

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 31.12.2024**  
(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 secondo semestre 2024.

Il documento si articola nei seguenti capitoli:

1. Principali accadimenti del periodo di riferimento (01.07.2024 - 31.12.2024)
2. Modelli Ministeriali (*ex art. 40, co. 1-*bis* d.lgs. 270/1999*).

## 1. Principali accadimenti del periodo di riferimento

**A.** Nel corso del **secondo semestre 2024** è proseguito il processo di **valorizzazione del patrimonio immobiliare**.

**a1)** In data **11 ottobre 2024** sono stati **perfezionati** i rogiti per la **cessione degli immobili** relativi al bando di **Siena** (lotto 15) e **Grosseto Sede** (lotti 12/13/14), già aggiudicati ad un prezzo rispettivamente di € 74.500 ed € 176.101.

**a2)** In data **29 novembre 2024** si è aperto il **terzo esperimento** per Grosseto Cosimini (lotto 15) con valore a base d'asta ribassato di € 255.000 (sconto del 23% rispetto al valore di perizia).

**B.** La Procedura in oggetto, giova ricordare, non ha **nessun dipendente in organico**. La Securpol Group S.r.l. in A.S., come **Procedura Madre**, supporta 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 **31 Dicembre 2024** la procedura registra una **massa attiva** così composta:

- Cassa per **€ 4.207.659,00**
- Attivo Immobiliare da cedere per un valore di perizia pari ad **€ 1.231.140,00**

**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.

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.

**E.** Sono in fase avanzata le attività propedeutiche alla predisposizione del **riparto parziale dell'attivo** della procedura.

Giova, infatti, precisare che:

- la struttura del riparto in lavorazione è complessa (come si evince dai fogli di lavoro in corso di elaborazione) in ragione (i) del numero dei lotti venduti, (ii) delle ipoteche sia di primo grado che di grado inferiore gravanti sugli immobili; (iii) del ribaltamento di costi tra le società del Gruppo Securpol in AS;
- il riparto in questione va gestito per sotto masse con imputazione delle spese specifiche e *pro quota* delle spese generali in ragione della prelazione ipotecaria quale criterio per la gestione del riparto, rendendo necessaria la laboriosa ricostruzione del giornale della procedura secondo criterio finanziario/di cassa;
- trattandosi di riparto parziale, è necessario procedere alla stima dei costi in prededuzione maturati e non ancora liquidati, nonché di quelli che si prevede matureranno ai fini del relativo accantonamento.

## 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).

<b>1. Intestazione e dati procedura</b>		
	Tribunale	ROMA
	Data Apertura	22/11/2019
	Nome Procedura	ASSOCIATE S.R.L. IN A.S.
<b>2. Riferimenti Temporal</b>		
	Data Sentenza Insolvenza	17/01/2019
	Data Apertura Procedura	22/11/2019
	Data Nomina Commissario	20/12/2019
	Data approvazione Programma	23/07/2020
<b>3. Comitato di Sorveglianza fino al 22/04/2020</b>		
<b>Cognome Nome</b>	<b>Data Nomina</b>	<b>Ruolo</b>
GABBRICCI ANGELO	09/01/2018	PRESIDENTE
RUSSO GISELLA	09/01/2018	ESPERTO
SICEP S.p.A.	09/01/2018	CREDITORE
<b>Comitato di Sorveglianza dal 23/10/2020 al 07/12/2023</b>		
<b>Cognome e Nome</b>	<b>Data Nomina</b>	<b>Ruolo</b>
VALENZANO EMANUELE	23/10/2020	PRESIDENTE
PIANTEDOSI ALFONSO	23/10/2020	ESPERTO
COMPAGNIA ROMANA FIUMICINO - CRF - S.r.l.	10/05/2022	CREDITORE
<b>Comitato di Sorveglianza dal 08/04/2024</b>		
<b>Cognome e Nome</b>	<b>Data Nomina</b>	<b>Ruolo</b>
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 31/12/2024				
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.	€ 3.596
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
				€ 3.596

(1) Fonte: Sito della Procedura - Trasparenza Incarichi Professionali e di Consulenza  
 \* DAL 01/07/2024 AL 31/12/2024. 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 - II semestre	data chiusura conto/note
BANCA POPOLARE DI SONDRIO	438 ROMA - AG. 26	IT4210569603226000005105X02	N.A	113,25	
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 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 € 1.231,14, corrisponde al valore di perizia degli immobili invenduti al 31.12.2024.

Nel corso del secondo semestre 2024 si sono registrati incassi di importo pari a k € 144,21 così composti: k € 0,48 versati in data 08/07/2024 a titolo di caparra confirmatoria dopo l'atto espresso di aggiudicazione relativa al terreno sito in Cervara di Roma (lotto n. 22); k € 96,856 versati in data 08/10/2024 quale saldo all'atto definitivo di vendita sottoscritto l'11/10/2024 relativo all'immobile di Grosseto (lotti n. 12-13-14); k € 40,975 versati il 09/10/2024 quale saldo all'atto definitivo di vendita sottoscritto l'11/10/2024 relativo all'immobile di Siena (lotto n. 11).

Riguardo ai crediti vantati verso gli utilizzatori degli immobili, si registrano incassi nel secondo semestre 2024 per k € 5,90.

Tra gli incassi del periodo si registra anche un importo, versato in data 13/09/2024 e 30/10/2024 da parte di Aroma Vending, pari a k € 0,45 a titolo di rimborso spese energia elettrica.

Le uscite del periodo, pari a k € 110,214, sono relative ai costi sostenuti: per il processo di cessione k € 6,10 spese di pubblicazione bandi di vendita, k € 4,342 spese legali, di cui k € 3,596, si riferiscono ai compensi comprensivi di oneri di legge e spese esenti come inseriti nella Tabella 4 relativi agli incarichi conferiti dalla Procedura ed erogati nel periodo di riferimento) e k € 0,746 per autentiche firme e bolli; costi per compensi professionisti (k € 3,633 di compensi corrisposti ai professionisti nominati dal Giudice Delegato per l'attività di assistenza contabile e fiscale per l'anno 2024) e a costi per Compensato commissari pari a k € 66,48; per gli oneri legati al mantenimento del patrimonio immobiliare (k € 3,07 per vigilanza e utenze); per tributi ed imposte (k € 26,479 per Imu, Iva, ritenute e tributi minori).

<b>8. attivo/entrate*</b>	<b>PERIODO DI RIFERIMENTO</b>	<b>In totale</b>	<b>Stima</b>	<b>Realizzo</b>	<b>Da Realizzare</b>	
Ramo d'azienda						
Immobili		1.915,81		138,31	1.231,14	**
Mobili						
Mobili registrati		22,65			22,65	
Crediti vs Terzi		85,47		5,90	79,57	
Crediti vs erario		18,76			18,76	
Interessi attivi						
Azioni revocatorie						
Az. Resp. Amministratori						
Az. Resp. Sindaci						
Az. Resp. Banche						
Az. Resp. Revisori						
Az. Resp. Danno Terzi						
Transazioni						
Varie		0,45		0,45		
<b>totale</b>		<b>2.043,14</b>		<b>144,21</b>	<b>1.352,12</b>	

<b>9. Passivo/uscite*</b>		
Valori in (k €)	<b>spese in prededuzione periodo di riferimento</b>	
	Spese perizie	
	spese legali	4,342
	spese pubblicazioni	6,1
	compenso commissari straordinari	66,48
	compenso comitato	
	compensi professionisti	3,633
	spese bancarie	0,113
	Transazioni e cause passive	
	altre spese di procedura	3,07
	tributi	26,479
	contributi	
<b>totale</b>		<b>110,214</b>
<b>10. crediti</b>		
Valori in (k €)	Crediti su vendite e prestazioni	79,57
	crediti erariali e previdenziali	18,76
	altri crediti	
<b>totale</b>		<b>98,33</b>

\*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 01.07.2024 al 31.12.2024 e dalla minusvalenza realizzata con la vendita per K € 546,36 (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 31/12/2024.

I debiti, rimasti sostanzialmente invariati rispetto alla situazione patrimoniale al 30/06/2024 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.

<b>11. debiti</b>		
Valori in (k €)	debiti su acquisti e prestazioni	1.199,00*
	debiti erariali e previdenziali	989,90
	debiti personale	29,30
	altri debiti	4.291,058**
<b>totale</b>		<b>6.509,26</b>
<b>12. Disponibilità liquide</b>		
	<b>Data 31/12/2024</b>	
Valori in (k €)		<b>4.207,659***</b>

\* La voce comprende principalmente debiti (pari ad € 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, subloca 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 31.12.2024, pari a k € 4.207,66, risultano al netto di un precedente sequestro effettuato nel 2017 dal Tribunale di Civitavecchia pari k € 54,098.

## TABELLA 14

Al 31.12.2024 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, e al recupero di Euro 18.150 per canoni pregressi non corrisposti. Nell'udienza dell'8 marzo 2023 il Giudice, nell'ambito di attività di riorganizzazione del ruolo, ha rinviato all'11 giugno 2025 l'udienza di discussione già fissata al 26.06.2024.
- 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