

**I SEMESTRE 01/01/2017-30/06/2017**

## 1. Premessa

Con Decreto Ministeriale del 19 luglio 2016, il Ministero dello Sviluppo Economico (di seguito il "Ministero") ha provveduto ad adottare i modelli standard di relazione periodica di cui all'art. 40 comma 1-bis del D.Lgs. 270/1999.

Con successiva Circolare del 15 settembre 2016 (prot. n. 0289686), il Ministero ha invitato i Commissari Straordinari delle Procedure di Amministrazione Straordinaria ad utilizzare tali schemi nelle relazioni periodiche. Pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dalla predetta Circolare, con riferimento al periodo gennaio 2017 – giugno 2017, i sottoscritti Commissari Straordinari della società Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria hanno redatto la relativa relazione in conformità ai nuovi modelli.

Inoltre, al fine di assicurare massima trasparenza ed informazione ai creditori, i Commissari Straordinari hanno ritenuto opportuno redigere anche una nota esplicativa di aggiornamento sulle principali questioni connesse allo stato passivo e al contenzioso (cfr.cap.14).

## 2. Intestazione della Procedura e riferimenti temporali

<b>Intestazione e dati</b>	
<b>Procedura</b>	
<b>Tribunale</b>	Varese
<b>Data apertura</b>	30/03/2015
<b>Nome Procedura</b>	Gesthotels S.p.A in A.S.
<b>Riferimenti temporali</b>	
<b>Data sentenza insolvenza</b>	28/11/2014
<b>Data apertura procedura</b>	30/03/2015
<b>Data nomina Commissari Straordinari</b>	27/05/2015 (Prof. Dr. Simone Manfredi; Avv. Claudio Franceschini; Ing. Marco Sogaro) - 03/03/2017 (Avv. Elena Bernardi in sostituzione dell'Avv. Claudio Franceschini)
<b>Data approvazione Programma</b>	17/09/2015
<b>Data cessione complesso aziendale</b>	08/05/2018

**1. Intestazione e dati procedura**

Tribunale	Varese
Data Apertura	30/03/2015
Nome Procedura	Gesthotels spa
Numero dipendenti (inizio)	
Numero dipendenti (trasferiti)	
Totale attivo realizzato	
Totale passivo ammesso	€ 57.009.448,27
Totale compensi percepiti	

**2. Riferimenti Temporal**

Data Sentenza Insolvenza	28/11/2014
Data Apertura Procedura	30/03/2015
Data Nomina Commissario	27/05/2015 – 03/03/2017
Data Approvazione Programma	17/09/2015
Data Cessione complesso aziendale	08/05/2018
Data Chiusura	in corso

**3. Comitato di Sorveglianza**

Cognome Nome	CF	Data Nascita	Data Nomina	Ruolo
Dott. Giovanni Grazzini			15 ottobre 2014	Presidente
Avv. Giuseppe Ciliberti			15 ottobre 2014	Membro esperto
Dr.ssa Roberta Toselli			15 ottobre 2014	Membro esperto
Quick Smart S.r.l.			15 ottobre 2014	Rappresentante creditori
Banca Popolare di Spoleto			15 ottobre 2014	Rappresentante creditori

**4. Elenco professionisti nominati**

Cognome Nome	CF	Categoria Professionale	Data incarico	Tipo Incarico	Compenso percepito

**5. Istituti di credito**

Nome Banca	Agenzia	IBAN	Tasso debitorio	Costo annuale conto	data chiusura conto
Banco di Sardegna		IT35J0101501400000070395840			

**6. Stato Patrimoniale (migliaia di euro)\***

<b>ATTIVO</b>	<b>01.01.2017 - 30.06.2017</b>
Immobilizzazioni immateriali	€ -
Immobilizzazioni materiali	€ 33.743.325,51
Partecipazioni	€ -
Crediti verso controllate e collegate (oltre eserc.success.)	€ -
Altri crediti (oltre eserc.success.)	€ -
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	€ -
<b>Totale immobilizzazioni</b>	€ 33.743.325,51
Rimanenze	€ -
Crediti commerciali (netti)	€ 2.074.504,43
Crediti verso controllate e collegate (entro eserc.success.)	€ -
Altri crediti a breve	€ 90.553,75
Cassa e banche	€ 11.170.138,79
<b>Totale circolante</b>	€ 13.335.196,97
Ratei e risconti	€ 1.319,79
<b>TOTALE ATTIVO</b>	€ <b>47.079.842,27</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	
Capitale sociale	€ 2.200.000,00
Riserva legale	€ 26.960,05
Altre riserve	€ 7.267.936,93
Utili/perdite portate a nuovo	-€ 2.468.537,99
Utile/perdita dell'esercizio	€ 89.172,68
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	€ 7.115.531,67
<b>FONDO PER RISCHI E ONERI</b>	
Per imposte	€ 126.487,00
Altri	€ 644.425,64
<b>DEBITI</b>	
Fornitori	€ 864.862,87
Debiti finanziari	€ 23.425.890,89
Altri debiti	€ 13.889.891,81
Garanzia dello Stato utilizzata	€ -
<b>TOTALE DEBITI</b>	€ 38.180.645,57
<b>RATEI E RISCOINTI</b>	€ 1.012.752,39
<b>TOTALE PASSIVO</b>	€ <b>47.079.842,27</b>

**7. Conto Economico (migliaia di euro)**

	01.01.2017 - 30.06.2017
<b>RICAVI</b>	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 257.264,10
Ricavi diversi	€ -
<b>Totale Ricavi (a)</b>	€ 257.264,10
<b>Costi della produzione</b>	
Acquisti di beni e servizi	-€ 19.854,03
Costi per godimento di beni di terzi	-€ 54.543,00
Oneri diversi di gestione	-€ 94.242,53
<b>Sub-totale (b)</b>	-€ 168.639,56
<b>Valore Aggiunto (a-b)</b>	€ 88.624,54
Costo del lavoro	€ -
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	
Ammortamenti immobilizzazioni	€ -
Svalutazioni crediti commerciali	€ -
<b>Margine Operativo Netto (MON o EBIT)</b>	
(+) Proventi finanziari	€ 339,04
(-) Oneri finanziari	€ -
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	€ 339,04
<b>Proventi (oneri) straordinari</b>	
<b>Totale partite straordinarie</b>	€ 209,10
<b>Utile (Perdita) prima delle imposte</b>	€ 89.172,68
Imposte dell'esercizio	€ -
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	€ 89.172,68

**8. attivo/entrate**

Valori in (k €)

	Stima	Realizzo	Da Realizzare
Ramo d'azienda (GENOVA)			
Immobili	€ 1.630.000,00		
Mobili	€ 134.813,00		
Mobili registrati			
Crediti vs Terzi			
Crediti vs erario			
Interessi attivi			
Azioni revocatorie			
Az. Resp. Amministratori			
Az. Resp. Sindaci			
Az. Resp. Banche			
Az. Resp. Revisori			
Az. Resp. Danno Terzi			
Transazioni			
Varie		€ 277.734,79	
<b>totale</b>		<b>€ 277.734,79</b>	

**9. Passivo/uscite**

Valori in (k €)

spese in prededuzione	
Spese perizie	
spese legali	
spese pubblicazioni	
compenso commissario	
compenso comitato	
compensi professionisti	€ 5.265,01
spese bancarie	€ 133,74
Transazioni e cause passive	
altre spese di procedura	€ 81.648,81
<b>totale €</b>	<b>87.047,56</b>

**10. crediti**

Valori in (k €)

crediti su vendite e prestazioni	€ 2.074.504,43
crediti erariali e previdenziali	€ 90.553,75
altri crediti	€ 7,86
<b>totale €</b>	<b>2.165.066,04</b>

**11. debiti**

Valori in (k €)

debiti su acquisti e prestazioni	€ 864.862,87
debiti erariali e previdenziali	€ 2.244.863,14
debiti personale	€ 109.636,55
<b>totale €</b>	<b>3.219.362,56</b>

**12. Disponibilità liquide****30/06/2017**

Valori in (k €)

€ **11.170.138,79**

<b>13. Riparti</b>	
<b>Numero di riparti effettuati</b>	nessuno
<b>Data ultimo riparto</b>	

	Totale riparti (a)	Crediti Ammessi (b)	Credito residuo (a-b)	% soddisfazione (a/b)
<b>Prededuzione</b>				
<b>Ipotecari</b>				
<b>Pignorati</b>				
<b>Privilegiati</b>				
<b>Chirografari</b>				

**Totale Generale ripartito**

0

## 14. Contenzioso

Nel semestre di riferimento "GENNAIO '17 – GIUGNO '17" si segnala che:

### I. Radio Reporter S.r.l. Unipersonale

Con decreto ingiuntivo n° 39/2017, emesso in data 29 dicembre 2016 e munito di formula esecutiva in data 17 gennaio 2017, il Tribunale di Varese su ricorso presentato da Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria ingiungeva alla società Radio Reporter S.r.l. Unipersonale il pagamento della somma di € 29.302,70 per il mancato pagamento dei canoni mensili di locazione dello spazio per l'alloggiamento di n. 2 rack e di un quadro di distribuzione di energia elettrica, collocato nel locale al 5° piano contrassegnato con il n. 30 e nonché dello spazio su parte di struttura metallica, contrassegnato come "balconata est" per l'installazione di n. 1 sistema d'antenna e di una parabola di ricezione. Con successivo atto di precetto notificato in data 30 gennaio 2017 per euro 32.049,34 alla società Radio Reporter S.r.l. Unipersonale, Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria instaurava la procedura esecutiva, provvedendo l'Ufficiale giudiziario come per legge.

### II. Centro di produzione S.p.A.

Con decreto ingiuntivo n° 32/2017, emesso in data 29 dicembre 2016 e munito di formula esecutiva in data 17 gennaio 2017, il Tribunale di Varese su ricorso presentato da Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria ingiungeva alla società Centro di produzione S.p.A. il pagamento della somma di € 19.187,89 per il mancato pagamento dei canoni mensili di locazione dello spazio su parte di struttura metallica, contrassegnato come "balconata est", dello spazio per l'alloggiamento di n° 1 rack e di un quadro di distribuzione di energia elettrica, il quale veniva collocato nel locale al 6° piano contrassegnato con il n° 16 nonché dello spazio su parte di struttura metallica posta al 5° piano del Grande Albergo Campo dei Fiori di Varese, contrassegnato con la "balconata est" per l'installazione di n. 1 sistema d'antenna e di una parabola di ricezione.

### III. Radio Padania

Con decreto ingiuntivo n° 90/2017, emesso in data 03 gennaio 2017 e munito di formula esecutiva in data 17 gennaio 2017, il Tribunale di Varese su ricorso presentato da Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria ingiungeva alla società Radio Padania Società Cooperativa il pagamento della somma di € 11.640,27 per il mancato pagamento dei canoni mensili di locazione dello spazio su parte di un traliccio posto sul tetto del Grande Albergo Campo Dei Fiori Varese, contrassegnato con la lettera "C", palo "est" e dello spazio per l'alloggiamento di n° 1 rack e di un quadro di distribuzione di energia elettrica, il quale veniva provvisoriamente collocato nel locale al sesto piano contrassegnato con il n° 22.

### IV. Opposizione a stato passivo: Dr. Giuseppe Verna

Con ricorso notificato in data 11 dicembre 2015 il Dr. Giuseppe Verna promuoveva giudizio di opposizione allo stato passivo di Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria per aver il Giudice Delegato "escluso il credito per € 101.420,00 ed escluso per € 22.356,00 poiché in relazione all'an la prestazione è relativa alla domanda di concordato preventivo con riserva dichiarata inammissibile dal Tribunale di Varese (...)". Gesthotels

S.p.A. in Amministrazione Straordinaria si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto dell'opposizione. Con provvedimento del 13 gennaio 2017 il Tribunale di Varese rigettava l'opposizione proposta dal creditore Dr. Giuseppe Verna e condannava lo stesso al pagamento in favore di Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria al pagamento delle spese liquidate in € 4.015,00 per compenso di avvocato, oltre al rimborso forfettario al 15%, iva e cpa come per legge.

In data 13 febbraio 2017 il Dr. Giuseppe Verna notificava ricorso in Cassazione avverso il decreto emesso dal tribunale di Varese di cui sopra.

#### V. Cassa di Risparmio Bolzano

Con atto del 24 marzo 2014 Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. sottoponeva a pignoramento immobiliare i beni di titolarità di Gesthotels S.p.A. siti nel Comune di Varese, in Via Monte Tre Croci, quale terza datrice di ipoteca a garanzia del credito vantato dall'Istituto bancario nei confronti di Vesoc S.r.l. giusto decreto ingiuntivo n. 1958/15 del Giudice del Tribunale di Bolzano dell'11 ottobre 2012 dichiarato definitivamente esecutivo il 19 gennaio 2013 e munito di formula esecutiva in data 21 gennaio 2013.

Con atto del 04 novembre 2015 si costituiva nel predetto giudizio la Procedura di Amministrazione Straordinaria di Gesthotels S.p.A., a mezzo del suo procuratore all'uopo incaricato dai Commissari Straordinari, Avv. Luigi Bonomi, al fine di sentir dichiarare l'interruzione/estinzione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n° 270/99.

All'udienza del 05 novembre 2015 Il Giudice dichiarava improseguibile la procedura esecutiva promossa da Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A.

In data 20 aprile 2017 Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. sottoponeva ai Commissari Straordinari quesiti in merito alla vendita degli immobili di Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria e successivamente in data 11 maggio 2017 proponeva ricorso per chiedere al G.E. la riassunzione del procedimento esecutivo precedentemente dichiarato improseguibile. Con missiva del 22 maggio 2017, i Commissari Straordinari, in risposta ai quesiti formulati da Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. in data 20 aprile 2017, precisavano che *“il titolare delle pretese ipotecarie non può agire esecutivamente nei confronti del terzo datore di ipoteca ma deve limitarsi ad intervenire nella fase di liquidazione del bene ipotecato e di ripartizione del ricavato, sottoponendo in tale fase posticipata alla verifica del Giudice Delegato la regolarità formale del titolo di garanzia e la sua opponibilità alla massa fallimentare”*.

Il Giudice fissava all'uopo l'udienza del 14 giugno 2017 all'esito della quale rigettava il ricorso per mancata legittimazione della procedente a chiedere la prosecuzione della procedura esecutiva promossa nei confronti della terza datrice di ipoteca non debitrice (...).

Con atto depositato in data 02 agosto 2017, Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. proponeva ricorso ex art. 65 D.Lgs n° 270/99 avanti il Tribunale di Varese al fine di sentir dichiarare *“rilevata la violazione degli artt. 62,63 e 65 del D.Lgs n° 270/99, la nullità ai sensi dell'art. 1418 c.c., ovvero (...) l'annullabilità e la conseguente inefficacia nei confronti della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., della vendita del complesso immobiliare oggetto del pignoramento immobiliare del 24.03.2014 rubricato al n. 150/2014 del Tribunale di Varese, effettuata dai Commissari Straordinari della Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria (...)”*.

Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del reclamo ed eccependo il difetto di legittimazione della ricorrente in quanto soggetto non ammesso al passivo della Procedura e contestando la fondatezza del ricorso essendo stata seguita la procedura competitiva prevista dal programma di liquidazione, come approvato dal Ministero, previa pubblicità e sollecitazione del mercato, sulla base dei valori di stima indicati dall'esperto nominato nell'ambito della Procedura medesima. Con provvedimento del 26 settembre 2017, il Giudice, emetteva ordinanza di rigetto del reclamo e condannava la reclamante al pagamento delle spese di lite liquidate in € 3.000,00 in favore di Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria nonché € 3.000,00 in favore degli altri soggetti reclamati.

*VI. Opposizione a stato passivo: Aeroporto di Genova*

Non si segnalano sviluppi in merito al prosieguo della causa.

*VII. Opposizione a stato passivo: Cassa di Risparmio Bolzano*

In data 30 marzo 2016 Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. presentava domanda ex art. 103 L.F. per chiedere l'ammissione allo stato passivo di Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria dell'importo di € 5.714.177,65 in via privilegiata ipotecaria sui beni immobili siti nel Comune di Varese, in Via Monte Tre Croci ("Grand Hotel Campo dei Fiori") di proprietà della Gesthotels S.p.A., quale terza datrice di ipoteca di Vesoc S.r.l.

All'udienza di verifica in data 20 luglio 2016, su proposta dei Commissari Straordinari, il Giudice Delegato escludeva integralmente il credito di Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. in ragione della mancata allegazione del dettaglio del credito insinuato e del prospetto degli interessi ex art. 2855 c.c. Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. promuoveva, quindi ricorso in opposizione allo stato passivo. La Procedura di Amministrazione Straordinaria di Gesthotels S.p.A. non si costituiva in giudizio. Con decreto del 27 febbraio 2017 il Tribunale di dichiarava inammissibile l'opposizione e la "domanda di rivendica" dell'Istituto ricorrente in quanto secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte di Cassazione "l'accertamento dei diritti di creditori non diretti del fallito non possono essere sottoposti alle regole del concorso in sede fallimentare". Cassa di Risparmio Bolzano S.p.A. con istanza ex art. 108 L.F. chiedeva nelle more al Tribunale di Varese di voler disporre la sospensione delle operazioni di vendita degli immobili di Gesthotels S.p.A. in Amministrazione Straordinaria siti nel Comune di Varese e gravati da ipoteca a proprio favore.

Denominazione	Prossima Udienza	Grado giudizio/fase	Valore	Professionista che assist.	Esito
GESTHOTELS S.P.A. IN A.S. / RADIO REPORTER S.R.L. UNIPERSONALE	-		€ 29.302,70	AVV. LUIGI BONOMI	Emesso d.i.
GESTHOTELS S.P.A. IN A.S. / CENTROPRODUZIONE	-		€ 19.187,89	AVV. LUIGI BONOMI	Emesso d.i.
GESTHOTELS S.P.A. IN A.S. / RADIO PADANIA	-		€ 11.640,27	AVV. LUIGI BONOMI	Emesso d.i.
GESTHOTELS S.P.A. IN A.S. / CASSA DI RISPARMIO BOLZANO	-	TRIB. VARESE	€ indeterminabile	PROV. AVV. GIANLUCA GUERRIERI E AVV. RICCARDO BONZI	Ancora in corso
GESTHOTELS S.P.A. IN A.S./AEROPORTO GENOVA	-	TRIB. VARESE – N. 1206/2016 R.G.	€ ----	AVV. LUIGI BONOMI	Ancora in corso
GESTHOTELS S.P.A. IN A.S./CASSA DI RISPARMIO BOLZANO	-	TRIB. VARESE – N. 2743/2018 R.G.	€ 6.341.850,39	AVV. ANSELMO SOVIENI	Ancora in corso
GESTHOTELS S.P.A. IN A.S./VERNA	-	CORTE DI CASSAZIONE	-	-	Ancora in corso

