



**condotte
immobiliare**
Società per Azioni

Programma Integrativo del

Programma della Procedura di Amministrazione Straordinaria

delle società

Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. in A.S.

Ergon Engineering and Contracting Consorzio Stabile S.c.ar.l. in A.S.

Con.Cor.Su. S.c.ar.l. in A.S.

Nodavia S.c.p.a. in A.S.

per la società

Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria

ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 8 luglio 1999, n. 270

Commissario Straordinario Prof. Avv. Giovanni Bruno

Commissario Straordinario Dott. Gianluca Piredda

Commissario Straordinario Dott. Matteo Uggetti



[Pagina lasciata intenzionalmente in bianco]

INDICE

PREMESSE.....	5
1. PROFILO DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.....	8
1.1. ASSETTO PROPRIETARIO.....	8
1.2. OGGETTO SOCIALE E ATTIVITÀ.....	8
1.3. ASSETTO AMMINISTRATIVO, ASSETTO ORGANIZZATIVO E LIVELLI OCCUPAZIONALI.....	9
1.4. SOCIOGRAMMA.....	11
2. LE ATTIVITÀ POSTE IN ESSERE DAI COMMISSARI STRAORDINARI NELLE MORE DELLA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA.....	12
2.1. IDENTIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO AZIENDALE.....	12
2.2. ANALISI DEL PASSIVO E PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI STATO PASSIVO.....	13
2.3. LE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PERVENUTE.....	13
2.4. LA NOMINA DEI CONSULENTI STRATEGICI.....	13
3. LE CAUSE DELL'INSOLVENZA.....	15
4. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.....	18
5. LO STATO PASSIVO.....	23
5.1. IL PASSIVO CONTABILE.....	23
5.2. ANALISI DELLO STATO DEL PASSIVO E PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI STATO PASSIVO.....	24
6. L'ATTIVO DELLA PROCEDURA.....	26
6.1. OVERVIEW.....	26
6.2. ATTIVO FISSO NETTO.....	26
6.2.1. Immobilizzazioni Immateriali.....	26
6.2.2. Immobilizzazioni Materiali.....	27
6.2.3. Immobilizzazioni Finanziarie.....	27
6.3. INIZIATIVE IMMOBILIARI (RIMANENZE E LEASING).....	30
6.3.1. Descrizione delle Iniziative Immobiliari e stima del presumibile valore di realizzo.....	30
6.3.2. Rimanenze.....	39
6.3.3. [Omissis].....	40
6.4. ALTRI ATTIVI.....	40
6.4.1. Crediti verso Clienti.....	40
6.4.2. Crediti verso Imprese Sottoposte al Controllo delle Controllanti.....	40
6.4.3. Crediti Tributari.....	40
6.4.4. Crediti verso Istituti di Previdenza.....	40
6.4.5. Crediti verso Altri.....	40
6.4.6. Disponibilità Liquide.....	41

6.4.7. Ratei e Risconti Attivi.....	41
7. PROIEZIONI FINANZIARIE.....	42
8. LE MODALITÀ DI LIQUIDAZIONE E LE PREVISIONI IN ORDINE ALLA SODDISFAZIONE DEI CREDITORI.....	43
9. CONCLUSIONI	45
INDICE DEGLI ALLEGATI	48
INDICE DELLE TABELLE	49
INDICE DELLE FIGURE	50
GLOSSARIO	51

PREMESSE

Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2018, Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. (di seguito "**Condotte**") è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria di cui al decreto legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modificazioni in legge 18 febbraio 2004, n. 39 (di seguito "**D.L. 347/2003**"). Successivamente, con sentenza del Tribunale di Roma n. 642/2018, depositata in data 14 agosto 2018, Condotte è stata dichiarata insolvente.

Su istanza dell'organo commissariale di Condotte la procedura di amministrazione straordinaria della predetta società è stata successivamente estesa, ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.L. 347/2003 ad altre società appartenenti al medesimo gruppo societario: Ergon Engineering and Contracting Consorzio Stabile S.c.ar.l. (di seguito "**Ergon**"); Con.Cor.Su. S.c.ar.l. (di seguito "**Con.Cor.Su.**") e Nodavia S.c.p.a. (di seguito "**Nodavia**").

Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 23 aprile 2019 è stata autorizzata l'esecuzione del programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia (di seguito "**Programma Condotte**"), predisposto ai sensi dell'art. 4, comma 2 del D.L. 347/2003 secondo l'indirizzo della cessione dei complessi aziendali di cui all'art. 27, comma 2, lettera a) del decreto legislativo 8 luglio 1999, n. 270 (di seguito "**D.Lgs. 270/1999**").

* * *

Condotte Immobiliare Società per Azioni in A.S. (di seguito "**Condotte Immobiliare**", "**Condotte Immobiliare in A.S.**", la "**Società**" o la "**Società in A.S.**") è una società appartenente al medesimo gruppo societario cui fa capo Condotte. La Società ha come proprio *core business* lo sviluppo di iniziative immobiliari, a destinazione varia, su tutto il territorio nazionale.

In data 31 ottobre 2018 il Tribunale di Roma, visto l'atto di rinuncia, depositato in data 25 ottobre 2018, al ricorso presentato in data 29 marzo 2018 ai sensi dell'art. 161, comma 6, r.d. 16 marzo 1942, n. 267 (di seguito "**Legge Fallimentare**" o "**L.F.**") per l'ammissione della Società alla procedura di concordato preventivo (c.d. Ricorso in Bianco), ha dichiarato improcedibile lo stesso.

In data 19 novembre 2018, l'organo commissariale di Condotte ha presentato:

- (i) istanza al Ministero dello Sviluppo Economico al fine di ottenere l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria nei confronti di Condotte Immobiliare ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.L. 347/2003;
- (ii) ricorso avanti al Tribunale di Roma al fine accertare e dichiarare lo stato di insolvenza della Società ai sensi dell'art. 4 del D.L. 347/2003.

Con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 5 dicembre 2018, adottato in accoglimento dell'istanza di cui al precedente punto (i), Condotte Immobiliare è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.L. 347/2003. Con il medesimo decreto, il Ministro dello Sviluppo Economico ha nominato, ai sensi dell'art. 85 del D.Lgs. 270/1999, il Prof. Avv. Giovanni Bruno, il Prof. Dott. Alberto Dello Strologo e il dott. Matteo Uggetti, Commissari Straordinari della Società.

In data 20 dicembre 2018, con sentenza n. 931/2018, il Tribunale di Roma ha dichiarato lo stato di insolvenza di Condotte Immobiliare ai sensi dell'art. 4, comma 1 del D.L. 347/2003.

In data 22 marzo 2019 il Ministro dello Sviluppo Economico ha nominato il Dott. Gianluca Piredda Commissario Straordinario di Condotte e delle altre società in amministrazione straordinaria appartenenti al medesimo gruppo societario al posto del dimissionario Prof. Dott. Alberto Dello Strologo e, pertanto, anche di Condotte Immobiliare.

* * *

Come illustrato nell'istanza e nel ricorso del 19 novembre 2018 sopra richiamati, l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria nei confronti di Condotte Immobiliare è stata richiesta, tra l'altro, in ragione dei rilevanti collegamenti esistenti tra quest'ultima e Condotte, sia sul piano economico che sotto il profilo operativo, tecnico, organizzativo e amministrativo, tali da rendere opportuna la gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo al fine di agevolare il raggiungimento degli obiettivi dell'amministrazione straordinaria in conformità a quanto previsto dall'art. 81 del D.Lgs. 270/1999.

Stante quanto precede, ed avendo riscontrato la non sussistenza in capo a Condotte Immobiliare delle condizioni di cui all'art. 27 del D.Lgs. 270/1999, con il presente documento (di seguito "**Documento**") gli Scriventi Commissari intendono sottoporre alla valutazione dei competenti organi della procedura di amministrazione straordinaria il programma dell'amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare (di seguito il "**Programma**"), predisposto sulla base di un piano di liquidazione ed avente carattere integrativo del Programma Condotte ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 86, comma 2 del D.Lgs. 270/1999.

Gli Scriventi Commissari si riservano, comunque, di richiedere eventuali modifiche del Programma e/o del Programma Condotte qualora, in ragione della particolare complessità delle operazioni necessarie all'esecuzione dello stesso, non fosse possibile attuare integralmente il medesimo nei termini illustrati nel presente Documento.

* * *

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 e di tutte le informazioni fornite dai dipendenti e dai consulenti della Società, 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 nel presente Programma sono riferite alle diverse date cui si fa espresso riferimento e, pertanto, potrebbero essere oggetto di rettifica in relazione ad eventuali eventi intervenuti o conosciuti successivamente;
- i presumibili valori di realizzo degli attivi societari, di cui al successivo Capitolo 6, rappresentano stime indicative di natura preliminare determinate esclusivamente sulla base dell'elaborazione dei dati contabili e delle altre informazioni presenti in Società nonché delle perizie sulle iniziative immobiliari in portafoglio alla Data di Ammissione in A.S. (di seguito "**Iniziativa Immobiliari**") redatte da un terzo perito indipendente incaricato dagli Scriventi Commissari (di seguito "**Terzo Perito Indipendente**")¹. Dette

¹ Come illustrato al successivo Paragrafo 2.1b) **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, attesa la natura "liquidatoria" del presente Programma, previo espletamento di apposita procedura competitiva di *beauty contest*, e ricevuta apposita autorizzazione dal Comitato di Sorveglianza, si è proceduto ad affidare ad un terzo perito indipendente l'incarico di stimare il valore delle Iniziative Immobiliari della Società secondo le *best practices* di settore.

stime, pertanto, non hanno valenza di perizie sul valore intrinseco / teorico degli attivi societari, né di valutazioni di mercato. I valori di effettivo realizzo degli attivi societari potranno pertanto differire, anche sensibilmente, dalle stime ipotizzate di seguito.

- i valori relativi allo stato passivo, di cui al successivo Capitolo 5 si basano sul progetto di stato passivo depositato e sulle altre informazioni richiamate nel Paragrafo 5.2, essendo ad oggi ancora in corso il procedimento di formazione dello stesso. Essi pertanto rivestono valore esclusivamente indicativo.

Il presente Documento, pur fornendo un'illustrazione il più possibile completa della situazione della Società, potrebbe non includere informazioni rilevanti, in quanto non conosciute dagli Scriventi Commissari o delle quali gli Scriventi Commissari non sono potuti venire in possesso.

Gli Scriventi Commissari si riservano di integrare i contenuti del presente Programma all'esito degli approfondimenti e delle verifiche in corso, relative anche a tematiche giudiziali e, in particolare, ad azioni potenzialmente esperibili ai fini della migliore soddisfazione del ceto creditorio.

* * *

Resta inteso, infine, che quanto riportato nel presente Documento non potrà in alcun modo, neanche implicitamente, costituire o essere utilizzato dai creditori sociali o dai terzi in generale quale riconoscimento o accertamento di debiti e/o di obbligazioni della Società verso costoro, e/o quale riconoscimento o accertamento di qualsiasi altro fatto, diritto o pretesa di terzi e/o quale rinuncia o transazione della Società rispetto a qualsiasi diritto o pretesa nei confronti di terzi.

1. PROFILO DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.

1.1. ASSETTO PROPRIETARIO

Condotte Immobiliare è una società per azioni controllata al 99,60% da Ferfina S.p.A. (di seguito "**Ferfina**") e allo 0,40% da Fimoven S.a.s. della Finanziaria dei Dogi S.r.l. (di seguito "**Fimoven**"), attiva nel settore immobiliare.²

Il capitale sociale di Condotte Immobiliare, integralmente versato, è costituito esclusivamente da azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna. Alla data di redazione del Programma il capitale sociale risulta pari a Euro 14.500.000,00 per un numero di azioni pari a 14.500.000, tutte assistite da diritto di voto sia nell'assemblea ordinaria sia nell'assemblea straordinaria. Non vi sono titoli che conferiscono diritti speciali di controllo né restrizioni al diritto di voto. Si precisa tuttavia che stante l'attuale stato di amministrazione straordinaria opera il c.d. "spossessamento".

1.2. OGGETTO SOCIALE E ATTIVITÀ

Condotte Immobiliare ha quale oggetto sociale prevalente *"l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione, l'affitto, la concessione in uso, la gestione, la manutenzione, l'amministrazione e l'organizzazione di beni immobili, rustici ed urbani, civili e commerciali, industriali e monumentali, anche con destinazione turistico alberghiera, ricreativa e per il tempo libero, con espressa esclusione di attività di intermediazione; la valorizzazione urbanistica e commerciale di beni immobili, anche mediante la promozione, il supporto progettuale e la realizzazione di interventi di recupero, di riqualificazione, ristrutturazione e trasformazione urbana; la costruzione, ristrutturazione e il restauro di immobili rustici ed urbani, monumentali, industriali e commerciali, anche con destinazione turistico alberghiera, ricreativa e per il tempo libero, nonché di opere nel campo dell'edilizia pubblica e privata in genere; lo studio, il supporto progettuale e l'esecuzione di opere di riassetto del territorio, di bonifica, di risanamento ambientale nonché di urbanizzazione; l'esecuzione, anche in appalto o in concessione, di lavori di costruzioni di opere in cemento armato e di carpenteria metallica, nonché di lavori di manutenzione, intonacatura e impermeabilizzazione di impianti di qualsiasi natura; l'erogazione di tutti i servizi tecnico gestionali connessi alla valorizzazione e gestione di beni e patrimoni immobiliari"*.

Nell'ambito del gruppo societario di appartenenza, Condotte Immobiliare si rileva essere, sin dalla sua costituzione avvenuta in data 27 novembre 2007, il veicolo societario attraverso il quale sono state portate avanti e gestite, sia direttamente che attraverso società partecipate, le operazioni immobiliari del gruppo a destinazione diversa (residenziale, commerciale, turistico-alberghiero, etc.).

Di seguito si riepilogano le operazioni immobiliari della Società alla Data di Ammissione in A.S..

² La catena di controllo vede a sua Fimoven detenuta dalla società Finanziaria dei Dogi S.r.l, le cui quote sono detenute dalla Sig.ra Isabella Bruno Tolomei Frigerio per l'84,85% e dalla Sig.ra Pia Maria Tolomei Frigerio per il 15,15%. Come approfonditamente dettagliato nella Relazione sulle Cause di Insolvenza ex art. 28 D.Lgs. 270/99, **[Omissis]**, la Sig.ra Isabella Bruno Tolomei Frigerio ha ricoperto la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Condotte Immobiliare fino alla data del 20 dicembre 2016, data in cui il Consiglio di Amministrazione viene sostituito con la nomina di un Amministratore Unico nella persona di D'andrea Antonio.

TABELLA 1 INIZIATIVE IMMOBILIARI IN ESSERE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.

Iniziativa Immobiliare	Tipologia / Veicolo	Destinazione Prevalente	Tipologia Asset
Anagni (FR) - Polo Logistico	Diretta	Industriale - Imp. Fotovoltaico	Prodotto Finito
Bosa (OR) - Bosa Colores	Diretta	Residenziale - Turistico/Ricettivo	Prod. Finito + Aree
Città S. Angelo (PE) - Centro Comm.le Ibisco	Diretta	Commerciale	Prodotto Finito
Este (PD) - Iniziativa La Barchessa	Diretta	Commerciale - Residenziale	Prod. Finito + Aree
Fabriano (AN) - Parco Del Borgo	Diretta	Residenziale - Direzionale	Prod. Finito + Aree
Mantova - Belfiore	Diretta	Residenziale - Commerciale	Prod. Finito + Aree
Monterotondo (RM) - Green Village	Diretta	Residenziale - Terziario - RSA	Prod. Finito + Aree
Padova - Complesso Resid.le Borgo Santa Croce	Diretta	Residenziale	Prodotto Finito
Pisa - Villa Madrà	Diretta	RTS - Turistico/Ricettivo	Prod. Finito + Aree
Roma - Pigneto Ex Sero	Diretta	Autorimessa	Prodotto Finito
Rubano (PD) - La Fornace	Diretta	Residenziale - Commerciale	Prod. Finito + Aree
Torreglia (PD) - Iniz.ve Industriale e Residenziale	Diretta	Industriale - Residenziale	Aree
Sondrio - Parco del Mallero	Pro.In.Val.	Residenziale	Prod. Finito + Aree
Ameglia-Sarzana (SP) - Progetto Marinella	SPM	Residenziale - Turistico/Ricettivo	Prod. Finito + Aree

1.3. ASSETTO AMMINISTRATIVO, ASSETTO ORGANIZZATIVO E LIVELLI OCCUPAZIONALI

Alla Data di Ammissione in A.S., la gestione aziendale era affidata in via esclusiva, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, all'organo amministrativo rappresentato, fino alla data del 20 dicembre 2016, da un Consiglio di Amministrazione. A partire da tale data, la Società è stata amministrata da un Amministratore Unico, carica che alla Data di Ammissione in A.S. era ricoperta dall'Ing. Paolo Tuccimei.

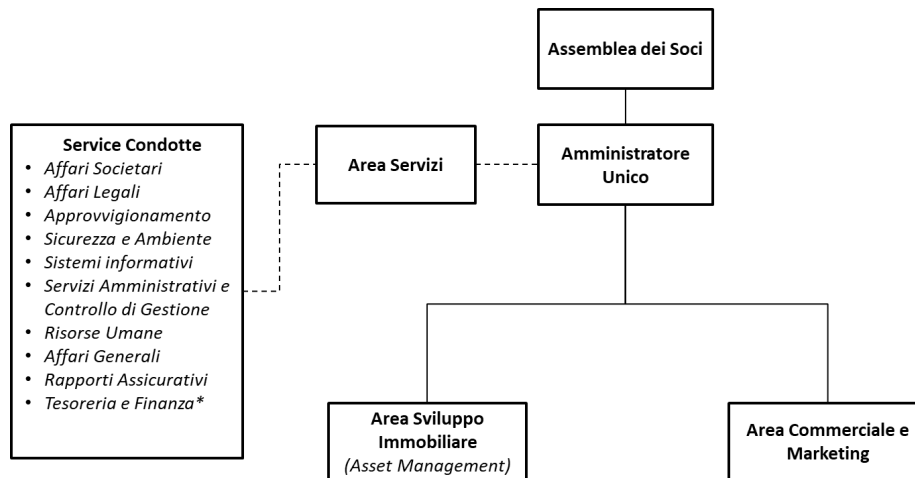
Alla Data di Ammissione in A.S., Condotte Immobiliare impiegava 3 dipendenti, di cui 1 quadro e 2 impiegati³. Sul piano operativo, tecnico, organizzativo ed amministrativo la Società si avvaleva della struttura organizzativa di Condotte, con la quale è stato stipulato in data 23 giugno 2014 un contratto di servizi, tuttora in essere, sulla base del quale Condotte assicura a Condotte Immobiliare servizi nelle seguenti aree:

- a) affari societari;
- b) affari legali;
- c) approvvigionamento;
- d) sicurezza e ambiente;
- e) servizi informativi;
- f) servizi amministrativi e controllo di gestione;
- g) risorse umane;
- h) affari generali;
- i) rapporti assicurativi;
- j) tesoreria e finanza.

La figura sottostante riporta l'organigramma funzionale di Condotte Immobiliare alla Data di Ammissione in A.S..

³ Si rappresenta, tuttavia, che alla data di redazione del Programma, la Società impiega 2 dipendenti, in quanto in data 31 marzo 2019 si è concluso il rapporto di lavoro a termine con uno dei due impiegati.

FIGURA 1 ORGANIGRAMMA FUNZIONALE DI CONDOTTE IMMOBILIARE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.



In sintesi, l'assetto organizzativo di Condotte fino alla Data di Ammissione alla Procedura di A.S. era definito come segue:

- l'Assemblea dei Soci, a cui rispondeva l'Amministratore Unico;
- l'Amministratore Unico, a cui rispondevano l'Area Sviluppo Immobiliare e l'Area Commerciale e Marketing, oltre all'Area Servizi;
- l'Area Servizi, a cui fanno capo le attività erogate da Condotte sulla base del richiamato contratto di servizi;
- l'Area Sviluppo Immobiliare (Asset Management), suddivisa nelle due unità Area Nord e Sardegna e Area Centro-Sud. L'Area Sviluppo Immobiliare risulta responsabile: (a) della gestione dei rapporti con la Pubblica Amministrazione per l'approvazione degli strumenti urbanistici necessari per la realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare; (b) dell'acquisizione e valorizzazione di aree e complessi immobiliari; (c) della progettazione e realizzazione di nuovi complessi;
- l'Area Commerciale e Marketing responsabile delle attività di commercializzazione dei prodotti nonché delle attività di comunicazione e di marketing, in coerenza con gli indirizzi definiti dall'organo amministrativo.

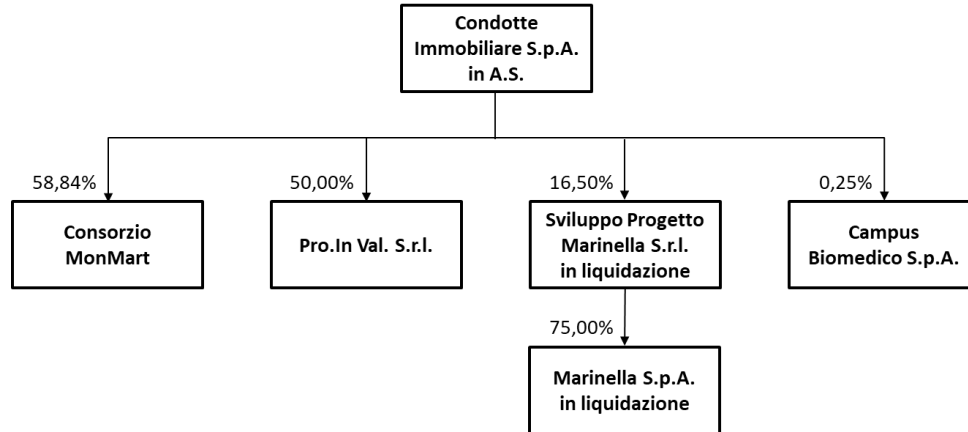
Con l'ammissione della Società alla procedura di amministrazione straordinaria i poteri e le funzioni dell'organo amministrativo sono cessati e trasferiti ai commissari straordinari nominati dal Ministro dello Sviluppo Economico.

Si segnala, infine, che Condotte Immobiliare condivide con Condotte la sede legale ed operativa ubicata nell'immobile sito in Via Salaria 1039.

1.4. SOCIOGRAMMA

Si rappresenta di seguito, la struttura delle partecipazioni detenute dalla Società alla Data di Ammissione in A.S.

FIGURA 2 PARTECIPAZIONI DETENUTE DA CONDOTTE IMMOBILIARE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.



Di seguito si anticipano alcune informazioni circa l'attività delle partecipate, rimandando al Paragrafo 6.2.3 per informazioni più dettagliate.

Consorzio MonMart

Il Consorzio fa riferimento all'iniziativa Belfiore di Mantova⁴, ed è stato costituito per realizzare sia le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste in convenzione, sia le opere fuori ambito costituite da una pista pedonale e ciclabile di collegamento tra la zona Belfiore e il centro cittadino.

Pro.In.Val. S.r.l. (di seguito "Pro.In.Val.")

La società ha per oggetto la realizzazione di un intervento immobiliare denominato "Parco del Mallero" nella città di Sondrio che fa parte di un progetto più generale rientrante nel Polo Tecnologico di Sondrio, in adiacenza del fiume Mallero, in una zona molto vicina al centro storico della cittadina valtellinese.

Sviluppo Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione (di seguito "SPM")⁵

Si tratta di una società costituita nel 2008 al fine di partecipare al bando di iniziativa privata promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., finalizzato alla selezione di un partner per il progetto di valorizzazione territoriale nell'area della Val di Magra nei Comuni di Ameglia e Sarzana, località Bocca di Magra, Fiumaretta e Marinella, in provincia di La Spezia. A seguito dell'aggiudicazione dell'iniziativa, SPM ha acquistato dall'istituto di credito il 75,0% della società Marinella S.p.A., mentre il rimanente 25,0% è detenuto dalla stessa banca.

Campus Biomedico S.p.A.

La società ha per oggetto la realizzazione e gestione del Policlinico Universitario Campus Biomedico a Roma, in località Trigoria, ove è stata costruita una moderna struttura.

⁴ [Omissis]

⁵ SPM è partecipata anche da Condotte con un'analogha quota del 16,5%.

2. LE ATTIVITÀ POSTE IN ESSERE DAI COMMISSARI STRAORDINARI NELLE MORE DELLA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA

2.1. IDENTIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO AZIENDALE

Nelle more della definizione del presente Programma, gli Scriventi Commissari hanno intrapreso numerose azioni volte a mettere in "sicurezza" il patrimonio aziendale e, coerentemente, a definire un articolato ma ordinato processo di liquidazione dello stesso. A fine puramente rappresentativo, le azioni poste in essere dagli Scriventi Commissari possono essere suddivise secondo le linee di intervento di seguito rappresentate.

a) **Ricognizione delle Iniziative Immobiliari in essere e avvio delle attività necessarie per la conservazione del loro valore in prospettiva di liquidazione.**

Con l'ausilio dei *project manager* delle due aree, Area Nord e Sardegna e Area Centro-Sud, gli Scriventi Commissari hanno proceduto ad una disamina dello stato di avanzamento delle Iniziative Immobiliari che la Società aveva in essere alla Data di Ammissione in A.S., approfondendo lo stato delle stesse e le criticità presenti. Conseguentemente, compatibilmente con lo stato in cui si trova la Società, sono state avviate le necessarie attività per la messa in sicurezza delle stesse.

[Omissis]

Inoltre, sono state avviate le attività di ricognizione delle iniziative immobiliari portate avanti attraverso le partecipate Pro.In.Val. – società partecipata da Condotte Immobiliare al 50,0%, avente ad oggetto l'intervento immobiliare denominato "Parco del Mallero", iniziativa rientrante nel più ampio progetto del Polo Tecnologico di Sondrio -, e SPM – società partecipata da Condotte Immobiliare al 16,5%, che a sua volta partecipa al 75,0% la società Marinella S.r.l. in liquidazione avente ad oggetto il progetto di valorizzazione territoriale nell'area della Val di Magra nei Comuni di Ameglia e Sarzana, località Bocca di Magra, Fiumaretta e Marinella, in provincia di La Spezia.

b) **Stima del valore delle Iniziative Immobiliari.**

In considerazione della natura "liquidatoria" del presente Programma, previo espletamento di apposita procedura competitiva di *beauty contest*, e ricevuta autorizzazione dal Comitato di Sorveglianza, si è proceduto ad affidare al Terzo Perito Indipendente l'incarico di stimare il valore delle singole Iniziative Immobiliari secondo le *best practices* di settore.

I risultati dell'attività del Terzo Perito Indipendente, **[Omissis]**, rappresentano la base valutativa per la liquidazione degli *asset* immobiliari che, si anticipa, avrà luogo per mezzo di procedure competitive ad evidenza pubblica.

c) **Approfondimento sui contratti di finanziamento e contratti di leasing**

Gli Scriventi Commissari hanno avviato un'attività, ancora in corso alla data di redazione del Programma, volte ad approfondire le operazioni di finanziamento con istituti di credito e società di leasing, che hanno nel tempo finanziato le Iniziative Immobiliari, per accertare, in particolare, eventuali profili di anatocismo, di usura e di discrasia.

Per quanto concerne specificatamente i contratti di leasing, a valle degli approfondimenti in corso, gli Scriventi Commissari, al fine di tutelare gli interessi del ceto creditorio, si riservano di avvalersi dello scioglimento dai relativi contratti ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 270/1999, qualora la loro prosecuzione si rilevasse economicamente svantaggiosa per la procedura.

2.2. ANALISI DEL PASSIVO E PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI STATO PASSIVO

Una volta insediati, gli Scriventi Commissari, con l'ausilio delle funzioni aziendali preposte, hanno proceduto a determinare il passivo contabile alla Data di Ammissione in A.S. (di seguito "**Passivo Contabile**"), e ad avviare un'attività di analisi e approfondimento volto a verificare la natura dei crediti vantati verso la Società e l'esistenza di cause legittime di prelazione⁶.

Con riferimento, invece, all'accertamento dello stato passivo, nel rispetto delle disposizioni normative e tenuto conto delle scadenze fissate dal Giudice Delegato competente, gli Scriventi Commissari hanno proceduto, con l'ausilio delle funzioni aziendali preposte e il supporto dei consulenti incaricati, all'accertamento del passivo con il deposito del progetto di stato passivo in data 10 giugno 2019 e la disamina delle insinuazioni dinanzi al Giudice Delegato in data 25 giugno 2019^{7 8}.

2.3. LE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PERVENUTE

[Omissis]

A titolo di premessa si anticipa, come meglio specificato nel prosieguo del presente Documento, che la liquidazione degli *asset* aziendali avrà luogo per mezzo di procedure competitive ad evidenza pubblica, garantendo parità di trattamento e di informazione a tutti i soggetti potenzialmente interessati a rilevare gli stessi.

Ciò premesso le manifestazioni di interesse pervenute sotto diversa forma alla Società, forniscono oggettiva evidenza dell'interesse degli operatori di mercato per alcuni degli *asset* aziendali e avvalorano la convinzione degli Scriventi Commissari circa il percorso di liquidazione che si intende intraprendere.

[Omissis]

2.4. LA NOMINA DEI CONSULENTI STRATEGICI

Al momento dell'insediamento degli Scriventi Commissari, la Società si trovava già da diversi anni in una situazione tale per cui lo sviluppo di nuove iniziative era praticamente assente, mentre l'attività di sviluppo e di commercializzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio risultava limitata. Tutto ciò a causa, oltre che dalla mancanza di risorse finanziarie necessarie per sostenere gli investimenti programmati, del venir meno delle risorse professionali che avevano nel tempo seguito lo sviluppo delle stesse. Inoltre, essendo molte attività fornite in *outsourcing* da Condotte, direttamente o per il tramite di altre società del Gruppo, il processo di disgregazione delle funzionalità operative in carico a quest'ultima si è riflesso necessariamente anche sull'operatività di Condotte Immobiliare, limitandone fortemente l'attività.

Attesa l'esigenza generale di preservare il patrimonio aziendale, gli Scriventi Commissari, nel rispetto della normativa nonché dei principi di economicità, trasparenza ed efficienza, previo l'espletamento di apposite procedure competitive di *beauty contest*, hanno proceduto a richiedere al Comitato di Sorveglianza l'autorizzazione per il conferimento di incarichi necessari per la

⁶ Si rimanda al Paragrafo 5.1 per i risultati delle attività svolte.

⁷ All'udienza del 25 giugno 2019, il Giudice Delegato, Dott. Ceccarini, ha iniziato la verifica delle posizioni creditorie tempestivamente insinuate al passivo della Società, rinviando, all'esito della stessa, la prosecuzione della verifica delle ulteriori posizioni alla successiva udienza del 2 ottobre 2019.

⁸ Si rimanda al Paragrafo 5.2 per una dettagliata analisi in merito alle attività svolte e ai risultati delle stesse.

migliore gestione della Procedura, funzionali in particolare alla predisposizione del presente Programma e alla sua futura implementazione, alla migliore gestione delle Iniziative Immobiliari, che come evidenziato in precedenza rappresentano il principale asset aziendale, nonché all'approfondimento dei rapporti in essere con gli istituti di credito.

Si riportano sinteticamente di seguito i contenuti delle principali consulenze strategiche conferite nell'ambito della Procedura di A.S..

1. Avv. Elsa Gentile, NCTM Studio Legale

Assistenza continuativa per consulenza legale, giudiziale e stragiudiziale, per questioni di carattere civilistico, amministrativo e urbanistico afferenti in particolare alle Iniziative Immobiliari in corso, e ai contratti in essere con istituti di credito e società di leasing.

2. Patrigest S.p.A.

Stima del patrimonio immobiliare della Società a valori di mercato e a valori di liquidazione.

3. EY Advisory S.p.A.

Assistenza multidisciplinare integrata volta in particolare a supportare gli Scriventi Commissari nelle seguenti attività: i) assistenza nell'individuazione dei fattori economici, manageriali e sistemici che hanno avuto incidenza significativa sulle cause dell'insolvenza della Società; ii) supporto nelle attività utili ai fini della redazione del Programma.

4. Studi Legali

Collaborazione nell'ambito della procedura di amministrazione straordinaria per: (i) assistenza nell'attività di formazione dello stato passivo; (ii) assistenza nei rapporti con gli altri organi della procedura.

3. LE CAUSE DELL'INSOLVENZA

Come illustrato nella Relazione sulle Cause di Insolvenza ex art. 28 D.Lgs. 270/99, **[Omissis]**, la situazione di decozione della Società esisteva, se non già dal 2014, quantomeno dal 2016, quindi molto prima che venisse proposto il ricorso per l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria e successivamente richiesta l'estensione dell'amministrazione straordinaria di Condotte.

Come illustrato nella Relazione sulle Cause di Insolvenza, la Società fin dall'inizio del Periodo di Riferimento (i.e. 1° gennaio 2014 – 5 dicembre 2018) ha risentito delle conseguenze della crisi del settore immobiliare. Da un lato, le vendite delle unità immobiliari costruite hanno subito forti rallentamenti connessi alle difficoltà di accesso al credito bancario da parte degli acquirenti, siano essi persone fisiche o società e operatori del settore. Dall'altro lato, alla, per quanto lenta e settoriale, ripresa del mercato non è comunque corrisposto un rialzo dei prezzi degli immobili. Al contrario, i valori degli immobili sono costantemente scesi: si calcola che nel 2017 fossero più bassi del 15% rispetto al 2010. E ciò ha comportato una riduzione dei ricavi.

In più, la natura o l'ubicazione dei progetti realizzati non hanno consentito alla Società di avvantaggiarsi pienamente della ripresa del mercato che vi è stata negli ultimi anni, in particolare nelle grandi città.

Tutto questo ha avuto delle pesanti conseguenze per Condotte Immobiliare, che sono riflesse nelle perdite riscontrate nei bilanci del Periodo di Riferimento.

Questi fattori, e la necessità di ricorrere agli affidamenti bancari per far fronte alle esigenze dell'attività ordinaria, hanno generato una situazione di tensione finanziaria crescente, che è risultata sempre meno sostenibile, come risulta da una serie di circostanze, quali:

- i debiti verso fornitori e appaltatori che, a loro volta, fanno sì che Condotte Immobiliare sia stata destinataria di ingiunzioni di pagamento e di atti di pignoramento;
- il raggiungimento di piani di rientro con i creditori;
- l'incremento dell'indebitamento a breve termine.

L'andamento economico della Società nel Periodo di Riferimento è quindi caratterizzato da costanti perdite, le cui principali determinanti possono essere così riassunte:

- rilevanti svalutazioni di attività finanziarie nel corso degli esercizi 2015 e 2017, riconducibili prevalentemente all'iniziativa Progetto Marinella ed al fondo Venice Waterfront;
- valore della produzione in calo, conseguente alla sostanziale interruzione attività di investimento immobiliare; in effetti, a far data dal 2014, la Società ha adottato una politica di contenimento dei costi, che la porta a interrompere i progetti o a non iniziarli in assenza delle risorse per poter far fronte alle esigenze della costruzione;
- valori negativi della produzione nel corso degli esercizi 2016 e 2017;
- riduzione del valore delle rimanenze di Euro 44,4 milioni, passando da un valore di Euro 98,7 milioni a fine 2013 ad un valore di Euro 54,4 milioni al 5 dicembre 2018; questa riduzione è legata sia alla vendita di immobili ultimati (le diminuzioni delle rimanenze per vendite nel Periodo di Riferimento ammontano a Euro 18,8 milioni), sia all'interruzione dell'attività di investimento e alle svalutazioni del valore degli immobili nel corso del 2017 per Euro 28,4 milioni, al fine di allineare i valori di carico degli immobili ai valori di perizia.

Peraltro, tutte queste svalutazioni in una logica prudenziale ex art. 2423 c.c. dovevano tra l'altro risultare da tempo ed essere condotte in maniera più incisiva.

Sotto questo ultimo profilo, si evidenzia che, nel corso del Periodo di Riferimento, Condotte Immobiliare ha mantenuto pressoché costanti i valori di carico delle iniziative immobiliari e ha

operato una rilevante svalutazione soltanto nel corso dell'esercizio 2017. Questo nonostante l'attività di costruzione e vendita sia stata caratterizzata già dal 2014 da:

- mancata vendita della maggior parte delle iniziative classificate tra i prodotti finiti, con il conseguente immobilizzo di risorse finanziarie che avrebbero potuto essere dedicate ad eventuali attività di investimento o valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- permanenza per tutto il Periodo di Riferimento di iniziative immobiliari classificate tra i prodotti in corso di lavorazione e semilavorati, indicativa del mancato completamento delle iniziative in corso.

Inoltre, va sottolineato come, sebbene il valore delle iniziative immobiliari dalla bozza di bilancio al 31 dicembre 2017, pari a Euro 55,2 milioni, sia stato sostanzialmente allineato al valore di mercato stimato da perizia, pari ad Euro 56,5 milioni, la medesima perizia riporti un secondo valore nell'ipotesi di liquidazione di Euro 40,5 milioni, inferiore di ulteriori Euro 16 milioni.

In questo quadro, già con il bilancio al 31 dicembre 2016 si riscontra una riduzione di oltre un terzo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2446 c.c., situazione che ha indotto l'Amministratore Unico a convocare l'Assemblea per le opportune decisioni. In effetti, in data 11 luglio 2017 l'Assemblea dei Soci delibera la riduzione del capitale sociale da Euro 25.000.000,00 a Euro 14.500.000,00⁹. A ben vedere, questa situazione pare già essere presente negli esercizi precedenti, come potevano agevolmente rilevare gli operatori qualificati.

Nel corso del 2017, la crisi finanziaria di Condotte Immobiliare si è acuita ulteriormente. Pertanto, la Società ha anzitutto tentato di avviare trattative con il ceto bancario per ottenere proroghe e una rimodulazione dei termini di scadenza, in particolare per cercare di ottenere una variazione delle scadenze dal breve al medio-lungo termine. Questo tentativo di ristrutturazione non ha però avuto alcun riscontro dalle banche.

L'esercizio al 31 dicembre 2017 si è chiuso in assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale con una perdita di Euro 38,4 milioni, ciò che ha prodotto la riduzione del capitale sociale ridotto al di sotto del minimo di legge e un risultante patrimonio netto negativo.

Sin dal 2014, le problematiche operative, economiche e finanziarie di Condotte Immobiliare sono rilevate dagli organi amministrativi e di controllo, nonché dal revisore della Società¹⁰.

Tutte le problematiche sinora esposte hanno portato Condotte Immobiliare a presentare in data 29 marzo 2018 un ricorso ai sensi dell'art. 161, comma 6 L.F. per l'ammissione alla procedura di

⁹ Cfr. Allegato 4.2.1 della Relazione sulle Cause di Insolvenza - Verbale Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'11 luglio 2017.

¹⁰ In particolare, tra i rilievi effettuati si richiamano i seguenti: (i) il Collegio Sindacale, nel corso della riunione del 29 settembre 2014, nel commentare un prospetto denominato "Riepilogo Economico Gestionale Iniziative Operative" rileva "l'emergere di margini non soddisfacenti. L'Ing. Vadalà ed il Dr. Mariano Aprea confidano in una ripresa nel mercato immobiliare mantenendo per il momento una strategia di attesa"; (ii) nella relazione della società di revisione relativa al bilancio al 31 dicembre 2015 risulta il seguente richiamo di informativa: "Gli amministratori hanno evidenziato che le attuali condizioni del mercato immobiliare, unitamente alle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti ed investitori, rende maggiormente complicata la stima dei valori e dei tempi di realizzo delle iniziative in vendita ed in via di sviluppo, e quindi dei flussi monetari in entrata destinata alla riduzione dei finanziamenti assunti per gli investimenti in essere"; (iii) nel corso della riunione dell'11 luglio 2017 il Collegio Sindacale "invita l'Amministratore Unico a monitorare la situazione finanziaria della società che, per effetto della diminuzione dei margini economici, costituisce un aspetto di primaria importanza anche al fine di prossime valutazioni in merito alla sussistenza dei requisiti di continuità aziendale"; (iv) dalla relazione sulla gestione al 31 dicembre 2017 predisposta dell'Amministratore Unico risulta che "Nel 2017 le persistenti difficoltà del mercato immobiliare hanno limitato fortemente le vendite in tutte le aree nelle quali la Società è presente e la crisi di liquidità che ha pesato sulla gestione della Società ha impedito sostanziali avanzamenti nello sviluppo delle iniziative"; (v) nel verbale di determina dell'Amministratore Unico del 29 ottobre 2018 lo stesso rileva che il progetto di bilancio 2017 è stato redatto "in accordo all'OIC 11, paragrafo 24, in ragione dell'assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale per il manifestarsi delle cause di scioglimento di cui all'articolo 2484 c.c."

concordato preventivo (Ricorso in Bianco), e a seguito della dichiarazione di improcedibilità del ricorso a chiedere l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria di Condotte in data 5 dicembre 2018.

4. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.

Di seguito, si riporta la situazione patrimoniale della Società alla Data di Ammissione in A.S., *pre* e *post*-compensazioni ex art. 56 L.F. delle partite creditorie e debitorie facenti capo al medesimo soggetto giuridico¹¹ (la situazione patrimoniale della Società post-compensazioni ex art. 56 L.F. di seguito “**Situazione Patrimoniale**”)¹², raffrontata con la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2017 ripresa dal progetto di bilancio 2017¹³.

TABELLA 2 SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ AL 31.12.2017 E ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.
(Valori in Euro '000)

	31.12.2017	05.12.2018 Pre- Compensazioni	Compensazioni e Riclassifiche	05.12.2018 Post- Compensazioni
Immobilizzazioni Immateriali	293	225		225
Immobilizzazioni Materiali	65	51		51
Immobilizzazioni Finanziarie	302	303		303
Attivo Fisso Netto	660	578		578
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	29.310	29.310		29.310
Prodotti Finiti	25.900	25.064		25.064
Rimanenze	55.209	54.373		54.373
Crediti verso Clienti	3.247	3.370		3.370
Crediti verso Controllanti	2.409	2.409	(2.409)	-
Crediti v.so Imprese sotto il Controllo delle Controllanti	202	112	(96)	16
Crediti Tributari	175	416		416
Crediti verso Istituti di Previdenza	10	10		10
Crediti verso Altri	249	77	(0)	76
Totale Crediti	6.291	6.394	(2.505)	3.889
Disponibilità Liquide	60	732		732
Ratei e Risconti Attivi	2.688	1.982		1.982
Totale Attivo	64.908	64.059	(2.505)	61.553
Patrimonio Netto	(22.391)	(25.501)	-	(25.501)
Fondi per Rischi e Oneri	1.394	1.331	-	1.331
Trattamento di Fine Rapporto	102	103		103
Debiti Intecompany	11.802	12.051	(2.551)	9.500
Debiti verso Banche	62.312	63.088		63.088
Debiti verso Fornitori	2.744	4.012	45	4.058
Anticipi da Clienti	6.615	6.334		6.334
Debiti Tributari	20	46		46
Debiti verso Istituti di Previdenza	20	29		29
Altri Debiti	1.472	2.009		2.009
Totale Debiti	84.985	87.569	(2.505)	85.064
Ratei e Risconti Passivi	818	556		556
Totale Passivo e Patrimonio Netto	64.908	64.059	(2.505)	61.553

[Omissis]

Si specifica che i valori riportati e descritti in seguito rappresentano grandezze puramente contabili e non riflettono in alcun modo eventuali valori di realizzo, o ipotesi di presumibili valori di realizzo, derivanti dalla cessione ovvero la liquidazione atomistica degli assets.¹⁴

¹¹ Si specifica che la compensazione non ha riguardato i debitori che hanno stipulato con la Società contratti con la formula *rent to buy* (locazione con patto di futura vendita), relativamente ai quali la Società ha incassato acconti sul prezzo di vendita pattuito che, nel caso in cui la futura vendita non venga perfezionata per volontà della controparte, la Società ha diritto a trattenerli.

¹² Si specifica che, ove non diversamente indicato, i valori contabili riportati nelle tabelle del presente Documento che fanno riferimento alla data del 05.12.2018 si riferiscono alla situazione patrimoniale alla Data di Ammissione in A.S. post-compensazioni.

¹³ Si evidenzia che la Società non ha proceduto all'approvazione del Bilancio 2017, il cui Progetto di Bilancio è stato approvato dall'Amministratore Unico in data 13 novembre 2018.

¹⁴ [Omissis]

Attivo Fisso Netto

Alla Data di Ammissione in A.S., l'Attivo Fisso Netto ammonta complessivamente ad **Euro 578 migliaia** e risulta composto come segue:

- (i) **Immobilizzazioni Immateriali per Euro 225 migliaia**, di cui: (a) Euro 132 migliaia relativi ai costi capitalizzati connessi al leasing *in costruendo* del Polo Logistico di Anagni; (b) Euro 54 migliaia relativi ai costi sostenuti per l'impianto fotovoltaico che insiste sul Polo Logistico di Anagni; (c) Euro 34 migliaia relativi a oneri di urbanizzazione su beni in leasing dell'iniziativa Green Village di Monterotondo; (d) Euro 5 migliaia relativi a brevetti;
- (ii) **Immobilizzazioni Materiali per Euro 51 migliaia**, di cui: (a) Euro 27 migliaia relativi a macchine d'ufficio; (b) Euro 21 migliaia relativi a mobili d'ufficio; (c) Euro 2 migliaia relativi a impianti generici;
- (iii) **Immobilizzazioni Finanziarie per Euro 303 migliaia** riferite quanto a: (a) Euro 278 migliaia alla partecipazione dello 0,25% nel Campus Biomedico S.p.A.; (b) Euro 12 migliaia al Consorzio MonMart relativo all'iniziativa Belfiore di Mantova; (c) Euro 13 migliaia a depositi cauzionali di diversa natura.

Per completezza informativa, nella tabella che segue sono rappresentate tutte le partecipazioni detenute dalla Società alla Data di Ammissione in A.S., incluse quelle con valore contabile pari a zero, ovvero le partecipazioni del 50,0% in Pro.In.Val. S.r.l. e del 16,5% in Sviluppo Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione, entrambe completamente svalutate in sede di predisposizione del progetto di bilancio 2017 a causa dello stato delle iniziative immobiliari portate avanti dalle stesse¹⁵.

TABELLA 3 PARTECIPAZIONI DETENUTE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.

(Valori in Euro '000)

Denominazione Sociale	% di Partecipazione	Costo d'Acquisto	05.12.2018
Consorzio MonMart	58,84%	12	12
Pro.In.Val. S.r.l.	50,00%	433	-
Sviluppo Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione	16,50%	2.640	-
Campus Biomedico S.p.A.	0,25%	278	278
Totale		3.363	290

¹⁵ Si rimanda al precedente Paragrafo 2 e al successivo Paragrafo 6.2.3 per maggiori approfondimenti in merito.

Rimanenze

Alla Data di Ammissione in A.S., il valore lordo delle rimanenze, costituite da aree e immobili oggetto dell'attività caratteristica della Società, in corso di ultimazione ovvero finiti e pronti per la vendita, risulta pari complessivamente ad **Euro 54.373 migliaia**, di cui: (a) Euro 29.310 relativi a Prodotti in Corso di Lavorazione; (b) Euro 25.064 relativi a Prodotti Finiti¹⁶.

TABELLA 4 DETTAGLI DELLE RIMANENZE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.
(Valori in Euro '000)

Iniziativa Immobiliare	05.12.2018
Anagni (FR) - Polo Logistico	747
Bosa (OR) - Bosa Colores	11.045
Città S. Angelo (PE) - Centro Commerciale Ibisco	3.256
Este (PD) - Iniziativa La Barchessa - Ed. "La Barchessa"	160
Este (PD) - Iniziativa La Barchessa - Terreno 4A-3C	180
Fabriano (AN) - Parco Del Borgo - Lotto 18	620
Mantova - Belfiore - Lotto 18 Comparto B	2.330
Mantova - Belfiore - Ex-Formaggiera	20
Monterotondo (RM) - Green Village - Comp. TS / R4 / TVCU / TRA	6.142
Pisa - Villa Madre' - Area Edificabile	2.101
Rubano (PD) - La Fomace - Lotti 22-24 / 38 / 30	1.529
Torreglia (PD) - Iniziativa Industriale	670
Torreglia (PD) - Iniziativa Residenziale	510
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	29.310
Bosa (OR) - Bosa Colores - Edificio 17	3.860
Este (PD) - La Barchessa - Edificio 1	82
Este (PD) - La Barchessa - Edificio 2A-1C	204
Este (PD) - La Barchessa - Edificio 6B-7B	14
Fabriano (AN) - Parco Del Borgo - Edificio 3	478
Fabriano (AN) - Parco Del Borgo - Edificio 4	694
Mantova - Belfiore - Immobile Comparto A	3.627
Monterotondo (RM) - Green Village - Comparto R1	5
Monterotondo (RM) - Green Village - Comparto R2	629
Monterotondo (RM) - Green Village - Comparto R3	8.276
Padova - Complesso Resid.le Borgo Santa Croce	1.065
Pisa - Villa Madre' - RTA	1.970
Roma - Pigneto Ex Sero	1.620
Rubano (PD) - La Fomace - Capannoni a Reddito	2.540
Prodotti Finiti	25.064
Totale Rimanenze	54.373

Crediti

Alla Data di Ammissione in A.S., i crediti iscritti nell'Attivo Circolante, al netto delle compensazioni ex art. 56 L.F. per circa Euro 2.505¹⁷, ammontano complessivamente ad **Euro 3.889 migliaia** e sono riferiti a:

- (i) **Crediti verso Clienti** per **Euro 3.370 migliaia**, relativi a vendite di unità immobiliari e a prestazioni di commesse in appalto;
- (ii) **Crediti verso Imprese Sottoposte a Controllo delle Controllate** per **Euro 16 migliaia**, di cui: **[Omissis]**
- (iii) **Crediti Tributari** per **Euro 416 migliaia**, di cui: (a) Euro 225 migliaia relativi a crediti IVA; (ii) Euro 134 migliaia relativi a acconti IRAP; (c) Euro 41 migliaia per acconti IRES; (d) Euro 16 migliaia per altre posizioni a credito. Con riferimento ai crediti IVA si rappresenta

¹⁶ Si rimanda al Paragrafo 6.3.1 per i dettagli sulle Iniziative Immobiliari.

¹⁷ Cfr. pag. 17.

che al fine di ottimizzare i flussi finanziari legati ai versamenti ed alla gestione dei crediti IVA nell'ambito del gruppo Condotte, nel 2005 la Società aveva aderito alla procedura di liquidazione IVA di Gruppo (art.73 c. 3 DPR 633/72), che consente alle società partecipate (i.e. Condotte Immobiliare) di concentrare in capo alla controllante (i.e. Ferfina) tutti gli obblighi relativi ai versamenti periodici e compensare eventuali posizioni creditorie con quelle debitorie delle società appartenenti al gruppo. Terminata la procedura di liquidazione IVA di Gruppo il 31 dicembre 2017, Condotte Immobiliare ha acquisito nuovamente una posizione individuale nei confronti del fisco in materia di liquidazione IVA.

- (iv) **Crediti vs. Istituti di Previdenza per Euro 10 migliaia**, relativi a posizioni INPS dirigenti;
- (v) **Crediti verso Altri, per Euro 77 migliaia**, di cui: **[Omissis]**.

Disponibilità Liquide

Alla Data di Ammissione in A.S., le Disponibilità Liquide ammontano complessivamente a **Euro 732 migliaia**, di cui: (a) Euro 644 migliaia di denaro e assegni in cassa; (b) Euro 87 migliaia di depositi bancari temporanei.

Ratei e Risconti Attivi

Alla Data di Ammissione in A.S., i Ratei e Risconti Attivi ammontano complessivamente a **Euro 1.982 migliaia**, di cui: **[Omissis]**

Patrimonio Netto

Alla Data di Ammissione in A.S., la Società presenta un patrimonio netto **negativo per Euro 25.501 migliaia**.

Fondi per Rischi ed Oneri

Alla Data di Ammissione in A.S., il Fondo Rischi e Oneri ammonta complessivamente ad **Euro 1.331 migliaia**, di cui: (a) Euro 879 migliaia relativi a fondo vertenze in corso da terzi; (b) Euro 293 migliaia relativi a fondo oneri e rischi ex Simest; (c) Euro 160 migliaia relativi a fondo per imposte differite.

Trattamento di Fine Rapporto

Alla Data di Ammissione in A.S., il Fondo TFR ammonta ad **Euro 103 migliaia**.

Debiti

Alla Data di Ammissione in A.S., i debiti iscritti nella Situazione Patrimoniale, al netto delle compensazioni ex art. 56 L.F. per circa Euro 2.505¹⁸, ammontano complessivamente ad **Euro 85.064 migliaia** e sono riferiti a:

- (i) **Debiti Intercompany per Euro 9.500 migliaia**, di cui: **[Omissis]**
- (ii) **Debiti verso Banche per Euro 63.088 migliaia**, di cui: **[Omissis]**
- (iii) **Debiti verso Fornitori per Euro 4.058 migliaia**, relativi a debiti maturati per appalti e subappalti e per forniture di materie prime.
- (iv) **Anticipi da Clienti per Euro 6.334 migliaia** rappresentati da somme ricevute da terzi a titolo di acconto prezzo nell'ambito di operazioni di compravendita di unità immobiliari, di cui: **[Omissis]**
- (v) **Debiti Tributari per Euro 46 migliaia**, riferiti integralmente a debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto su pagamenti a dipendenti e professionisti,
- (vi) **Debiti verso Istituti di Previdenza per Euro 29 migliaia**.

¹⁸ Cfr. pag. 17.

(vii) **Altri Debiti per Euro 2.009 migliaia**, di cui: **[Omissis]**.

Contratti di Leasing

Alla Data di Ammissione in A.S., la Società ha in essere quattro contratti di leasing, di cui uno relativo all'iniziativa del Polo Logistico di Anagni e tre all'iniziativa Green Village di Monterotondo.

[Omissis]

5. LO STATO PASSIVO

5.1. IL PASSIVO CONTABILE

Al fine di procedere alla suddivisione del Passivo Contabile per cause di prelazione, si è proceduto all'analisi di ogni singola posizione debitoria della Società alla Data di Ammissione in A.S., verificando la natura del credito vantato verso la Società e l'esistenza di cause legittime di prelazione, conformemente al disposto dell'art. 2741 c.c..

Al fine di rappresentare una stima della situazione debitoria complessiva alla Data di Ammissione in AS, si riporta nella tabella sottostante il Passivo Contabile¹⁹ post-compensazioni ex art. 56 L.F., con la suddivisione fra crediti privilegiati e crediti privi di cause legittime di prelazione.

TABELLA 5 PASSIVO CONTABILE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. PER CATEGORIA CONTABILE E CLASSI DI PRIVILEGIO
(Valori in Euro '000)

Categoria Contabile	Al 05.12.2018	Di cui assistito da Privilegi	Di cui Chirografo
Debiti verso Banche	63.088	26.904	36.184
Debiti verso Fornitori	4.058	555	3.503
Anticipi da Clienti	6.334	-	6.334
Debiti Tributari	46	46	-
Debiti verso Istituti di Previdenza	29	29	-
Altri Debiti	2.009	1.804	206
Fondo per Imposte Differite	160	160	-
Altri Fondi	1.172	236	936
Trattamento di Fine Rapporto	103	103	-
Ratei e Risconti Passivi	556	-	556
Totale Debiti verso Terzi	77.554	29.836	47.717
Debiti Intecompany	9.500	-	9.500
Totale Passivo Contabile	87.054	29.836	57.218

Debiti Assistiti da Privilegi

Dalle analisi effettuate sulla Situazione Patrimoniale, i debiti assistiti da privilegi ammontano complessivamente ad **Euro 29.836 migliaia**, raggruppabili come segue:

- (i) **Debiti verso Banche per Euro 26.904 migliaia**, assistiti da garanzia ipotecaria su immobili;
- (ii) **Debiti verso Fornitori per Euro 555 migliaia**, assistiti da privilegio ex art. 2751-bis, n. 2, c.c.;
- (iii) **Debiti Tributari per Euro 46 migliaia**, assistiti dal privilegio ex art. 2752, c.c.;
- (iv) **Debiti verso Istituti di Previdenza per Euro 29 migliaia**, assistiti dal privilegio ex art. 2752, c.c.
- (v) **Altri Debiti per Euro 1.804 migliaia**, di cui: (a) Euro 1.034 migliaia riferiti principalmente a posizioni debitorie verso comuni per oneri di urbanizzazione e Euro 575 migliaia per IMU e TASI, assistiti da privilegio ex artt. 2753 c.c. e 2754 c.c.; (b) Euro 100 migliaia verso dipendenti, Euro 57 migliaia verso amministratori, Euro 34 migliaia verso sindaci e Euro 3 migliaia verso Organismi di Vigilanza, assistiti dal privilegio ex art. 2751-bis, n. 1, c.c.;
- (vi) **Fondo Imposte Differite per Euro 160 migliaia**, assistiti da privilegio ex artt. 2753 c.c. e 2754 c.c.;

¹⁹ Cfr. pag. 17.

- (vii) **Altri Fondi per Euro 236 migliaia**, per contenzioso con il personale, assistiti dal privilegio ex art. 2751-bis, comma 1 c.c.;
- (viii) **Trattamento di Fine Rapporto per Euro 103 migliaia**, assistiti dal privilegio ex art. 2751-bis, n. 1, c.c..

Debiti Chirografari

I debiti chirografari verso terze parti ammontano complessivamente ad **Euro 47.717 migliaia**, composti nel seguente modo:

- (i) **Debiti verso Banche per Euro 36.184 migliaia;**
- (ii) **Debiti verso Fornitori per Euro 3.503 migliaia;**
- (iii) **Anticipi da Clienti per Euro 6.334 migliaia;**
- (iv) **Altri Debiti per Euro 206 migliaia;**
- (v) **Altri Fondi per Euro 936 migliaia;**
- (vi) **Ratei e Risconti Passivi per Euro 556 migliaia**

5.2. ANALISI DELLO STATO DEL PASSIVO E PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI STATO PASSIVO

Ricostruito il Passivo Contabile risultante dalla Situazione Patrimoniale, ai fini di una migliore comprensione delle cause del dissesto e per evidenziare possibili pagamenti preferenziali di debiti intervenuti in data successiva alla chiusura del bilancio, come stabilito dalla legge, si è provveduto a confrontare i dati così ottenuti, con quelli accertati da parte degli Scriventi Commissari e, quindi, alla redazione del progetto di stato del passivo della Società.

Più in particolare, l'attività di accertamento del passivo è stata effettuata tenendo in debita considerazione le scadenze fissate dal Tribunale competente che risultano essere:

- 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, 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, Dott. Adolfo Ceccarini.

Dapprima, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.L. 347/2003 e alla Legge Fallimentare, gli Scriventi Commissari hanno preliminarmente provveduto ad inviare a tutti i creditori presenti in contabilità aziendale l'invito, di cui all'art. 22 del D.lgs. 270/1999, a trasmettere le domande di insinuazione al passivo ai sensi dell'art. 93 L.F..

Alla scadenza del termine per la presentazione delle domande di insinuazione tempestive, si sono insinuati al passivo della Società n. 128 creditori, suddivisi come rappresentato dalla tabella che segue.

TABELLA 6 DETTAGLIO DOMANDE DI INSINUAZIONE TEMPESTIVE AL PASSIVO PER TIPOLOGIA
(Valori in Euro '000)

Classe Creditore	N.	Richiesta dei Creditori				Totale
		Pre-deduzione	Ipoteca	Privilegio	Chirografo	
Dipendenti	8	-	-	657	-	657
Enti	2	-	-	10	0	10
Professionisti	39	745	-	337	104	1.186
Fornitori	70	23	11	1.166	3.841	5.042
Banche	9	-	22.352	-	20.133	42.485
Totale	128	768	22.364	2.170	24.078	49.379

All'esito dell'attività di verifica delle domande di insinuazione al passivo, con riferimento agli interventi tempestivi, è emerso il seguente scenario di progetto di stato passivo.

TABELLA 7 PROGETTO DI STATO PASSIVO
(Valori in Euro '000)

Classe Creditore	N.	Proposta dei Commissari Straordinari				Totale Ammesso	Escluso
		Pre-deduzione	Ipoteca	Privilegio	Chirografo		
Dipendenti	8	-	-	399	12	411	245
Enti	2	-	-	10	0	10	-
Professionisti	39	54	-	295	143	492	694
Fornitori	70	-	-	575	2.713	3.288	1.754
Banche	9	-	21.294	-	21.163	42.458	27
Totale	128	54	21.294	1.279	24.032	46.659	2.720

Si segnala che, sin dal principio della propria attività, considerata l'importanza delle questioni coinvolte, gli Scriventi Commissari hanno ritenuto di porre particolare attenzione verso i lavoratori, con l'obiettivo di garantire loro una tutela sostanziale e non meramente formale. A tal fine, gli Scriventi Commissari hanno dato mandato al Dipartimento Risorse Umane della Società di provvedere ad effettuare i conteggi delle somme dovute a ciascun lavoratore (cd. "Dichiarazione Datoriale") al fine di ricostruire le categorie di privilegio relative ad ogni singola voce creditoria.

All'esito del deposito del progetto di stato passivo e della conseguente comunicazione dello stesso a tutti i creditori sociali insinuati, gli Scriventi Commissari, così come previsto dalla normativa di riferimento, hanno provveduto all'esame ed al deposito presso il Tribunale competente delle osservazioni allo stato passivo, previste dall'art. 95 L.F.

All'udienza del 25 giugno 2019, fissata per l'esame dello stato passivo, il Giudice Delegato, Dott. Ceccarini, iniziava la verifica delle posizioni creditorie tempestivamente insinuate al passivo della Società, rinviando, all'esito della stessa, la prosecuzione della verifica delle ulteriori posizioni alla successiva udienza del 2 ottobre 2019. In detta udienza, presumibilmente, il Giudice Delegato terminerà l'esame di tutte le domande cd. tempestive e conseguentemente, ai sensi dell'art. 96 L.F., formerà lo stato passivo, rendendolo successivamente esecutivo con proprio decreto.

6. L'ATTIVO DELLA PROCEDURA

6.1. OVERVIEW

Nella tabella che segue, si riporta una situazione riepilogativa degli attivi patrimoniali di Condotte Immobiliare con indicazione, per ciascuna categoria, del valore contabile alla Data di Ammissione in A.S dopo le compensazioni ex art. 56 L.F.²⁰ e, ove possibile, del presumibile valore di realizzo derivante dalla cessione degli stessi²¹.

TABELLA 8 ATTIVI PATRIMONIALI - VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
 (Valori in Euro '000)

	05.12.2018 Post- Compensazioni
Immobilizzazioni Immateriali	225
Immobilizzazioni Materiali	51
Immobilizzazioni Finanziarie	303
Attivo Fisso Netto	578
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	29.310
Prodotti Finiti	25.064
Rimanenze	54.373
Crediti verso Clienti	3.370
Crediti verso Controllanti	-
Crediti v.so Imprese sotto il Controllo delle Controllanti	16
Crediti Tributarî	416
Crediti verso Istituti di Previdenza	10
Crediti verso Altri	76
Totale Crediti	3.889
Disponibilità Liquide	732
Ratei e Risconti Attivi	1.982
Totale Attivo	61.553

Come si evince dalla tabella di cui sopra, l'attivo della procedura risulta costituito principalmente dalle Rimanenze, voce che fa riferimento alle Iniziative Immobiliari della Società, contabilizzate alla Data di Ammissione in A.S. in circa Euro 54.373 migliaia. [Omissis]

[Omissis]

6.2. ATTIVO FISSO NETTO

6.2.1. Immobilizzazioni Immateriali

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio delle Immobilizzazioni Immateriali alla Data di Ammissione in A.S., con l'indicazione per ogni bene del valore contabile alla Data di Ammissione in A.S. e di un'ipotesi preliminare circa il presumibile valore di realizzo.

²⁰ Per le compensazioni ex art. 56 L.F. si rimanda a quanto esposto a pag. 17.

²¹ Si specifica che i valori di realizzo indicati nel presente capitolo rappresentano stime preliminari basate sulle informazioni disponibili alla data di redazione del Programma e devono intendersi esclusivamente come indicazione di massima del presumibile valore di realizzo degli asset aziendali. Si rimanda al successivo Capitolo 8 per quanto concerne le modalità di liquidazione.

TABELLA 9 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
(Valori in Euro '000)

Immobilizzazioni Immateriali	05/12/2018
Polo Logistico Anagni	132
Spese Impianto Fotovoltaico	54
Altre	34
Brevetti	4
Totale	225

[Omissis]

6.2.2. Immobilizzazioni Materiali

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio delle Immobilizzazioni Materiali alla Data di Ammissione in A.S., con l'indicazione per ogni categoria omogenea di beni del valore contabile alla Data di Ammissione in A.S. e di un'ipotesi preliminare circa il presumibile valore di realizzo.

TABELLA 10 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
(Valori in Euro '000)

Immobilizzazioni Materiali	05/12/2018
Macchine d'Ufficio	27
Mobili d'Ufficio	21
Impianti Generici	2
Totale	51

[Omissis]

6.2.3. Immobilizzazioni Finanziarie

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie alla Data di Ammissione in A.S., con l'indicazione per ogni categoria omogenea di beni del valore contabile alla Data di Ammissione in A.S. [Omissis].

TABELLA 11 IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
(Valori in Euro '000)

Immobilizzazioni Finanziarie	05/12/2018
Partecipazioni	290
Crediti Immobilizzati	-
Altre Immobilizzazioni Finanziarie	13
Totale	303

Di seguito si fornisce il dettaglio per singola macro-voce.

Partecipazioni

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio delle Partecipazioni alla Data di Ammissione in A.S., con l'indicazione per ciascuna di esse del valore contabile alla Data di Ammissione in A.S. [Omissis].

TABELLA 12 PARTECIPAZIONI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
(Valori in Euro '000)

Denominazione Sociale	05.12.2018
Consorzio MonMart	12
Pro.In.Val. S.r.l.	-
Sviluppo Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione	-
Campus Biomedico S.p.A.	278
Totale	290

Consorzio MonMart

Principali Informazioni

- Percentuale di Partecipazione: 58,84%
- Costo di Acquisto: Euro 12 migliaia
- Valore di Carico: Euro 12 migliaia

Il Consorzio MonMart, fa riferimento all'iniziativa Belfiore di Mantova²². Costituito per realizzare sia le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste in convenzione – opera realizzate, collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale -, sia le opere fuori ambito costituite da una pista pedonale e ciclabile di collegamento tra la zona Belfiore e il centro cittadino – opere completata e autorizzata -, avendo esaurito il proprio scopo, il consorzio a breve verrà posto in liquidazione.

[Omissis]

Pro.In.Val. S.r.l.

Principali Informazioni

- Percentuale di Partecipazione: 50,0%
- Costo di Acquisto: Euro 433 migliaia
- Valore di Carico: Euro 0

Pro.In.Val. è una società partecipata da Condotte Immobiliare al 50,0%, mentre il rimanente 50,0% è in capo alla società Liri S.r.l..

La società ha per oggetto la realizzazione di un intervento immobiliare denominato "Parco del Mallerò" nella città di Sondrio che fa parte di un progetto più generale rientrante nel Polo Tecnologico di Sondrio, in adiacenza del fiume Mallerò, in una zona molto vicina al centro storico della cittadina valtellinese.

[Omissis]

Sviluppo Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione

Principali Informazioni

- Percentuale di Partecipazione: 16,5%
- Costo di Acquisto: Euro 2.640 migliaia
- Valore di Carico: Euro 0

SPM è una società partecipata da Condotte Immobiliare al 16,5%, mentre il rimanente 83,5% risulta in capo quanto al 16,5% a Condotte (per cui il gruppo Condotte risulta possedere

²² Per un'approfondita descrizione dell'iniziativa si rimanda al Paragrafo 6.3.1 e **[Omissis]**.

complessivamente il 33,0%), quanto al 34,0% a Consorzio Cooperative Costruzioni - CCC Società Cooperativa, quanto infine al 33,0% a UNIECO Società Cooperativa in L.C.A..

La società è stata costituita nel 2008 al fine di partecipare al bando di iniziativa privata promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., finalizzato alla selezione di un partner per il progetto di valorizzazione territoriale nell'area della Val di Magra, nei Comuni di Ameglia e Sarzana, località Bocca di Magra, Fiumaretta e Marinella, in provincia di La Spezia. A seguito dell'aggiudicazione dell'iniziativa, SPM ha acquistato dall'istituto di credito il 75,0% della società Marinella S.p.A., mentre il rimanente 25,0% è detenuto dalla stessa banca.

[Omissis]

Campus Biomedico S.p.A.

Principali Informazioni

- Percentuale di Partecipazione: 0,25%
- Costo di Acquisto: Euro 278 migliaia
- Valore di Carico: Euro 278 migliaia

Condotte Immobiliare detiene una partecipazione dello 0,25% in Campus Biomedico S.p.A., società che ha per oggetto la realizzazione e gestione del Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a Roma, in località Trigatoria, ove è stata costruita una moderna struttura.

[Omissis]

Crediti Immobilizzati

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio dei Crediti Immobilizzati alla Data di Ammissione in A.S., **[Omissis]**. **[Omissis]**

TABELLA 13 CREDITI IMMOBILIZZATI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
(Valori in Euro '000)

[Omissis]

Altre Immobilizzazioni Finanziarie

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio delle Altre Immobilizzazioni Finanziarie alla Data di Ammissione in A.S., con l'indicazione per ogni posizione creditoria del valore contabile alla Data di Ammissione in A.S.. **[Omissis]**

TABELLA 14 ALTRE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.
[INCLUDE OMISSIS]
(Valori in Euro '000)

Altre Immobilizzazioni Finanziarie	05.12.2018
Deposito Cassa Autom. Pigneto	4,58
Deposito Enel Energia S.p.A.	3,26
Deposito Hera Comm S.r.l.	1,47
Travan Appartamento Mira (VE)	1,20
Deposito Cauzionale Ufficio del Demanio	0,89
Deposito Acea Ato 2 S.p.A.	0,44
Deposito Telecom Italia	0,24
Deposito Az. Comprensoriale Acquedotti	0,20
Deposito Comune di Pisa	0,15
Deposito Acque S.p.A.	0,10
Deposito Telecom	0,08
Deposito Agenzia del Territorio	0,08
Deposito Multiservizi	0,03
Deposito Acea Ato 5	0,03
Deposito Acea Energia S.p.A.	0,02
Deposito Enel	0,02
Deposito Centro Veneto Servizi	0,02
Deposito Commissari	0,01
Totale	12,82

6.3. INIZIATIVE IMMOBILIARI (RIMANENZE E LEASING)

6.3.1. Descrizione delle Iniziative Immobiliari e stima del presumibile valore di realizzo

Di seguito si fornisce una descrizione delle 13 Iniziative Immobiliari in corso alla Data di Ammissione in A.S. **[Omissis]**.

Anagni (FR) - Polo Logistico

Ubicazione

Anagni (FR), località Pantanello via Casilina n. 224

Il Polo Logistico è ubicato a breve distanza da Via Casilina, e dista meno di 6 km dallo svincolo dell'Autostrada A1 Anagni – Fiuggi Terme.

Descrizione

Il Polo Logistico consiste in: quattro capannoni destinati ad attività industriali e logistiche, denominati "A", "B", "C" e "D"; da un deposito denominato Capannone "S"; da un fabbricato destinato ad uffici denominato "Palazzina Uffici"; da un locale pompe, cabina elettrica e un locale servizi.

Sulla copertura dei capannoni "A", "B" e "C" è stato realizzato un impianto fotovoltaico con potenza nominale complessiva pari a 1.328,25 kWp. L'impianto, regolarmente connesso con il GSE con contratto con scadenza maggio 2031, gode delle tariffe incentivare previste dal c.d. Secondo Conto Energia con ritiro della produzione a 0,384 €/Kwh.

I capannoni "A", "B" e "C" e l'impianto fotovoltaico insistente sulle relative coperture sono stati ultimati con i finanziamenti approvvigionati con un contratto di leasing immobiliare con la società Sardaleasing (già ABF Leasing, oggi Bper Leasing)²³.

²³ Si rimanda al Paragrafo 4.(i) per gli approfondimenti sul contratto di leasing.

Per quanto concerne il capannone "D", suddiviso in 8 moduli, si evidenzia che sono di proprietà esclusivamente 4 di essi.

[Omissis]

Bosa (OR) – Bosa Colores

Ubicazione

Bosa (OR), località di Campu e' Mare, Sa Sea, Sas Covas, Tentizzos e Sa Miniera

La cittadina di Bosa è una rinomata località turistica estiva, situata nella parte centro-occidentale della Sardegna, lungo il corso del fiume Temo, a circa 30 km a sud di Alghero.

Descrizione

CAMPU E' MARE COMPARTO C4.1 - EDIFICIO 17 RESIDENZIALE

L'immobile consiste in un fabbricato multipiano a destinazione residenziale, costituito da un unico corpo di fabbrica elevato di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, composto da 50 unità immobiliari. L'area in cui insiste il bene si trova vicino al mare, presenta una densità abitativa caratterizzata da edilizia per lo più residenziale, con dotazione di servizi, di attività commerciali e turistiche poste a distanza pedonale. Il collegamento alla rete viaria è garantito dalla vicinanza della SS 129 bis e dalla SP 49 che distano circa 1 km.

Risultano di proprietà di Condotte Immobiliare le seguenti unità invendute:

- 28 unità residenziali;
- 7 cantine;
- 20 posti auto coperti;
- 9 posti auto esterni.

Tutte le unità immobiliari risultano allo stato libere.

CAMPU E' MARE COMPARTO C4.1 - EDIFICIO 15-16 RESIDENZIALE

Il terreno è costituito da un comparto ancora da realizzare in località Campu e' Mare, in cui è prevista la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale, per complessivi circa 80 appartamenti, ed una serie di strutture turistico-ricettive per segmenti di clientela di livello medio. In considerazione della domanda, il Terzo Perito Indipendente ha proceduto a stimare il valore del terreno edificabile considerando la realizzazione delle sole unità residenziali.

CAMPU E' MARE COMPARTO C4.1 - MINIALLOGGI

Il terreno è costituito da un comparto ancora da realizzare in località Campu e' Mare, in cui è prevista la realizzazione di un hotel club resort di circa 550 minialloggi e di due edifici a destinazione residenziale. In considerazione della domanda, il Terzo Perito Indipendente ha proceduto a stimare il valore del terreno edificabile considerando la realizzazione dei soli 550 minialloggi.

CAMPU E' MARE COMPARTO C4.2 - ALBERGO

Il terreno è costituito da un comparto ancora da realizzare in località Campu e' Mare, in cui è prevista la realizzazione di strutture turistico-ricettive di profilo medio-alto (hotel 4 stelle) con relativi servizi quali ristorante, bar, piscina, *fitness center* ed impianti sportivi.

SA SEA - TURISTICO/RICETTIVO

Si tratta di un lotto posizionato sull'altopiano, nei pressi di una cava di trachite rosa dismessa dal 2003 denominata Sa Sea, ad ovest della città. L'area in cui insiste il terreno si trova vicino al

mare, lontana dall'area abitata. Il collegamento alla rete viaria è garantito dalla vicinanza della SP 49 che dista circa 500 m. Per il comparto è prevista la realizzazione di strutture turistico-ricettive di alto profilo, con relativi servizi, quali ristoranti, bar, piscine, SPA oltre ad impianti sportivi.

SAN COVAS - RESIDENZIALE

Si tratta di un lotto posizionato in una zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale denominata Sas Covas, posta ad ovest della città. L'area in cui insiste il bene si trova vicino al mare, presenta una densità abitativa caratterizzata da edilizia per lo più residenziale, con dotazione di servizi, di attività commerciali e turistiche poste a distanza pedonale. Il collegamento alla rete viaria è garantito dalla vicinanza della SS 129 bis e dalla SP 49 che distano circa 1 km. Per il comparto è previsto uno sviluppo residenziale per una superficie lorda pari a 457 mq.

TENTIZZOS E SA MINIERA – AREA AGRICOLA

I terreni oggetto di valutazione sono localizzati a circa 3 km a nord rispetto al Comune di Bosa (OR), lungo la strada provinciale SP105 Alghero-Bosa, in prossimità della Torre Argentina, completamente immersi nella macchia mediterranea. Il comparto può essere diviso in due macro aree: "Tentizzos" lungo la costa e "Sa Miniera" a monte della SP105. Per tali aree è previsto esclusivamente il recupero delle volumetrie già esistenti per finalità ricettive ed anche varie attività *open air*.

[Omissis]

Città S. Angelo (PE) – Centro Commerciale Ibisco

Ubicazione

Città Sant'Angelo (PE), Strada Lungofino 187

L'immobile è situato in zona periferica del Comune di Città Sant'Angelo, a circa 7 Km dal centro urbano ed a circa 5 km dal Comune di Montesilvano.

Si tratta di un territorio in cui insistono in prevalenza immobili a destinazione commerciale, e nelle cui vicinanze sorge l'Outlet Village Città Sant'Angelo. L'accessibilità alla zona è buona, grazie allo svincolo autostradale della A14 di Pescara Nord - Città Sant'Angelo, posto a circa 4 km, e all'aeroporto Internazionale d'Abruzzo, situato a circa 15 km di distanza.

Descrizione

Le unità immobiliari oggetto di analisi constano di due capannoni commerciali adiacenti di circa 2.567,66 mq ciascuno che si elevano per un piano fuori terra con parte soppalcata.

Entrambi le unità immobiliari risultano allo stato libere.

[Omissis]

Este (PD) – La Barchessa

Ubicazione

Este (PD), Via Giovanni XXIII

L'Iniziativa sulla città Este, comune in provincia di Padova posizionato nella parte meridionale del Parco dei Colli Euganei, si sviluppa all'interno del quartiere di Meggiaro, nella periferia nord-est rispetto al centro storico della cittadina.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da immobili a destinazione d'uso in prevalenza residenziale: condomini pluripiano composti al massimo da quattro piani fuori terra e villette

unifamiliari di recente costruzione. Nei dintorni, inoltre, sono presenti un'ampia area avente carattere rurale, un centro sportivo privato, un comando dei Carabinieri e attività commerciali di piccole e medie superfici.

La zona è facilmente accessibile da una strada a traffico scorrevole e raggiungibile sia dal casello autostradale di Noventa Vicentina, lungo l'Autostrada A31 Valdastico Sud, distante circa 11 km, che dal casello autostradale di Monselice, lungo l'Autostrada A13 Bologna - Padova, distante circa 10 km. I mezzi di trasporto pubblico di superficie sono per lo più inesistenti.

Descrizione

Il complesso immobiliare al quale appartengono gli immobili in valutazione, fa parte di un intervento di riqualificazione denominato "La Barchessa", progetto che prevede la costruzione, secondo un'architettura tipica della pianura veneta, di 6 fabbricati a destinazione residenziale e commerciale e la ristrutturazione di un vecchio casale conosciuto come "La Barchessa".

Allo stato attuale, risultano costruiti 5 dei 6 fabbricati, mentre deve essere costruito l'edificio 4A-3C e ristrutturato il casale "La Barchessa".

EDIFICIO 1

Si tratta di un fabbricato multipiano in linea a destinazione mista commerciale e residenziale plurifamiliare, avente quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Condotte Immobiliare risulta essere il proprietario di un locale commerciale di circa 67 mq locato.

EDIFICIO 2A-1C

L'edificio in oggetto consiste in un fabbricato multipiano a destinazione residenziale plurifamiliare avente cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Risultano di proprietà di Condotte Immobiliare le seguenti unità invendute:

- 2 appartamenti liberi (sub. 8 e 125) con altrettanti box di pertinenza;
- 6 appartamenti venduti attraverso la formula del *rent to buy* (sub 5, 7 15, 18, 31 e 34) con altrettanti box di pertinenza.

EDIFICIO 6B-7B

Si tratta di un fabbricato multipiano in linea, con unità abitative a destinazione residenziale ai piani sopra terra, cantine e garage al piano interrato.

Risultano di proprietà di Condotte Immobiliare le seguenti unità invendute:

- 20 box auto;
- 8 cantine.

Tutte le unità immobiliari risultano allo stato libere.

EDIFICIO "LA BARCHESSA"

Il bene oggetto in oggetto è un fabbricato cielo-terra, composto da 2 piani fuori terra a destinazione originariamente residenziale, attualmente inagibile. Attualmente si compone di 2 unità immobiliari destinate ad abitazione di tipo economico, due depositi/magazzini ed infine un'autorimessa. L'intero immobile, che versa in stato di abbandono e decadimento, è destinato al recupero conservativo mediante futuro cambio di destinazione d'uso e realizzazione di unità commerciali al piano terra ed unità direzionali al primo piano.

TERRENO 4A-3C

Il lotto di terreno denominato 4A-3C ha una superficie pari a 3.752 mq. Lo sviluppo dell'area prevede la realizzazione di una superficie ad uso residenziale pari a circa 1.133 mq, oltre a 1.066

mq adibiti a parcheggi (di cui 567 mq a garage-box auto e 500 mq a posti auto scoperti).

[Omissis]

Fabriano (AN) – Parco del Borgo

Ubicazione

Fabriano (AN), Via Giacomo Ciampicali

Il complesso residenziale denominato Parco del Borgo si trova ad ovest della città di Fabriano. La zona presenta una buona dotazione di servizi e di alcune attività commerciali, poste a distanza pedonale, nonché di un parco dotato di varie attrezzature. Buono il collegamento alla rete viaria e ferroviaria, grazie alla vicinanza alla strada provinciale Fabriano-Sassoferrato e alla locale stazione ferroviaria di Fabriano.

Descrizione

EDIFICI 3 E 4

Si tratta di fabbricati multipiano a destinazione mista residenziale e direzionale, aventi quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Risultano di proprietà di Condotte Immobiliare le seguenti unità invendute:

- 3 appartamenti, 4 box auto, 3 posto auto coperti e 1 cantina all'interno dell'Edificio 3;
- 5 uffici, 1 negozio e 1 cantina all'interno dell'Edificio 4.

Tutte le unità immobiliari risultano allo stato libere.

LOTTO 18

Il lotto di terreno in oggetto risulta l'unico all'interno del complesso ancora da edificare. Il progetto prevede uno sviluppo verticale su quattro piani fuori terra oltre ad un sottotetto e ad un interrato, con una superficie lorda a destinazione residenziale pari a poco più di 1.500 mq.

[Omissis]

Mantova – Belfiore

Ubicazione

Mantova (MN), Viale Monsignor Luigi Martini

Il complesso in oggetto è ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale denominata Belfiore posta ad ovest della città.

L'area in cui insiste il bene è caratterizzata da edilizia di tipo civile ed industriale. La zona presenta una buona dotazione di servizi e di varie attività commerciali, poste a distanza pedonale, nonché la presenza di un parco dotato di varie attrezzature. Buono il collegamento alla rete viaria determinata dalla vicinanza della strada Provinciale SP 10 e della Stazione Ferroviaria di Mantova.

Descrizione

IMMOBILE COMPARTO A

Le 14 unità immobiliari di proprietà della Società sono site in 3 dei 5 edifici condominiali che costituiscono il complesso denominato Belfiore. Gli edifici si sviluppano su 3 piani fuori terra oltre

ad un piano interrato. Le unità immobiliari in oggetto sviluppano complessivamente una superficie commerciale di 1.902 mq a cui aggiungere 12 posti auto e 14 box.

LOTTO 18

Il lotto di terreno in oggetto, con superficie catastale pari a 8.871 mq, viene identificato come Comparto B e prevede la realizzazione di edifici con destinazione prevalentemente residenziale con un SLP non inferiore a 8.114 mq.

EX-FORMAGGIERA

Si tratta di un fabbricato cielo-terra, in origine destinato a deposito di formaggi da cui deriva il nome "Formaggiera". L'immobile inagibile e in evidente stato di decadimento ed abbandono può essere trasformato in autorimessa.

[Omissis]

Monterotondo (RM) – Green Village

Ubicazione

Monterotondo (RM), Km 23.000 della SS 4 Salaria

Il complesso immobiliare Green Village si trova in località Monterotondo Scalo ad appena 5 km dal centro urbano di Monterotondo. La località presenta una discreta dotazione di servizi e attività commerciali poste a distanza pedonale oltre a una buona rete viaria: in particolare si segnalano la vicinanza con la SS 4 e la presenza della Stazione Ferroviaria distante circa 800 m. L'intorno è caratterizzato in prevalenza da edifici a destinazione residenziale e capannoni commerciali.

Descrizione

COMPARTI REALIZZATI R1-R2-R3-TS-C1V-C2V-CR1M-CR2M

Con riferimento ai comparti già realizzati, oggi risultano di proprietà di Condotte Immobiliare le seguenti unità invendute:

- Comparto R1: 1 posto auto;
- Comparto R2: 4 appartamenti;
- Comparto R3: 51 appartamenti;
- Comparto TS: 1 unità commerciale allo stato rustico.

Si segnala che allo data di redazione del Programma le suddette unità immobiliari risultano libere.

La società ha in essere 3 contratti di leasing immobiliare *in costruendo* con UBI Leasing (già SBS Leasing) per cui conduce le seguenti unità immobiliari²⁴:

- Comparto C1V1: 5 unità a destinazione commerciale di vicinato;
- Comparto C1V2: 5 unità a destinazione commerciale di vicinato;
- Comparto CR1M: 6 unità a destinazione terziaria con 7 posti auto scoperti;
- Comparto CR2M: 14 unità a destinazione terziaria con 12 posti auto scoperti.

Si segnala che allo data di redazione del Programma le suddette unità immobiliari risultano libere.

COMPARTI DA REALIZZARE

Comparto R4: il comparto prevede la realizzazione di 72 appartamenti con relative pertinenze (soffitta e posto auto). La superficie del terreno è di circa 13.708 mq, mentre la Superficie Utile Lorda (SUL) per destinazione residenziale è pari a circa 5.000 mq.

²⁴ Per approfondimenti sui contratti di leasing, si rimanda al paragrafo 4(ii).

Comparto TVCU: il comparto prevede la realizzazione di una SUL a destinazione terziaria pari a 5.378 mq e una SUL a destinazione commerciale pari a 984 mq.

Comparto TRA: il comparto prevede la realizzazione di una SUL a destinazione residenza per anziani pari a 3.225 mq.

[Omissis]

Padova – Complesso Residenziale Borgo Santa Croce

Ubicazione

Padova, Via Alberto Mario

La zona vanta una buona dotazione di servizi e di varie attività commerciali, poste a distanza pedonale, nonché la presenza di parchi ed aree verdi oltre a diversi impianti sportivi. Buoni i collegamenti alla rete viaria, si evidenzia la presenza di numerose linee di bus e tram che servono l'area, oltre la presenza della Stazione Ferroviaria di Padova.

Descrizione

L'immobile in cui sono presenti le unità immobiliari invendute di proprietà della Società, consiste in un fabbricato multipiano a destinazione residenziale plurifamiliare, avente quattro piani fuori terra con cortile condominiale, con accesso pedonale tramite ingresso condominiale al piano terra dalla via pubblica.

Risultano di proprietà di Condotte Immobiliare le seguenti unità invendute:

- 1 negozio (sub. 1);
- 2 appartamenti (sub. 5 e sub 6);
- 2 box auto (sub 13 e sub 20).

Tutte le unità immobiliari risultano allo stato libere.

[Omissis]

Pisa – Villa Madrà

Ubicazione

Pisa, Via delle Cascine

Il complesso è ubicato nei pressi del Parco di San Rossore, tra la via Aurelia e il viale delle Cascine, in un contesto quasi rurale, a ridosso della periferia cittadina. Il centro cittadino è posto ad una distanza di 2-3 km dal comparto.

La località presenta una discreta dotazione di servizi e attività commerciali oltre a una buona rete viaria, in particolare si segnalano la vicinanza con la SS 1 - Via Aurelia e la presenza della Stazione Ferroviaria di Pisa San Rocco distante circa 1 km. L'intorno è caratterizzato in prevalenza da edifici a destinazione residenziale del tipo a schiera disposti su uno o due livelli fuori terra.

Descrizione

RTA – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA

Il complesso immobiliare, a destinazione ricettiva, è costituito da due palazzine tra loro contigue, che formano un corpo unico per un totale di 16 appartamenti con al centro un vano ascensore, e da una terza palazzina laterale, che ospita altri 12 appartamenti, per un totale di 28 unità dal taglio

variabile. Gli edifici si sviluppano su due livelli fuori terra e due livelli interrati dove si trovano i garage. L'intero complesso si trova al centro di un terreno erboso, in parte destinato a verde privato e in parte a verde pubblico. Si segnala che le palazzine, sia internamente che esternamente, versano in pessime condizioni manutentive anche a causa di attivi vandalici e furto degli arredi, serramenti e impianti, oltre che delle grondaie e dei rivestimenti vari in rame.

AREA EDIFICABILE

Si tratta di un'area edificabile adiacente all'RTA, che prevedeva la creazione di un albergo a 4 stelle di 135 camere. Si segnala che ad oggi la Convenzione Urbanistica risulta scaduta.

[Omissis]

Roma – Pigneto Ex-Serono

Ubicazione

Roma, Piazza del Pigneto 9A

Il compendio si trova a Roma, nel V Municipio, lungo Via Casilina a circa 4 km dal centro urbano. La zona, che presenta una discreta dotazione di servizi e attività commerciali oltre a una buona rete viaria, si trova a poca distanza da varie stazioni della metropolitana e dalle stazioni ferroviarie Roma Termini, Roma Tiburtina, Roma Tuscolana.

Descrizione

AUTORIMESSA PRIVATA A USO PUBBLICO

L'autorimessa ubicata ai piani S2 e S3 dell'immobile, ha una capacità pari a 89 posti auto e 39 posti moto. Risulta attualmente locata alla società terza Terminal Cargo S.r.l. con contratto di locazione 6+6, decorrenza dicembre 2018, con scalettatura a salire del canone per tutti i primi sei anni e con un canone annuo a regime pari a Euro 82 migliaia.

BOX E POSTI AUTO/MOTI

Nel compendio, la Società ha la proprietà di 1 box, 11 posti auto e 15 posti moto ubicati ai piani interrati, allo stato liberi.

[Omissis]

Rubano (PD) – La Fornace

Ubicazione

Rubano (PD), Via Lorenzo Nardi.

I lotti sono situati in una zona di lottizzazione denominata La Fornace, a destinazione prevalentemente commerciale, posta in un'area periferica a nord-ovest della città di Rubano, comune di circa 16.000 abitanti in provincia di Padova.

La zona a prevalente destinazione industriale/commerciale, con una buona dotazione di servizi e di varie attività commerciali, è posizionata lungo la strada SR11 Padana Superiore e dista circa 7,5 Km dal centro della città di Padova, capoluogo di Provincia. La zona è facilmente accessibile grazie al più vicino svincolo Autostradale di Grisignano di Zocco, posto lungo l'autostrada A4 Torino – Trieste.

Descrizione

LOTTE 22-24

I terreni in oggetto, attualmente incolti, non recintati e accessibili dalla via pubblica, hanno una superficie fondiaria pari a poco meno di 2.700 mq. Essi fanno parte di un Piano di Lottizzazione, approvato e regolarmente convenzionato fino al 10 dicembre 2020, che prevedeva l'edificazione di unità residenziali per un totale di 21 appartamenti per una SLP pari a 1.978 mq.

LOTTO 38

Il terreno in oggetto ha una superficie fondiaria pari a poco più di 1.300 mq. Attualmente incolto, non recintato e accessibile dalla via pubblica, il lotto in questione fa parte di un Piano di Lottizzazione, approvato e regolarmente convenzionato fino al 10 dicembre 2020, che prevede l'edificazione di 21 unità residenziali per una SLP pari a 1.056 mq.

LOTTO 30 – VOLUMETRIA RESIDUA

Si tratta di una volumetria residua con capacità edificatoria residua pari a 8.618 mc. ad uso commerciale/direzionale derivanti dal mancato utilizzo dell'intera cubatura destinata all'edificio poi ceduto a Mc Donald's. Si segnala che la Convenzione del Piano di Lottizzazione scade nel 2021 e che ad oggi, non risulta ancora individuato il lotto di terreno, nel Comune di Rubano, su cui far atterrare la residua capacità edificatoria ad uso commerciale/residenziale.

CAPANNONI A REDDITO

I cespiti oggetto di perizia constano di due porzioni di capannone commerciale con una superficie di circa 1.500 mq totali. Le due unità risultano entrambe locate ad attività di vendita al dettaglio. In adiacenza alle unità è presente il MC Donald's con il quale condividono numerosi parcheggi nell'ampia area esterna.

[Omissis]

Torreglia (PD) – Iniziative Industriale e Residenziale

Ubicazione

Industriale: Torreglia (PD) Via E. Mattei

Ubicato in una zona a destinazione a prevalenza industriale/artigianale, il lotto si trova in posizione Est rispetto al centro città di Torreglia.

Buono il collegamento alla rete viaria, determinata dalla vicinanza della strada Provinciale SP 74, e alla vicinanza con Abano Terme. Padova, capoluogo di Provincia, posizionato a Nord Est, dista circa 15 km ed è raggiungibile attraverso la SP 2.

Residenziale: Torreglia (PD), Via N. Tommaseo

Situato in una zona a destinazione a prevalenza residenziale posta a nord/ovest della città, l'area in cui insiste il lotto è caratterizzata da edilizia di tipo civile. La zona presenta una buona dotazione di servizi e di varie attività commerciali, poste a distanza pedonale. Buono il collegamento alla rete viaria determinata dalla vicinanza della strada provinciale SP 98 e della strada provinciale SP 43.

Descrizione

LOTTO INDUSTRIALE

Il lotto in oggetto, incolto e non recintato, risulta accessibile dalla SP 74 per mezzo della via pubblica a servizio dei capannoni esistenti. Il lotto di terreno da un punto di vista catastale è formato da 3 particelle attigue con una superficie totale di circa 20.000 mq. Il Piano di Lottizzazione, con scadenza definitiva 28.10.2021, prevede la realizzazione di 10 capannoni a

destinazione artigianale per una SLP totale pari a 6.222 mq.

LOTTO RESIDENZIALE

Il terreno, di forma rettangolare e pianeggiante, attualmente risulta coltivato a seminativo. La superficie catastale ammonta a circa 3.350 mq. Il lotto in oggetto è regolato dal Piano Particolareggiato C2/5 di Via N. Tommaseo, all'interno del quale è prevista esclusivamente la destinazione residenziale. In particolare, si prevede la realizzazione di due edifici residenziale di altezza massima pari a 3 piani fuori terra.

[Omissis]

6.3.2. Rimanenze

La tabella che segue riporta il dettaglio delle Rimanenze alla Data di Ammissione in A.S., con l'indicazione per ogni voce del valore contabile alla Data di Ammissione in A.S. **[Omissis]**.

TABELLA 15 RIMANENZE - VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
 (Valori in Euro '000)

Iniziativa Immobiliare	05.12.2018
Anagni (FR) - Polo Logistico	747
Bosa (OR) - Bosa Colores	11.045
Città S. Angelo (PE) - Centro Commerciale Ibisco	3.256
Este (PD) - Iniziativa La Barchessa - Ed. "La Barchessa"	160
Este (PD) - Iniziativa La Barchessa - Terreno 4A-3C	180
Fabriano (AN) - Parco Del Borgo - Lotto 18	620
Mantova - Belfiore - Lotto 18 Comparto B	2.330
Mantova - Belfiore - Ex-Formaggiera	20
Monterotondo (RM) - Green Village - Comp. TS / R4 / TVCL	6.142
Pisa - Villa Madre' - Area Edificabile	2.101
Rubano (PD) - La Fornace - Lotti 22-24 / 38 / 30	1.529
Torreglia (PD) - Iniziativa Industriale	670
Torreglia (PD) - Iniziativa Residenziale	510
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	29.310
Bosa (OR) - Bosa Colores - Edificio 17	3.860
Este (PD) - La Barchessa - Edificio 1	82
Este (PD) - La Barchessa - Edificio 2A-1C	204
Este (PD) - La Barchessa - Edificio 6B-7B	14
Fabriano (AN) - Parco Del Borgo - Edificio 3	478
Fabriano (AN) - Parco Del Borgo - Edificio 4	694
Mantova - Belfiore - Immobile Comparto A	3.627
Monterotondo (RM) - Green Village - Comparto R1	5
Monterotondo (RM) - Green Village - Comparto R2	629
Monterotondo (RM) - Green Village - Comparto R3	8.276
Padova - Complesso Resid.le Borgo Santa Croce	1.065
Pisa - Villa Madre' - RTA	1.970
Roma - Pigneto Ex Serono	1.620
Rubano (PD) - La Fornace - Capannoni a Reddito	2.540
Prodotti Finiti	25.064
Totale Rimanenze	54.373

Per quanto concerne i **Prodotti in Corso di Lavorazione**, alla Data di Ammissione in A.S., la Società presenta un saldo contabile pari complessivamente ad Euro 29.310 migliaia. **[Omissis]**

Per quanto concerne invece i **Prodotti Finiti**, alla Data di Ammissione in A.S., la Società presenta un saldo contabile pari complessivamente ad Euro 25.064 migliaia. **[Omissis]**

A livello complessivo di **Rimanenze**, pertanto, alla Data di Ammissione in A.S., la Società presenta un saldo contabile pari complessivamente ad Euro 54.373 migliaia. **[Omissis]**

6.3.3. [Omissis]

6.4. ALTRI ATTIVI

6.4.1. Crediti verso Clienti

[Omissis]

6.4.2. Crediti verso Imprese Sottoposte al Controllo delle Controllanti

Alla Data di Ammissione in A.S., i Crediti verso Imprese sottoposte al Controllo delle Controllanti ammontano ad Euro 16 migliaia, **[Omissis]**.

[Omissis]

6.4.3. Crediti Tributari

La tabella che segue riporta il dettaglio dei Crediti Tributari alla Data di Ammissione in A.S., **[Omissis]**.

TABELLA 16 CREDITI TRIBUTARI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]
(Valori in Euro '000)

Crediti Tributari	05.12.2018
Erario C/Iva	225,4
Credito IRAP	133,7
Credito di Imposta Ires	41,2
Rit. 4% Sost. Imposta GSE	15,7
Ritenute d'Acconto da Rimborsare	0,5
Credito d'Imposta - Bonus Irpef D.L. 66	(0,1)
Totale	416,2

6.4.4. Crediti verso Istituti di Previdenza

Alla Data di Ammissione in A.S., i Crediti verso Istituti di Previdenza ammontano ad Euro 16 migliaia, di cui Euro 10 migliaia.

[Omissis]

6.4.5. Crediti verso Altri

[Omissis]

6.4.6. Disponibilità Liquide

Alla Data di Ammissione in A.S. le Disponibilità Liquide risultano pari ad Euro 732 migliaia, di cui:
(i) Euro 644 migliaia da denaro e assegni in cassa; e (b) Euro 87 migliaia da temporanei depositi bancari.

6.4.7. Ratei e Risconti Attivi

Alla Data di Ammissione in A.S., i Risconti Attivi residui ammontano ad Euro 1.982 migliaia.

[Omissis]



7. PROIEZIONI FINANZIARIE

[Omissis]

8. LE MODALITÀ DI LIQUIDAZIONE E LE PREVISIONI IN ORDINE ALLA SODDISFAZIONE DEI CREDITORI

La liquidazione dell'attivo facente capo alla Società avrà luogo secondo modalità conformi alle previsioni di cui agli articoli 105 e segg. L.F., in quanto applicabili nel contesto dell'amministrazione straordinaria.

La cessione dei beni, pertanto, avrà luogo mediante l'espletamento di procedure competitive, che saranno articolate nelle forme più adeguate alla natura delle attività oggetto di dismissione al fine di assicurare la massimizzazione dei valori di realizzo, in linea con le previsioni contenute nelle sopra richiamate disposizioni di legge.

Allo scopo di assicurare la massima informazione e partecipazione da parte dei soggetti interessati, alle suddette procedure sarà data adeguata pubblicità nei modi previsti dall'articolo 107 L.F. e/o con le diverse modalità che saranno ritenute più adeguate avuto riguardo alla natura dei beni oggetto delle medesime procedure.

Nello specifico, per le Iniziative Immobiliari diverse da quelle di Anagni, Bosa, e Monterotondo, gli Scriventi Commissari, hanno l'intenzione di valutare la possibilità di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 104 ter, comma 4, L.F. ossia di nominare un istituto di vendite giudiziarie affinché custodisca le unità immobiliari, delegandolo altresì al compimento delle relative operazioni di vendita e dei relativi adempimenti pubblicitari, compreso l'inserimento sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, secondo le modalità di cui di seguito.

Per la cessione, invece, delle Iniziative Immobiliari di Anagni, Bosa, e Monterotondo la procedura sarà curata dalla stessa Società.

Le procedure di cui sopra saranno avviate previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi della procedura di amministrazione straordinaria.

Base d'asta per tutte le vendite sarà costituita dal valore di mercato delle perizie redatta dal Terzo Perito Indipendente, **[Omissis]**.

Tenuto conto, tra l'altro, delle finalità liquidatorie delle procedure di cui sopra, per la scelta delle migliori offerte verrà utilizzato il criterio del prezzo di acquisto più alto offerto. Come noto, del resto, tale criterio è quello che assicura la massima trasparenza ed imparzialità nella scelta delle offerte e quindi la massima garanzia di realizzo degli interessi dei creditori.

L'aggiudicazione delle procedure sarà in ogni caso disposta solo previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi della procedura di amministrazione straordinaria.

Tutti i beni oggetto di dismissione saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano alla data del trasferimento, con espressa esclusione di ogni dichiarazione o garanzia al riguardo da parte di Condotte Immobiliare (fatta unicamente eccezione per quelle eventualmente previste da norme di legge inderogabili), esentando la Società e gli organi della procedura da qualsivoglia responsabilità in proposito.

Con riferimento alle previsioni in ordine alla soddisfazione dei creditori si precisa che:

- l'effettivo valore di realizzo dell'attivo oggetto di cessione, da ripartirsi ai creditori dell'A.S., su cui si potrà fare riferimento sarà il risultato dei processi competitivi che dovranno essere attivati e soprattutto delle offerte vincolanti che perverranno dal mercato. Infine per ciò che riguarda tutti i restanti attivi a disposizione della procedura la stima dei valori di realizzo risulta altrettanto aleatoria dato che il valore a disposizione di creditori non sarà definito fino al momento cessione.

- è attualmente in corso l'esame dello stato passivo con la verifica delle posizioni creditorie tempestivamente insinuate al passivo della Società²⁵.

Per gli aspetti sopra esposti non è possibile fornire un dato attendibile ed esaustivo sia sul valore complessivo dello stato passivo, sia sui valori di realizzo delle prospettate operazioni di cessione; di conseguenza, alla data di presentazione del presente Programma, non è possibile prevedere, con sufficiente certezza, l'ammontare di soddisfazione dei creditori aderenti al concorso, argomento che formerà oggetto delle prossime relazioni periodiche, una volta definite le variabili di cui sopra.

²⁵ Cfr. Paragrafo 5.2.

9. CONCLUSIONI

Nell'ambito del gruppo societario di appartenenza, Condotte Immobiliare ha rappresentato, sin dalla sua costituzione avvenuta in data 27 novembre 2007, il veicolo societario attraverso il quale sono state portate avanti e gestite, sia direttamente che attraverso società partecipate, le operazioni immobiliari del gruppo societario di appartenenza a destinazione diversa (residenziale, commerciale, turistico-alberghiero, etc.).

Come illustrato nell'istanza presentata dall'organo commissariale di Condotte al Ministero dello Sviluppo Economico al fine di ottenere l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria nei confronti di Condotte Immobiliare ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.L. 347/2003, e nello stesso ricorso avanti al Tribunale di Roma al fine accertare e dichiarare lo stato di insolvenza della Società ai sensi dell'art. 4 del D.L. 347/2003, l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria nei confronti di Condotte Immobiliare è stata richiesta, tra l'altro, in ragione dei rilevanti collegamenti esistenti tra quest'ultima e Condotte, sia sul piano economico che sotto il profilo operativo, tecnico, organizzativo e amministrativo, tali da rendere opportuna la gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo al fine di agevolare il raggiungimento degli obiettivi dell'amministrazione straordinaria in conformità a quanto previsto dall'art. 81 del D.Lgs. 270/1999.

Al momento dell'insediamento degli Scriventi Commissari, la Società si trovava già da diversi anni in una situazione tale per cui lo sviluppo di nuove iniziative era praticamente assente, mentre l'attività di sviluppo e di commercializzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio risultava limitata. Tutto ciò a causa, oltre che dalla mancanza di risorse finanziarie necessarie per sostenere gli investimenti programmati, del venir meno delle risorse professionali che avevano nel tempo seguito lo sviluppo delle stesse. Inoltre, essendo molte attività fornite in *outsourcing* da Condotte, direttamente o per il tramite di altre società del Gruppo, il processo di disgregazione delle funzionalità operative in carico a quest'ultima si è riflesso necessariamente anche sull'operatività di Condotte Immobiliare, limitandone fortemente l'attività.

Avendo riscontrato la non sussistenza in capo a Condotte Immobiliare delle condizioni di cui all'art. 27 del D.Lgs. 270/1999, gli Scriventi Commissari hanno redatto il presente Programma, avente carattere integrativo del Programma Condotte ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 86, comma 2 del D.Lgs. 270/1999, sulla base di un piano di liquidazione degli attivi aziendali costituiti in gran parte dai prodotti in corso e dai prodotti finiti relativi alle Iniziative Immobiliari portate avanti dalla Società che, in considerazione dello stato in cui versava il gruppo societario di appartenenze, risultano da diversi anni praticamente ferme.

Il Programma si basa, pertanto, sulla dismissione atomistica degli *asset* aziendali in un arco di tempo di 15 mesi funzionale all'espletamento di procedure competitive di vendita ad evidenza pubblica.

Attesa la natura liquidatoria del Programma, e l'assenza, pertanto, di una vera e propria attività d'impresa tesa al completamento delle Iniziative Immobiliari in corso, la gestione corrente sarà finalizzata a preservare il valore del patrimonio aziendale nelle more della cessione degli *asset*, attraverso interventi di manutenzione strettamente necessari, e azioni sul piano più propriamente giuridico-amministrativo.

Come specificato nel precedente Capitolo 8, a cui si rimanda per tutti gli approfondimenti del caso, la liquidazione dell'attivo facente capo alla Società avrà luogo secondo modalità conformi alle previsioni di cui agli articoli 105 e segg. L.F., in quanto applicabili nel contesto dell'amministrazione straordinaria.

La cessione dei beni, pertanto, avrà luogo mediante l'espletamento di procedure competitive, che saranno articolate nelle forme più adeguate alla natura delle attività oggetto di dismissione al fine

di assicurare la massimizzazione dei valori di realizzo, in linea con le previsioni contenute nelle sopra richiamate disposizioni di legge.

Sarà cura degli Scriventi Commissari tenere informati gli organi della procedura sullo sviluppo delle attività volte all'esecuzione del Programma.

Si chiede pertanto che l'esecuzione del Programma venga autorizzata da codesto rispettabile Ministero ai sensi dell'art. 57 del D. Lgs 270/99.

Con osservanza.

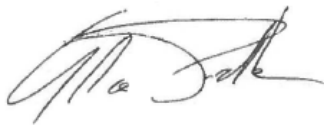
Roma, li 2 agosto 2019

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

Prof. Avv. Giovanni Bruno



Dott. Gianluca Piredda



Dott. Matteo Uggetti





INDICE DEGLI ALLEGATI

[Omissis]

INDICE DELLE TABELLE *[include omissis]*

TABELLA 1	INIZIATIVE IMMOBILIARI IN ESSERE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.	9
TABELLA 2	SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ AL 31.12.2017 E ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.	18
TABELLA 3	PARTECIPAZIONI DETENUTE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.	19
TABELLA 4	DETTAGLI DELLE RIMANENZE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.	20
TABELLA 5	PASSIVO CONTABILE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. PER CATEGORIA CONTABILE E CLASSI DI PRIVILEGIO.....	23
TABELLA 6	DETTAGLIO DOMANDE DI INSINUAZIONE TEMPESTIVE AL PASSIVO PER TIPOLOGIA.....	25
TABELLA 7	PROGETTO DI STATO PASSIVO	25
TABELLA 8	ATTIVI PATRIMONIALI - VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS].....	26
TABELLA 10	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]	27
TABELLA 11	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]	27
TABELLA 12	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]	27
TABELLA 13	PARTECIPAZIONI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS].....	28
TABELLA 14	CREDITI IMMOBILIZZATI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS]	29
TABELLA 15	ALTRE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS].....	30
TABELLA 30	RIMANENZE - VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS] 39	
TABELLA 33	CREDITI TRIBUTARI – VALORI CONTABILI ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S. [INCLUDE OMISSIS].....	40



INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1	ORGANIGRAMMA FUNZIONALE DI CONDOTTE IMMOBILIARE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.....	10
FIGURA 2	PARTECIPAZIONI DETENUTE DA CONDOTTE IMMOBILIARE ALLA DATA DI AMMISSIONE IN A.S.....	11

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. S.c.ar.l.	Con.Cor.Su.
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.
Ergon	Ergon Engineering and Contracting Consorzio Stabile S.c.ar.l.
Ferfina	Ferfina S.p.A.
Fimoven	Fimoven S.a.s. della Finanziaria dei Dogi S.r.l.
Iniziative Immobiliari	Le iniziative immobiliari di Condotte Immobiliare descritte nel presente Documento
Legge Fallimentare o L.F.	Regio Decreto 16 marzo 1942, 267
Nodavia S.c.p.a.	Nodavia
Passivo Contabile	Il passivo contabile della Società alla Data di Ammissione in A.S.
Periodo di Riferimento	Il periodo compreso tra il 1° gennaio 2014 e il 5 dicembre 2018, data di ammissione della Società alla procedura di amministrazione straordinaria
Pro.In.Val.	Progetti Industriali Valtellina S.r.l.
Procedura o Procedura di A.S.	La procedura di amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare
Programma o Documento	Programma dell'amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare
Programma Condotte	Programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia
Relazione sulle Cause di Insolvenza	Relazione sulle Cause di Insolvenza ex art. 28 D.Lgs. 270/99, [Omissis]
Scriventi Commissari	I Commissari Straordinari nominati Ministro dello Sviluppo Economico Prof. Avv. Giovanni Bruno, Dott. Gianluca Piredda, dott. Matteo Uggetti
Situazione Patrimoniale	Situazione patrimoniale della Società alla Data di Ammissione in A.S dopo le compensazioni ex art. 56 L.F.
SOF	SOF S.p.A.
SPM	Società Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione
Terzo Perito Indipendente	Il terzo perito indipendente incaricato dagli Scriventi Commissari di stimare il patrimonio immobiliare della Società
[n]	Presumibile valore di realizzo
[...]	Presumibile valore di realizzo alla data di redazione del Programma non determinabile