, per complessivi **€ 161.141,99**.

Occorre sottolineare, quanto ai crediti **esclusi**, che Banca MPS, la quale aveva proposto domanda di ammissione al passivo per un asserito credito pari ad € 1.104.634,79, dopo aver visto rigettata la propria opposizione, ha promosso ricorso in Cassazione, *ex art. 99, ult. co., l.fall.*, giudizio nel quale la procedura, previa valutazione del merito del ricorso, ha ritenuto opportuno non costituirsi, anche per non gravare la massa di ulteriori oneri. Detto giudizio è attualmente pendente.

F. È in fase di ultimazione un piano di riparto parziale dell'attivo della procedura.

2. Modelli Ministeriali (ex art. 40 co. 1-bis d.lgs. 270/1999)

Di seguito si presentano i modelli standard ministeriali relativi ad Associate S.r.l. in A.S. con i relativi commenti alle tabelle ministeriali.

TABELLE 1 – 2 – 3

Di seguito si riportano i dati essenziali della procedura ricordando che il Comitato di Sorveglianza, a seguito delle dimissioni di 2 membri del precedente organo, è stato ricostituito nella sua interezza a far data dal mese di ottobre 2020. Nel corso del 2023 il precedente Comitato di Sorveglianza è cessato ed il giorno 8 Aprile 2024 il Ministero ha nominato i nuovi componenti (Pres. Carlo Schilardi ed il dott. Enrico Proia in qualità, rispettivamente, di presidente ed esperto del Comitato di sorveglianza del Gruppo Securpol in a.s., nonché la Compagnia Romana Fiumicino S.r.l. in rappresentanza del ceto creditorio).

1. Intestazione e dati procedura		
	Tribunale	ROMA
	Data Apertura	22/11/2019
	Nome Procedura	ASSOCIATE S.R.L. IN A.S.
2. Riferimenti Temporal		
	Data Sentenza Insolvenza	17/01/2019
	Data Apertura Procedura	22/11/2019
	Data Nomina Commissario	20/12/2019
	Data approvazione Programma	23/07/2020
3. Comitato di Sorveglianza fino al 22/04/2020		
Cognome Nome	Data Nomina	Ruolo
GABBRICCI ANGELO	09/01/2018	PRESIDENTE
RUSSO GISELLA	09/01/2018	ESPERTO
SICEP S.p.A.	09/01/2018	CREDITORE
Comitato di Sorveglianza dal 23/10/2020 al 07/12/2023		
Cognome e Nome	Data Nomina	Ruolo
VALENZANO EMANUELE	23/10/2020	PRESIDENTE
PIANTEDOSI ALFONSO	23/10/2020	ESPERTO
COMPAGNIA ROMANA FIUMICINO - CRF - S.r.l.	10/05/2022	CREDITORE
Comitato di Sorveglianza dal 08/04/2024		
Cognome e Nome	Data Nomina	Ruolo
SCHILARDI CARLO	08/04/2024	PRESIDENTE
PROIA ENRICO	08/04/2024	ESPERTO
COMPAGNIA ROMANA FIUMICINO - CRF - S.r.l.	08/04/2024	CREDITORE

TABELLA 4

Di seguito si riportano gli incarichi attribuiti dalla data di dichiarazione della amministrazione straordinaria di Associate S.r.l. e oggetto di comunicazione al Ministero nonché di pubblicazione sul sito della Procedura.

Gli incarichi sono relativi alla procedura di vendita degli immobili nonché alla liberazione di quei beni ancora occupati.

La Associate S.r.l. in A.S., inoltre, beneficia del supporto operativo e legale della Procedura Madre (Securpol Group S.r.l. in A.S.), il cui costo, per la quota di competenza, sarà oggetto di sistemazione nelle partite creditorie e debitorie esistenti fra le 2 società.

4. Elenco professionisti nominati (1) dal 22/11/2019 al 30/06/2025				
Cognome Nome	Categoria Professionale	Data incarico	Tipo Incarico	COMPENSO PERCERPIUTO *
CATRICALA' ANTONIO	AVVOCATO	28/05/2020	Consulenza legale finalizzata alla predisposizione del Bando e del Regolamento di vendita degli immobili di Associate s.r.l. in A.S.	€ 0
OLIVIERI ANTONELLA	AVVOCATO	13/07/2020	Svolgimento attività legale relativa ad azioni di sfratto per morosità nei confronti dei locatari di Associate s.r.l.	€ 0
SGROMO NATALIA	NOTAIO	01/02/2021	Svolgimento attività notarile per la vendita degli immobili di Associate S.r.l. in A.S.	€ 0
IT AUCTION SRL	ADVISOR IMMOBILIARE	01/02/2021	Svolgimento di attività di assistenza nel processo di vendita degli immobili di Associate S.r.l. in A.S.	€ 0
MICHELE POLINI	CONSULENTE	28/06/2021	Svolgimento di attività di audit societario, contabile e fiscale sulla società Elisecurpol s.r.l. per esercizi 2016, 2017, 2018 e 2019	€ 0
(1) Fonte: Sito della Procedura - Trasparenza Incarichi Professionali e di Consulenza				€ 0
* DAL 01/01/2025 AL 30/06/2025. L'importo è comprensivo di oneri professionali, oneri di legge e spese esenti.				

TABELLA 5

Di seguito si riportano i rapporti bancari intrattenuti dalla procedura, uno dei quali (MPS) non operativo e per il quale si è già più volte chiesta la chiusura.

5. Istituti di credito					
Nome Banca	Agenzia	IBAN	Tasso* debitorio	Costo annuale conto - I semestre	data chiusura conto/note
BANCA POPOLARE DI SONDRIO	438 ROMA - AG. 26	IT4210569603226000005105X02	N.A	104,90	
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	AREZZO CORSO ITALIA 221	IT21X0103014100000002309282	N.D**	N.D**	
*Il tasso debitorio non è stato indicato per i c/c con saldi sempre positivi					
**Nella documentazione trasmessa alla procedura non ci sono documenti aggiornati. La Procedura ha richiesto ripetutamente le informazioni					

*Il tasso debitorio non è stato indicato per i c/c con saldi sempre positivi

**Nella documentazione trasmessa alla procedura non ci sono documenti aggiornati. La Procedura ha richiesto ripetutamente le informazioni.

TABELLE 8 – 9 – 10

Di seguito si illustrano i dati entrate/attivo e passivo/uscite.

Come si è osservato in precedenza, gli immobili della Associate S.r.l. in A.S. sono stati quasi integralmente liberati nel corso del 2020 e pertanto l'operatività della società è stata focalizzata sul processo di gestione e cessione del patrimonio immobiliare e sulla liberazione dei beni ancora occupati.

I principali valori patrimoniali sono costituiti dagli immobili; il valore di k € 1.000,26 corrisponde al valore di perizia degli immobili invenduti al 30.06.2025.

Nel corso del primo semestre 2025 si sono registrati incassi di importo pari a k € 39,50 così composti: k € 36,20 versati in data 19/02/2025 quale saldo all'atto definitivo di vendita sottoscritto il 20/02/2025 relativo al Terreno di Arezzo (lotto 8);

Riguardo ai crediti vantati verso gli utilizzatori degli immobili, si registrano incassi nel primo semestre 2025 per k € 3,30.

Le uscite del periodo, pari a k € 16,471, sono relative ai costi sostenuti: per il processo di cessione k € 0,373 spese legali per autentiche firme e bolli, per costi per compensi professionisti pari a k € 3,914 (nello specifico k € 3,633 di compensi corrisposti ai professionisti nominati dal Giudice Delegato per l'attività di assistenza contabile e fiscale per l'anno 2025 e k € 0,280 per redazione Ape propedeutica vendita degli immobili) ; per gli oneri legati al mantenimento del patrimonio immobiliare (k € 6,17 per vigilanza, utenze ed oneri condominiali); per tributi ed imposte (k € 5,912 per Imu, Iva , ritenute e tributi minori).

8. attivo/entrate*					
	PERIODO DI RIFERIMENTO	In totale	Stima	Realizzo	Da Realizzare
Ramo d'azienda					
Immobili		1.230,64		36,20	1.000,26 **
Mobili					
Mobili registrati		22,65			22,65
Crediti vs Terzi		6,60		3,30	3,30
Crediti vs erario		20,41			20,41
Interessi attivi					
Azioni revocatorie					
Az. Resp. Amministratori					
Az. Resp. Sindaci					
Az. Resp. Banche					
Az. Resp. Revisori					
Az. Resp. Danno Terzi					
Transazioni					
Varie					
totale		1.280,30		39,50	1.046,62

9. Passivo/uscite*		
	spese in prededuzione periodo di riferimento	
	Spese perizie	
	spese legali	0,373
	spese pubblicazioni	
	compenso commissari straordinari	
	compenso comitato	
	compensi professionisti	3,914
	spese bancarie	0,104
	Transazioni e cause passive	
	altre spese di procedura	6,17
	tributi	5,912
	contributi	
totale		16,471
10. crediti		
Valori in (k €)	Crediti su vendite e prestazioni	3,3
	crediti erariali e previdenziali	20,41
	altri crediti	
totale		23,71

*entrate ed uscite sono comprensive di iva e oneri di legge

** l'importo è la risultante del totale immobili (al valore di perizia) decurtato degli incassi del periodo 01.01.2025 al 30.06.2025 e dalla minusvalenza realizzata con la vendita per K € 194,185 (per il dettaglio si rinvia all'allegato sugli immobili).

TABELLE 11 – 12

Di seguito si illustrano i dati entrate/attivo, passivo/uscite nonché crediti/debiti alla data del 30/06/2025

I debiti, rimasti sostanzialmente invariati rispetto alla situazione patrimoniale al 31/12/2024 e pari ad € 6.5 milioni, sono suddivisi nelle seguenti voci:

- Acquisti e prestazioni: prevalentemente costituiti da debiti della Società per canoni di locazione nei confronti del proprietario di un immobile che Associate S.r.l. riaffittava alla Securpol Group S.r.l. in A.S.;
- Erariali e previdenziali: debiti IMU, IVA e Agenzia delle Entrate Riscossione;
- Personale: posizione relativa all'unico dipendente della Società, ad oggi non più in organico;
- Altri debiti: si tratta delle posizioni nei confronti del sistema bancario, già cristallizzate in seguito agli esiti della verifica del passivo.

Con riguardo al processo di formazione dello stato passivo si evidenzia che sono state esaminate le domande di insinuazione tempestive, tardive ed ultra-tardive, ma esso non può dirsi cristallizzato in quanto, per un verso, sono ancora pendenti giudizi di opposizione allo stato passivo e, per altro verso, sono in corso di esame le domande (di ammissione al passivo) di crediti in prededuzione.

11. debiti		
Valori in (k €)	debiti su acquisti e prestazioni	1.198,00*
	debiti erariali e previdenziali	989,90
	debiti personale	29,30
	altri debiti	4.291,058**
totale		6.509,26
12. Disponibilità liquide	Data 30/06/2025	
Valori in (k €)	4.227,458***	

* La voce comprende principalmente debiti (pari a € 572.531), per canoni di locazione non corrisposti, nei confronti della soc. Compagnia Romana Fiumicino, proprietaria di un immobile che Associate S.r.l. in A.S., a sua volta, subloccava alla Securpol Group S.r.l. in A.S. e nel quale era posta la sede di Roma della Securpol Group S.r.l. in A.S. Altra componente rilevante è rappresentata dall'importo di € 410.944, in linea capitale, quale debito nei confronti di Monte Paschi Leasing, proprietaria dell'immobile di Alessandria, nella quale era posta una sede secondaria della Securpol Group S.r.l. in A.S., relativa ai canoni di leasing non corrisposti dalla Associate S.r.l. in A.S., e € 52.653 che rappresentano il debito nei confronti di banca Ubi, per i canoni di leasing non corrisposti da Associate per l'immobile sito in via Giulianova, 49 Fregene (Fiumicino). Giova, invero, precisare che Monte Paschi Leasing non è stata ammessa al passivo ed ha proposto opposizione, definitasi favorevolmente per la procedura. Nondimeno si evidenzia che pende giudizio dinanzi alla Suprema Corte di Cassazione, in cui la procedura non si è costituita, cosicché il “debiti su acquisti e prestazioni” rimane variabile, dipendendo dall'esito definitivo del suddetto contenzioso.

** Con riferimento alla voce altri debiti, essi afferiscono a debiti cosiddetti "bancari" derivanti da mutui, finanziamenti e scoperti di conto corrente che sono stati inseriti in seguito alle richieste fatte dalle banche (Intesa e Monte dei Paschi e Banco Popolare – BPM) il cui valore corrisponde a quanto ammesso allo stato passivo.

***Le disponibilità liquide della Procedura al 30.06.2025, pari a k € 4.227,458 risultano al netto di un precedente sequestro effettuato nel 2017 dal Tribunale di Civitavecchia pari k € 54,098.

TABELLA 14

Al 30.06.2025 sono ancora in corso i seguenti giudizi:

- 1) Procedimento di sfratto per morosità promosso dalla procedura di AS nei confronti della Signora Antonella Menghini, locataria dall'immobile sito in Fiumicino (RM) loc. Fregene Via Porto Azzurro n. 53, avente ad oggetto anche il recupero di Euro 18.150 per canoni pregressi non corrisposti. Con sentenza del 27 luglio 2025 il Tribunale di Civitavecchia ha rigettato la domanda proposta dalla Associate s.r.l. in Amministrazione Straordinaria nei confronti di Antonella Menghini, dichiarando la compensazione legale ex art. 56 L.F. tra i crediti ed i debiti della sig.ra Menghini fino alla concorrenza dell'importo di Euro 19.150,00; e Condannato Associate s.r.l. in Amministrazione Straordinaria a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite liquidate in € 2.884,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge.

Il contratto è *medio tempore* scaduto, cosicché la procedura si è attivata per il rilascio.

- 2) Giudizio dinanzi alla Corte di Cassazione promosso ex art. 99, ult. co., l.fall. dalla Banca MPS Leasing, risultata soccombente nel giudizio di opposizione allo stato passivo incardinato per mancata ammissione di un asserito credito pari ad € 1.104.634,79.

TABELLA 15

Come descritto nelle premesse e negli eventi principali del periodo, l'attività futura della procedura avrà come obiettivo la liberazione degli immobili ancora occupati, nonché l'avvio in tempi rapidi del processo di vendita dei beni immobili nella disponibilità della procedura e la definizione dello stato passivo.

15. Atti ancora necessari per chiudere la procedura		
	Atto	Data Prevista
	Definizione contenzioso per liberazione immobili	non stimabile
	Vendita patrimonio immobiliare	non stimabile
	Definizione dello stato passivo (ultra tardive)	non stimabile