

ALL MARKET S.r.l. in Amministrazione Straordinaria

**Relazione semestrale ex art. 40, comma 1-bis, d.lgs. 270/99,
per il periodo dal 1°.1.2016 al 30.6.2016**

COMMISSARIO STRAORDINARIO

Prof. Avv. Andrea Lolli

1. **Premessa.**

In data 25 febbraio 2014, è stato autorizzato dal Ministero dello Sviluppo Economico il "Programma di cessione dei complessi aziendali di ALL MARKET S.r.l. Unipersonale in a.s.", accessorio rispetto a quello presentato nell'ambito della procedura madre STEFAN s.r.l. (controllata al 100% da ALL MARKET), ed autorizzato da questo Ecc.mo Ministero in data 12 febbraio 2014.

Ai sensi del disposto dall'art. 40, comma 1-bis, d.lgs. 270/99 "il commissario straordinario redige ogni sei mesi una relazione sulla situazione patrimoniale dell'impresa e sull'andamento della gestione in conformità a modelli standard stabiliti con decreto, avente natura non regolamentare, del Ministero dello Sviluppo Economico. La relazione di cui al periodo precedente è trasmessa al predetto Ministero con modalità telematiche".

La presente relazione copre il periodo decorrente dal 1°1.2016 al 30.6.2016.

Per i periodi precedenti, si rinvia alle relazioni trimestrali e alla relazione semestrale al 31.12.2015 già presentata.

2. Situazione finanziaria dal 1° gennaio 2016 al 30 giugno 2016.

RENDICONTO FINANZIARIO AL 30 GIUGNO 2016	
SALDO INIZIALE al 1° gennaio 2016	€829.787,52
SALDO FINALE AL 30 giugno 2016	€ 884.994,45
DISPONIBILITÀ LIQUIDE INIZIALI	
CASSA E MONETE NAZIONALI	€ 0,11
MPS	€ 213,17
BANCA ETRURIA C/C 92502	€ 112.620,08
UNICREDIT	€ 716.954,16
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	€ 829.787,52
DETTAGLIO ENTRATE	
Fatture affitti	€ 96.911,65
Interessi bancari	€ 618,16
TOTALE ENTRATE	€ 97.529,81
DETTAGLIO USCITE	
Assicurazioni	€ 6.030,00
Consulenti Procedura	€ 17.744,87
Ritenuta di acconto su fatture	€ 4.941,80

Spese bancarie	€ 434,20
TOTALE USCITE	€ 42.322,88
DISPONIBILITÀ LIQUIDE FINALI	
CASSA E MONETE NAZIONALI	€ 0,11
BANCA ETRURIA C/C 92502	€172.901,54
UNICREDIT	€ 712.092,80
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE FINALI	€ 884.994,45

Osservazioni

Il conto corrente acceso presso il Monte dei Paschi di Siena è stato chiuso.

ENTRATE

- Disponibilità liquide iniziali Euro **829.787,52**

- Affitti Euro **96.911,65**

Si tratta dell'unica entrata rilevante della società, ossia l'incasso dei canoni di locazione per i negozi affittati a Mondo Risparmio, City Star, Dema Store e Altria s.r.l.

- Interessi attivi Euro **618,16**

Maturati sui conti della procedura.

USCITE

- Assicurazioni Euro **6.030,00**

Polizze assicurative sugli immobili di cui All Market è detentrica.

- Compensi del Commissario e costi della Procedura Euro **30.916,88**

Trattasi di compenso per consulenti della Procedura di cui alleghiamo il dettaglio:

Studio Ciardi	€	26.185,60
Prof. Avv. Andrea Lolli (rimborso spese come da allegato n. 3)	€	223,38
Asta Legale	€	<u>4.507,90</u>
Totale	€	30.916,88

- Ritenute di acconto su fatture Euro **4.941,80**

Ritenuta di acconto IRPEF relativa a prestazioni professionali.

- Spese bancarie Euro **434,20**

Oneri finanziari relativi al periodo dei conti accesi dalla Procedura.

3. Attività liquidatoria dell'attivo.

L'attività liquidatoria si sta concentrando nelle trattative volte al recupero, dalla società concedente il *leasing* Intesa Sanpaolo Provis, dei crediti vantati dalla Procedura a titolo di conguaglio; oltre che nelle attività connesse alla procedura di vendita dell'immobile di Pistoia.

a. Immobili di proprietà della società concedente il *leasing* Intesa Sanpaolo Provis.

- **Aulla, Prato - Via delle Fonti, Prato - Via Marengo, Scarperia.**

Il Commissario ha trasmesso alla società di *leasing* concedente gli immobili intestati, ossia Intesa Sanpaolo Provis, una proposta transattiva allo stato in fase di discussione. All'invio della proposta hanno fatto seguito contatti con il legale della società di *leasing*, Avv. Leonardo Bottazzi, e la richiesta, da parte del Commissario, di un incontro dedicato alla discussione della proposta. La società di *leasing* ha manifestato la propria disponibilità ad incontrare lo scrivente.

Il 6 aprile 2016 c'è stato un primo incontro conoscitivo con il Dott. Luigi Mazzucchelli, responsabile di Intesa Sanpaolo Provis. Il prossimo appuntamento è stato fissato per il giorno 11 novembre 2016.

ALL MARKET non corrisponde il canone alla società di *leasing*, la quale ha presentato, in data 12.5.2015, domanda di rivendica avente a oggetto gli immobili *de quibus*, oltre a istanza

tardiva di insinuazione allo stato passivo per canoni scaduti, di complessivi Euro 2.143.260,75= al chirografo, e separata insinuazione di Euro 490.223,02=, sempre al chirografo, per garanzia prestata da All Market a favore di Stefan s.r.l..

Circa le rivendiche il Giudice delegato si è così pronunciato:

- Immobile di Prato, Via delle Fonti: da restituire, previa corresponsione dell'equo indennizzo previsto dall'art. 1526 c.c.;
- Immobile di La Spezia: da restituire, previa corresponsione dell'equo indennizzo previsto dall'art. 1526 c.c.;
- Immobile in Aulla, Via Lunigiana: da restituire previa corresponsione dell'equo indennizzo previsto dall'art. 1526 c.c.;
- Immobile di Scarperia: da restituire, previa corresponsione dell'equo indennizzo previsto dall'art. 1526 c.c.

Circa le istanze tardive, il Giudice Delegato si è così pronunciato:

- ammissione per euro 2.143.260,75=, categoria chirografari, come richiesto;
- esclusione per euro 490.223,02=, poiché la documentazione prodotta non prova che l'ammontare del credito insinuato corrisponda a quanto non restituito in relazione al contratto di finanziamento n. 2428694. Manca il collegamento tra la garanzia prestata dalla società All Market e il conto cui si riferisce la documentazione prodotta dalla Banca.

L'attuale conduttore dell'immobile di **Aulla**, DEMA STORE s.r.l., cessionario del relativo ramo d'azienda di STEFAN, risulta inadempiente per il pagamento di alcune mensilità.

Dopo reiterati solleciti, la Procedura ha depositato un ricorso per ingiunzione per i canoni non corrisposti alla data di deposito del ricorso; indi ha notificato correlativo atto di precetto e notificato atto di pignoramento presso terzi al Monte dei Paschi di Siena, a seguito del quale il Tribunale di Massa ha emesso ordinanza di assegnazione della somma di euro 15.210,08= che è già stata corrisposta dalla Banca.

Relativamente all'immobile di **Prato - Via delle Fonti**, All Market non ha ancora proceduto alla restituzione alla società di leasing proprietaria, e ha stipulato un contratto di locazione commerciale temporanea con la società Altria s.r.l., prorogato fino al 30 settembre 2017, anche al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali e prevenirne il degrado conseguente all'abbandono. La società Altria, che organizza eventi a Prato, ha infatti eseguito diversi lavori di manutenzione, scongiurando gli inevitabili danni derivanti dal mancato utilizzo.

L'immobile di **Prato Via Marengo** è condotto in locazione dalla ditta CITY STAR, la quale non corrisponde regolarmente il canone mensile. Il conduttore ha sanato parte della morosità e attualmente è in corso la cessione del contratto a un nuovo conduttore il quale ha dato la sua disponibilità a corrispondere i canoni arretrati al momento del suo formale subentro.

b. Procedura competitiva per la vendita dell'immobile di Pistoia - Viale Adua:

L'immobile di **Pistoia** è attualmente locato a MONDO RISPARMIO s.r.l., che corrisponde regolarmente i canoni.

Il Commissario ha ottenuto dal MISE (atto prot. 0163629 del 15.9.2015) l'autorizzazione a procedere alla vendita del lotto, mediante procedura competitiva ad evidenza pubblica, ad un prezzo base pari al valore di stima, fissato in Euro 1.305.000,00=.

La procedura non ha sortito esito positivo dal momento che nessun soggetto ha presentato offerte entro la data prefissata del 22 aprile 2016.

Il Commissario presenterà nuova richiesta di autorizzazione per procedere a un nuovo avviso pubblico ad un prezzo ribassato di ¼ rispetto al prezzo di stima.

L'immobile è gravato da ipoteca del Monte dei Paschi di Siena, che è stato ammesso allo stato passivo, quale creditore ipotecario, per euro 1.175.463,14=.

Il Commissario ha informato la Banca dell'esito infruttuoso della vendita e della necessità, per la Procedura, di mettere in vendita l'immobile ad un prezzo ribassato. La Banca ha formalmente dichiarato la sua impossibilità ad offrire supporto nella ricerca di un migliore offerente.

4. Immobili restituiti alle Società proprietarie concedenti il *leasing*.

- San Giovanni in Persiceto.

L'immobile, di proprietà di BANCA ITALEASE S.p.A., è stato colpito da un grave incendio verificatosi in data 3 marzo 2014, allorquando l'esercizio commerciale era chiuso al pubblico e non vi erano persone presenti.

A seguito dell'incendio, l'immobile è stato gravemente danneggiato, e ciò ha indotto la società conduttrice ITALASIA a risolvere il contratto di locazione il 25 marzo 2014, e lo scrivente a dichiarare, il 14 aprile 2014, lo scioglimento del contratto di *leasing* ex art. 50 d.lgs. 270/99.

Il 12 giugno 2014, l'immobile è stato restituito alla Società concedente il leasing, al fine di agevolare gli interventi di messa in sicurezza del sito.

- Genova

ALL MARKET non corrisponde il canone alla società concedente il *leasing*, la quale ha presentato domanda di rivendica del bene, che è stata accolta con provvedimento del G.D. che ha disposto la restituzione dell'immobile "ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 72 quater l. Fall".

L'immobile, in data 4 luglio 2016, è stato rilasciato dalla società conduttrice CZ MERCATONE s.r.l. e il Commissario ne ha deciso la restituzione alla società proprietaria FINECO LEASING, anche per scongiurare danni, sia al bene, sia a terzi, visto il pessimo stato di manutenzione in cui è stato restituito e l'impossibilità della Procedura di fare fronte ai lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile. La restituzione in oggetto sarà formalizzata a breve.

- **La Spezia.**

Per evitare di dover sostenere ingenti passività per spese condominiali, vista l'inerzia della società di leasing concedente l'immobile nell'avviare trattative destinate alla restituzione e/o cessione dell'immobile a terzi ed atteso, da ultimo, che, applicando l'art. 1526 c.c., ALL MARKET non si sarebbe in ogni caso trovata a vantare alcun credito per conguaglio nei confronti della controparte - lo scrivente commissario ha ritenuto opportuno formalizzare lo scioglimento del contratto di leasing, dichiarato in data 6 novembre 2015.

Si precisa che ALL MARKET non è mai subentrata nella detenzione dell'immobile, formalmente mai restituito dal conduttore RISPARMIO CASA.

5. Contenzioso civile

AVVOCATO	PARTI	CURIA	RUOLO	PROSSIMA UDIENZA e INCOMBENTI
Zanasi	All Market c. CZ Mercatone	Tribunale di Genova: Ferrari Marino	13850/2014	27.1.2017 rinvio ex art. 281 <i>sexies</i> c.p.c. per la discussione
<p>Opposizione a decreto ingiuntivo. La causa ha subito numerosi rinvii a seguito dei numerosi tentativi di risoluzione stragiudiziale della controversia anche con la partecipazione della società di leasing proprietaria dell'immobile.</p> <p>Il Giudice ha concesso la provvisoria esecutività.</p> <p>È stato redatto il precetto, con intimazione del pagamento di euro 243.146,08=; e in data 27 aprile 2016 è stato eseguito il primo tentativo di notifica presso la sede legale della Società, che non è andato a buon fine perché il numero civico indicato è risultato inesistente. Anche la notifica inoltrata all'amministratore unico, Sig. Cheng Yaohua, è risultata invalida per irreperibilità del destinatario.</p> <p>La Procedura sta valutando di richiedere istanza di fallimento della Società debitrice.</p>				

AVVOCATO	PARTI	CURIA	RUOLO	PROSSIMA UDIENZA e INCOMBENTI
Zanasi	All Market c. CZ Mercatone	Tribunale di Genova: Ferrari Marino	11866/2014	18.11.2016 per la discussione
<p>Procedimento di sfratto per morosità. Le trattative, estese alla società di leasing, sono state abbandonate definitivamente.</p> <p>È stata emessa ordinanza ex art. 665 c.p.c. che ha disposto il rilascio dell'immobile.</p> <p>L'immobile è stato riconsegnato in data 4.7.2016.</p> <p>La causa è stata rinviata per la discussione all'udienza del 27 gennaio 2017.</p>				
AVVOCATO	PARTI	CURIA	RUOLO	PROSSIMA UDIENZA e INCOMBENTI
Zanasi	All Market c. DEMA STORE s.r.l.	Tribunale di Massa	D.l. n. 736/15	Emesso D.l. il 9.11.2015 (non opposto)
<p>Decreto Ingiuntivo ottenuto contro DEMA STORE s.r.l., attuale conduttrice dell'immobile di Aulla, per Euro 64.000,00=, dovuti ad ALL MARKET a titolo di canoni di locazione, oltre spese ed accessori.</p> <p>La controparte ha effettuato un pagamento parziale.</p> <p>È stato intimato atto di precetto e notificato atto di pignoramento presso terzi al Monte dei Paschi di Siena, a seguito del quale il Tribunale di Massa ha emesso ordinanza di assegnazione della somma di euro 15.210,08=, che è già stata corrisposta alla Procedura.</p>				
AVVOCATO	PARTI	CURIA	RUOLO	PROSSIMA UDIENZA e INCOMBENTI
Recchioni	All Market c. Le Due Torri s.r.l. + 2	Tribunale di Bologna	R.G. n. 17173/2015	16.2.2017 ore 9.30.
<p>Giudizio promosso da Le Due Torri S.r.l. nei confronti di All Market S.r.l., Italiasia S.r.l. e del condominio Il Poligono, volto all'accertamento e al risarcimento dei danni subiti a seguito dell'incendio, sviluppatosi il 2.3.2014 all'interno dei locali facenti parte del condominio Il Poligono a San Giovanni in Persiceto (BO).</p> <p>ALL MARKET ha richiesto, in via preliminare e pregiudiziale, di dichiarare l'inammissibilità e/o improcedibilità e/o improponibilità delle domande formulate dall'attrice nei confronti della Procedura, con conseguente estromissione dal giudizio in oggetto, essendo la società</p>				

sottoposta alla procedura di Amministrazione Straordinaria.

Alla prima udienza del 10.3.2016, il Giudice Onorario, Dott.ssa Bellettati, ha assegnato il termine di trenta giorni per il deposito di memorie, rinviando la causa all'udienza del 30.6.2016.

A detta udienza, mediante comparsa di costituzione, la società Wagen Group S.r.l., già Calor Service S.n.c., ha depositato il proprio intervento volontario.

Con ordinanza depositata l'8.7.2016, il (nuovo) GOT Dott.ssa Bucchi, <<ritenuto che la questione preliminare e pregiudiziale sollevata da parte convenuta All Market può essere decisa congiuntamente al merito; [ha] assegna[to] i termini di cui all'art. 183 VI Co. C.p.c.>>, rinviando la causa all'udienza del 1°.12.2016 e nulla disponendo in merito alle richieste di chiamata in causa formulate da tutte le convenute.

Ritenendo che il mancato differimento, necessario al fine di permettere la chiamata in causa delle rispettive compagnie di Assicurazione, fosse una mera omissione - in nome e per conto di ALL MARKET veniva depositata istanza per la modifica e/o revoca della citata ordinanza.

La medesima istanza veniva altresì depositata da ITALASIA e dal CONDOMINIO IL POLIGONO.

Con ordinanza del 5.8.2016, il Giudice, ritenuta la fondatezza delle citate istanze volte all'integrazione del contraddittorio, revocava l'ordinanza precedentemente emessa e autorizzava ALL MARKET, ITALASIA e il CONDOMINIO IL POLIGONO alla chiamata in causa delle rispettive compagnie di Assicurazione, fissando udienza di comparizione per il 16.2.2017 ore 9.30.

6. Il procedimento penale pendente sub n. 272/14 RGNR, Procura della Repubblica presso il Tribunale di Prato e le possibili iniziative recuperatorie attivabili in tale sede.

Tale procedimento, assegnato al Sostituto Procuratore dott. Antonio Sangermano, concluse le indagini preliminari, si trova oggi in fase di richiesta di rinvio a giudizio.

La scrivente Procedura aveva già depositato nomina del difensore della persona offesa (in persona dell'Avv. Simone Trombetti del Foro di Bologna) e contestuale istanza di ostensione degli atti di indagine.

Dall'esame delle carte processuali, emerge la sistematica attività - già oggetto dell'esposto di cui all'inizio della trattazione - di spoliazione delle società Stefan e All Market.

Secondo la ricostruzione accusatoria, l'amministratore, in concorso con altri soggetti identificati, si sarebbe reso artefice di plurime e gravi condotte distrattive nei confronti del

patrimonio sociale, così da incorrere nel reato di **bancarotta fraudolenta per distrazione** (art. 216, comma 1, nn. 1) e 2) e 223 L.F.), oltre che delle fattispecie fiscali di **dichiarazione fraudolenta** (art. 3 d.lgs. n. 74/2000), **omesso versamento ritenute certificate** (art. 10 *bis* d.lgs. n. 74/2000) e **omesso versamento IVA** (art. 10 *ter* stessa disposizione).

Nell'ambito del procedimento, si sono ad oggi celebrate le seguenti udienze: 18.5, 20.6, 13.7 e 14.9.16.

All'udienza del 14 settembre u.s., si è definito il calendario degli adempimenti per il prosieguo della fase dell'udienza preliminare.

Per la prossima udienza, fissata per il 2 novembre 2016, si procederà quindi alla costituzione delle parti e all'interrogatorio degli imputati che intendano e si procederà di conseguenza anche alla costituzione di parte civile da parte della Procedura nei confronti di tutti gli imputati.

Il 23 novembre inizieranno le discussioni del PM e della Parte Civile.

Per siffatta attività, la Procedura ha già ottenuto la prescritta autorizzazione ministeriale. Il valore della causa può essere individuato nella differenza tra attivo e passivo fallimentare relativi alle due società in a.s., per una somma poco inferiore ai 200 mln di euro.

Si trascrive quanto riferito in proposito nell'atto di costituzione di parte civile: *"Quanto al danno risarcibile derivante dai capi 1) e 2) di imputazione esso è ravvisabile nel c.d. danno da reato fallimentare, da identificarsi nell'ammontare comunque non superiore alla differenza tra il passivo fallimentare ed il residuo attivo della procedura, che d'altro canto nel caso di specie ammonta alla esorbitante somma già indicata nel capo di imputazione, per la sola Stefan, di 152 milioni di euro, mentre per All Market si attesta nell'ordine dei 30 milioni di euro"*

Analogamente a quanto già specificato nelle precedenti comunicazioni, si ribadisce tuttavia l'impossibilità di identificare immediatamente in tale misura il danno da reato risarcibile in favore delle Procedure; pari, semmai, al pregiudizio economico causalmente derivante dalla condotta di reato.

La formulazione di una compiuta prognosi circa l'esito del procedimento e le numerosissime questioni attinenti il merito dello stesso (dalla sorte dei beni sequestrati, all'accoglimento della richiesta di applicazione pena) non può prescindere dalla valutazione dei futuri sviluppi processuali.

7. Stato passivo

Premesso che in data 22 luglio 2014 è stata dichiarata l'esecutorietà dello stato passivo delle domande tempestive - le udienze per la verifica dei crediti insinuati tardivamente allo stato passivo si sono celebrate il 23 maggio e il 4 luglio 2016: in tale ultima udienza è stato dichiarato esecutivo lo stato passivo delle domande tardive.

Così come risulta dall'allegato (*sub 2*) prospetto sintetico:

i crediti ammessi allo Stato Passivo della procedura ammontano complessivamente a euro 44.972.621,86=, suddivisi come segue:

- prededucibili euro 179.771,12=;
- ipotecari euro 1.175.463,14=;
- privilegiati euro 21.905.251,24=;
- chirografari euro 21.712.136,36=;

i crediti esclusi ammontano complessivamente a euro 4.858.653,15=.

Con osservanza.

Si allega:

- 1) estratti conto del periodo di riferimento;
- 2) prospetto sintetico Stato passivo;
- 3) documentazione rimborso spese Prof. Avv. Andrea Lolli.

Bologna - Roma, 21 novembre 2016

ALL MARKET s.r.l. in A.S.

Il Commissario Straordinario

Prof. Avv. Andrea Lolli

