

L. F. HOLDING S.R.L.

IN LIQUIDAZIONE

PROGRAMMA

DI

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

IL COMMISSARIO

(Prof. Avv. Lucio Francario)

ex artt. 86, comma 2, e 54 decreto legislativo 8 luglio 1999 n. 270

Roma, 30 giugno 2015

INDICE:

PARTE PRIMA

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA ED ANALISI DELLA REALTÀ AZIENDALE

1. *La sentenza del Tribunale di Arezzo n. n.34/2015 del Tribunale di Arezzo depositata in data 14 aprile 2015 dichiarativa dello stato di insolvenza della L.F. Holding Srl.*
2. *Il decreto del Tribunale di Arezzo n.2/2015 del 01.06.2015 di apertura della procedura di amministrazione straordinaria della L.F. Holding Srl e il provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico.*
3. *Le ragioni dell'estensione dell'amministrazione straordinaria alla L. F. Holding Srl in liquidazione ex art. 80 ss. D.Lgs. n. 270/1999.*
4. *Le cause della crisi.*
 - 4.1. *Fattori di carattere generale.*
 - 4.2. *Fattori specifici: a) la crisi della Mabo Prefabbricati e la difficoltà nella gestione del ramo d'azienda infissi. Conseguenze sulla sostenibilità dei contratti di leasing stipulati dalla L.F. Holding srl.*
 - 4.2.1. *La genesi e lo sviluppo dei rapporti di leasing (e dei correlati rapporti di affitto) che interessano le aree produttive del Corsalone.*
 - 4.2.2. *L'affidamento della gestione dell'azienda produttrice di infissi (ramo d'azienda Elle Effe Infissi oggi di titolarità della fallita società Seralwall controllata al 96,67% dalla L.F. Holding) alla Mabo Prefabbricati spa.*
 - 4.2.3. *La connessione tra lo squilibrio economico-finanziario della L.F. Holding srl e quello della Mabo Prefabbricati.*
 - 4.2.4. *L'esplosione della debitoria a causa della insolvenza della controllata Seralwall e della conseguente responsabilità da debiti di firma della controllante.*

4.3. segue. b) Il sovraindebitamento e le inadempienze ai contratti di finanziamento attivati da Banca Etruria.

4.4. Segue. c) Gli squilibri connessi alla gestione immobiliare.

4.5. Segue. d) L'insufficiente redditività e disponibilità di capitali per contrastare la situazione di insolvenza.

5. La debitoria.

5.1. I debiti verso i professionisti.

5.2. I debiti verso le società di leasing.

5.3. I debiti verso le banche e i mutui.

5.4. I debiti verso i fornitori.

5.5. I debiti diversi.

5.6. I debiti da fidejussioni.

6. Le attività.

6.1. Liquidità ed effetti cambiari.

6.2. Immobilizzazioni materiali.

6.2.1. I valori degli immobili (terreni e fabbricati).

6.2.2. Impianti e macchinari.

6.2.3. Mobili Ufficio ("Altri beni").

6.3. I diritti contrattuali connessi ai leasing e alle locazioni aventi ad oggetto gli immobili.

6.4. Altre immobilizzazioni finanziarie.

6.5. Depositi cauzionali fornitori.

6.6. I crediti vs. clienti.

6.7. Altri crediti.

6.8. IVA conto Erario.

PARTE SECONDA

LA SCELTA DEL PROGRAMMA LIQUIDATORIO E LE PROSPETTIVE DELLA LIQUIDAZIONE

7. Opportunità della gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del Gruppo Mabo (art.81,secondo comma, D.Lgs. n. 270/1999).

8. Linee caratterizzanti della procedura di amministrazione straordinaria.

8.1. Il vincolo di destinazione impresso agli immobili di proprietà con atto del 20 luglio 2012.

8.2. Articolazione del percorso liquidatorio relativo ai beni immobili.

8.2.1. La prima area di valori immobiliari.

8.2.2. La seconda area di valori immobiliari.

8.2.3. La terza area di valori immobiliari.

8.2.4. La quarta area di valori immobiliari.

9. L'attivo realizzabile relativo alle partecipazioni, ai crediti e alle azioni giudiziali e stragiudiziali.

10. Previsioni circa tempi ed entità della realizzazione dell'attivo.

11. Sostenibilità del Programma.

12. Previsioni in ordine alla soddisfazione del ceto creditorio.

13. Conclusioni.

PARTE PRIMA

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA ED ANALISI DELLA REALTA' AZIENDALE

1. La sentenza del Tribunale di Arezzo n. n.34/2015 del Tribunale di Arezzo depositata in data 14 aprile 2015 dichiarativa dello stato di insolvenza della L.F. Holding Srl.

La società, attualmente denominata **L.F. Holding S.r.l. in liquidazione**, è stata costituita nella forma giuridica della società per azioni (L.F. Holding S.p.A.) con atto ai rogiti del Notaio Pane in data **3 luglio 2003**, rep. n. 42831, con un capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato pari ad € 2.625.000,00.

La società svolge attività di holding industriale e immobiliare, così come conferma l'**oggetto sociale** delineato dallo Statuto (rimasto pressoché invariato anche a seguito della trasformazione)¹.

¹ L'oggetto sociale delineato dallo Statuto è il seguente:

- *L'attività di acquisto, di vendita, di permuta, di costruzione, di ristrutturazione, di recupero, di valorizzazione, di concessione in locazione non finanziaria, di assunzione in locazione anche finanziaria, di gestione e di amministrazione di proprietà fondiarie, rustiche, urbane, industriali, di aree edificabili e non e di beni immobili in genere, sia per conto proprio che di terzi;*

- *la prestazione di servizi finalizzati, la prestazione di servizi finalizzati al coordinamento tecnico, commerciale, organizzativo e finanziario delle società partecipate, la prestazione di servizi generali delle società partecipate quali a titolo esemplificativo pulizie, servizi di magazzino, organizzazione di attività progettuali, manutenzione di impianti, assistenza informatica e software, contabilità;*

- *l'assunzione in proprio di partecipazioni in altre società o enti sia in Italia che all'estero, costituite o da costituire, a scopo di stabile investimento e non di collocamento presso terzi;*

- *la concessione di finanziamenti fruttiferi e/o infruttiferi di interessi e la prestazione dell'opportuna assistenza finanziaria anche a mezzo di contratti di locazione finanziaria, il tutto esclusivamente a società facenti parte del gruppo di appartenenza e non verso i terzi, nei modi e nei limiti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti e comunque con esclusione di qualsiasi attività di raccolta del risparmio fra il pubblico e dei servizi di investimento così come definiti dal d. lgs. n.58/1998.*

Per il raggiungimento del suddetto scopo sociale e con esclusione delle operazioni di raccolta del risparmio e di quelle vietate o, in assenza di autorizzazione, soggette a particolari regimi autorizzativi, dalla presente e futura legislazione, la società potrà:

..... compiere tutte le operazioni che venissero ritenute necessarie od utili a favorire il raggiungimento dell'oggetto sociale, ivi comprese l'assunzione di provviste finanziarie da banche ed altre strutture che esercitano il credito, la contrazione di mutui passivi e la concessione di garanzie anche ipotecarie.

Ai fini dell'estensione della procedura di amministrazione straordinaria sono risultati decisivi i due fattori costituiti dalla sussistenza dello stato di insolvenza e dalla appartenenza al medesimo Gruppo Mabo.

Con sentenza n.34/2015 del Tribunale di Arezzo (ALLEGATO 1) depositata in data 14 aprile 2015 è stata dichiarata l'insolvenza ex art. 80 del D.Lgs. n. 270/99 della L.F. Holding srl in liquidazione.

Il relativo procedimento è stato attivato con ricorso depositato il 15.1.2015 dalla Mabo Prefabbricati S.p.A. a socio unico in liquidazione (c.d. procedura madre), che ha promosso la procedura di estensione della amministrazione straordinaria alla società L.F. Holding S.r.l. in liquidazione, con sede in Chiusi della Verna (Arezzo), Via Nazionale, 55, cap 52010, frazione Corsalone, C.F. e P.I. 01766630519, n. REA AR – 137737, capitale sociale € 10.500,00.

2. Il decreto del Tribunale di Arezzo n. 2/2015 A.S. del 1 giugno 2015 di apertura della procedura di amministrazione straordinaria della L.F. Holding S.p.a. e il provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico.

Con successivo decreto del 1 giugno 2015 il Tribunale di Arezzo (ALLEGATO 2) ha dichiarato aperta la procedura di amministrazione straordinaria della L.F. Holding s.p.a. a socio unico in liquidazione.

Con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico del 18 giugno 2015 (ALLEGATO 3) è stato nominato Commissario Straordinario il Prof. Avv. Lucio Francario.

3. Le ragioni dell'estensione dell'amministrazione straordinaria alla L. F. Holding Srl in liquidazione ex art. 80 ss. D.Lgs. n. 270/1999.

La sentenza dichiarativa di insolvenza e gli altri provvedimenti citati hanno riscontrato l'esistenza di tutti i presupposti previsti dalla legge (capo I del Titolo

IV del d.lgs. n. 270/1999, artt. 80 ss.) per la estensione della procedura di amministrazione straordinaria:

- 1) L.F. Holding è **impresa del gruppo Mabo** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 80, lett. b, n. 3), in quanto impresa che, per la composizione della base societaria si presenta sottoposta ad una medesima compagine familiare di controllo; il che è confermato dalla composizione degli organi amministrativi che si sono succeduti nel tempo oltre che sulla base di altri concordanti elementi, da cui emerge una **direzione comune** a quella dell'impresa sottoposta alla procedura madre (Mabo Prefabbricati);
- 2) L.F. Holding si trova in **stato di insolvenza** (cfr., art. 81, I co.);
- 3) la Mabo Prefabbricati (procedura madre) ha i requisiti previsti dagli artt. 2 e 27;
- 4) risulta opportuna la **gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo**, in quanto idonea ad agevolare, per i collegamenti di natura economica o produttiva esistenti tra le singole imprese, il raggiungimento degli obiettivi della procedura (cfr. art. 81, II co.).

Maggiori dettagli sono presenti nella Relazione del Commissario Giudiziale. In questa sede si richiamano solo gli aspetti più significativi concernenti lo stato di insolvenza.

Lo stato di insolvenza della L.F. Holding è indiscutibile ed emerge a chiare lettere da una pluralità di fattori, cui di seguito si presta attenzione: l'andamento del patrimonio netto e dei conti economici; l'esplosione della debitoria a causa della insolvenza della controllata Seralwall e della conseguente responsabilità da debiti di firma della controllante.

L'analisi di bilancio. Il patrimonio netto gravemente negativo.

Alla presente Relazione è allegato il bilancio al 31.12.2013 ma l'analisi condotta ha riguardato anche i bilanci relativi agli esercizi 2010, 2011, 2012, 2013.

Di seguito viene rappresentato l'andamento del patrimonio netto, del valore della produzione e dei costi della produzione, quali risultano dai menzionati bilanci e situazione patrimoniale.

Prospetto del patrimonio netto

| Patrimonio Netto | Al 31/12/2013 | Al 31/12/2012 | Al 31/12/2011 | Al 31/12/2010 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|--|---|
| Capitale Sociale | 10.500 | 10.500 | 2.625.000 | 2.625.000 |
| Riserve | 0 | 0 | 312.753 (21.129 + 149268 + 142.356) | 564.393 (21.129+ 149268+ 393997) |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -5.919.396 | 0 | 0 | 0 |
| Utile (perdita) d'esercizio | - 1.018.837 | -5.919.396 | -2.975.258 | - 251.641 |
| Totali | -6.945.458 | -5.926.620 | -37.505 | 2.937.752 |

La sequenza evolutiva tracciata nella tabella che precede segnala una evoluzione significativa del **patrimonio netto** della L.F. Holding S.r.l.

Si passa da un patrimonio netto positivo nel 2010 per € 2.937.752 al valore negativo di - 37.505,00 al 31.12.2011, ai valori fortemente negativi del 31.12.2012 (-5.926.620) a quello ancor più fortemente negativo del 31.12.2013 (-6.945.458).

Tale **evoluzione negativa** è strettamente correlata alle vicende sia della controllata Seralwall sia a quella di Mabo Prefabbricati e di Mabo Edilizia e Energia S.p.A.

I prospetti sotto riportati evidenziano inoltre chiaramente il progressivo calo delle vendite e delle prestazioni.

Prospetto del valore della produzione

| Valore della produzione | Al 31/12/2013 | Al 31/12/2012 | Al 31/12/2011 | Al 31/12/2010 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 387.852 | 613.290 | 687.052 | 686.883 |
| Altri ricavi e proventi | 140 | 0 | 1.496 | 5.945 |
| Totali | 387.992 | 613.290 | 688.548 | 692.828 |

Prospetto dei costi della produzione

| Costi della produzione | Al 31/12/2013 | Al 31/12/2012 | Al 31/12/2011 | Al 31/12/2010 |
|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Totale | -1.051.073,00 | -511.016,00 | -587.206 | -561.441 |

E' opportuno evidenziare i più recenti eventi societari.

A **fine 2010** viene attuata, come già sopra evidenziato, (e, precisamente, in data 28 dicembre 2010², atto notaio Pane rep. n. 56.819, racc. n. 14.701; progetto di fusione depositato presso il Registro delle Imprese di Arezzo il 27 settembre 2010 ed ivi iscritto il 30 settembre 2010; fusione deliberata in data 4 ottobre 2010), ai sensi degli articoli 2503 e 2540 c.c., la **fusione per incorporazione tra L.F. Holding S.p.A.** (allora con capitale sociale pari ad € 2.625.000,00) e la **società Elle Effe Infissi S.r.l. a socio unico (doc. 12, fusione)**, C.F. 00313020513, con sede in Chiusi della Verna, frazione Corsalone, Via Nazionale, 55, con capitale sociale pari ad € 98.800,00, di cui l'incorporante era

² Si evidenzia che all'atto di fusione per incorporazione le parti sono rappresentate, rispettivamente, da Falsini Silvia (L.F. Holding S.p.A.) come vicepresidente del Consiglio di Amministrazione, e da Falsini Roberto (Elle Effe Infissi S.r.l.) nella qualità di Presidente del C.d.A.

socio unico; si evidenzi che, come l'incorporante, anche l'incorporata, era divenuta società holding industriale e società immobiliare in seguito all'operazione, effettuata nel corso dell'esercizio 2009, di conferimento del proprio ramo d'azienda produttivo nella società controllata Seralwall.

Con la fusione non si diede luogo ad alcun aumento di capitale sociale della società incorporante in quanto le quote costituenti il capitale sociale della incorporanda erano interamente possedute dalla medesima incorporante e quindi il capitale sociale della incorporata, unitamente al suo patrimonio, è andato a costituire speciale riserva da fusione.

Il **bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011** presenta una **perdita di esercizio di € 2.975.257,60** che, come indicato in nota integrativa, è stata determinata in quanto *"si è reso necessario svalutare interamente la partecipazione della controllata Seralwall S.r.l. (pari ad € 2.822.011,00), come pure il finanziamento (pari ad € 190.000,00) alla stessa concesso, a seguito della sua messa in liquidazione, deliberata in data 27 ottobre 2011 con efficacia dal 7 novembre 2011"*, e dunque per complessivi € 3.012.011,00.

Con verbale Notaio Pane, rep. n. 58114, racc. n. 15451, in data 2 maggio 2012 (iscrizione il 16 maggio 2012), preso atto della necessità di dover procedere alle determinazioni previste dall'art. 2447 c.c. poiché la società nell'ultimo esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2011 aveva fatto registrare, come visto, perdite di complessivi € 2.975.258,00 a fronte di un capitale sociale di € 2.625.000,00, di una riserva legale di € 21.129,00, di una riserva straordinaria di € 149.268,00 e di una riserva da versamento in conto futuro aumento di capitale di € 142.356,00, è stato deliberato dall'assemblea:

- di **ripianare** parte delle perdite emergenti dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 di complessivi € 2.975.258,00 ad € 2.662.505,00 mediante riduzione della riserva straordinaria esistente di € 149.268,00, del fondo versamento in conto aumento capitale esistente di € 142.356,00 e della riserva legale esistente di € 21.129,00 e loro azzeramento;
- di ripianare ulteriore parte delle perdite emergenti dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 da € 2.662.505,00 ad € 37.505,00 mediante riduzione per perdite del capitale sociale di € 2.625.000,00 e suo azzeramento;
- contestualmente di **ricostituire il capitale sociale** ad € 48.005,00 mediante versamento di corrispondente numerario nelle casse sociali di

complessivi € 48.005,00, aumento da offrire in opzione ai soci, che nella medesima assemblea è stato interamente sottoscritto in opzione da tutti i soci e nelle rispettive proporzioni di partecipazione già vantate;

- di ridurre per perdite il capitale sociale da € 48.005,00 ad € 10.500,00 a copertura delle residue perdite emergenti dal bilancio pari ad € 37.505,00;
- di **trasformare la società** dalla forma della società per azioni nella forma della società a responsabilità limitata, fermi restando sede, durata ed oggetto sociale (**doc. 19**, verbale Notaio Pane, rep. n. 58114, racc. n. 15451, in data 2 maggio 2012).

4. Le cause della crisi.

La crisi della L.F. Holding srl può essere ricondotta sia a fattori di carattere generale, che sicuramente hanno inciso nel determinare un quadro di riferimento sfavorevole per l'operatività delle società immobiliari, sia a fattori di carattere più specifico concernenti l'adozione di una strategia d'impresa rischiosa, priva di margini di ripiegamento per l'ipotesi di andamenti di mercato meno favorevoli o critici.

4.1. Fattori di carattere generale.

Tra i fattori di carattere generale è possibile annoverare sia la grave crisi finanziaria che ha attanagliato l'intera economia occidentale negli ultimi anni, sia la crisi del settore edilizio immobiliare che ha sacrificato i valori in campo riducendo drasticamente la domanda e la redditività degli investimenti nel settore. Si sono così ridotte per le aziende immobiliari del Gruppo Mabo sia le possibilità di ampliare il respiro finanziario, assicurando quanto meno una tregua nell'affrontare le criticità emergenti, sia quelle di mutare – a parità di remunerazione dell'investimento – i fruitori finali degli immobili oggetto di investimento.

Nel caso che ci occupa, l'investimento più importante avvenuto nell'area del Corsalone, in località Chiusi della Verna, si reggeva sulla redditività garantita dalla Mabo Prefabbricati, quale utilizzatore finale dell'intera area (in parte condotta in leasing dalla L.F. Holding srl, in parte dalla società cugina Mabo Holding spa, oggi entrambe in amministrazione straordinaria).

Qui si è registrato – con la crisi della Mabo Prefabbricati – un vero e proprio buco nelle entrate che ha messo ovviamente in crisi i rapporti con le società di leasing; a questa criticità non si è potuto porre rimedio mediante una semplice sostituzione del fruitore finale (dapprima la Mabo Edilizia ed Energia, poi la Edico, in qualità di affittuarie dell'azienda della Mabo Prefabbricati nel periodo concordatario e in quello immediatamente successivo) sia perché queste ultime società non ambivano a gestire l'intera area sia perché esse non erano comunque in grado di garantire una redditività quantomeno pari a quella pregressa, sia, infine, perché gli extracosti e i tempi connessi alla rimozione di impianti e macchinari della Mabo Prefabbricati rendevano oltremodo difficoltosa l'operazione.

Solo nella fase più recente e, da ultimo, con la decisa azione della amministrazione straordinaria si è proceduto al progressivo sgombero delle aree prima occupate da impianti e macchinari Mabo.

L'area è oggi tornata a nuova vita grazie all'impegno di nuovi utenti (artigiani/industriali) che hanno consentito anche un parziale reimpiego di maestranze Mabo.

Il nuovo scenario merita oggi un definitivo assestamento che si potrà conseguire solo a seguito di un nuovo accordo con le società di leasing e della soluzione dei problemi ambientali e urbanistici segnalati nella Relazione commissionata allo studio Mariottini (v. ALLEGATO 4).

La presenza nell'area di più protagonisti industriali, artigianali e commerciali impone anche una regolamentazione consortile, che è stata messa a punto e che potrebbe entrare in funzione a breve (v. ALLEGATO 5).

4.2. Fattori specifici: a) la crisi della Mabo Prefabbricati e la difficoltà nella gestione del ramo d'azienda infissi. Conseguenze sulla sostenibilità dei contratti di leasing stipulati dalla L.F. Holding srl.

Un primo fattore di criticità è sicuramente costituito dal fatto che l'entrata in crisi della Mabo Prefabbricati ha significato il venir meno della sostenibilità dei contratti di leasing stipulati dalla società immobiliare L.F. Holding, i cui introiti erano per larga parte riconducibili proprio alle rimesse assicurate dalla società produttiva del Gruppo Mabo.

4.2.1. La genesi e lo sviluppo dei rapporti di leasing (e dei correlati rapporti di affitto) che interessano le aree produttive del Corsalone.

Al fine di comprendere come la “regia” delle due società (la Mabo Prefabbricati e la L.F. Holding) sia stata unitaria, risulta emblematica e oltremodo significativa per l’importanza dei valori patrimoniali in gioco e per gli intrecci tessuti nelle relazioni tra le due società la vicenda relativa agli assetti patrimoniali e gestionali concernenti l’enorme area produttiva del Corsalone circa 25.000 mq. coperti oltre ad un’area di pertinenza di dimensione consimile destinata a strade di servizio, piazzali di stoccaggio e parcheggi³), sita in Chiusi della Verna, località a pochi chilometri dallo stabilimento produttivo di Bibbiena.

Si tratta di aree che appartenevano alla STIMET, azienda di prefabbricazione (come Mabo Prefabbricati).

Il fallimento di quest’ultima società ha costituito l’opportunità che la Mabo Prefabbricati ha inteso cogliere per ampliare la propria sfera d’azione rafforzando la capacità operativa e assicurandosi nuovi spazi per l’attività della prefabbricazione.

La Stimet operava in località Fontechiara, Corsalone, in Chiusi della Verna, alla Via Nazionale n.55, a pochi Km da Bibbiena dove ha sede il principale stabilimento di produzione della Mabo Prefabbricati.

Qui la Mabo Prefabbricati ha decentrato l’attività di produzione dei pannelli, lo sviluppo delle c.d. *smart house* e di alcune altre produzioni speciali oltre che la produzione di infissi, con macchinari di proprietà della Seralwall S.r.l. (società controllata al 96 % dalla L.F. Holding srl), il tutto in una logica di filiera al fine di realizzare forti sinergie soprattutto di tipo logistico e trasportistico e consentire altresì a Mabo Prefabbricati di sviluppare una progettazione unitaria e completa dei capannoni da realizzare per la clientela, cui veniva fornito un pacchetto completo.

L’operazione di acquisizione si sviluppa in due tempi ma con un segno unitario che coinvolge tre società del Gruppo (oltre alle già citate Mabo Prefabbricati ed

³ Il complesso industriale di Corsalone è costituito da più corpi di fabbrica con destinazione prevalente produttiva e destinazioni accessorie uffici e servizi annessi. La parte degli uffici si sviluppa su due livelli mentre la parte produttiva è monopiano. All’interno della proprietà sono presenti spazi adibiti a parcheggi e zona di carico e scarico.

L.F. Holding, anche la Mabo Holding) al fine di ampliarne il patrimonio, di potenziarne la capacità industriale, finanziando lo sviluppo mediante il ricorso a capitali di rischio esogeni (assicurati da società di leasing).

La Mabo Prefabbricati si rivelava necessaria per mettere in moto il meccanismo dei leasing poiché era in grado all'epoca, in forza dei fatturati e dei margini operativi conseguiti di fornire adeguate garanzie alle società di leasing per l'attivazione delle procedure di acquisizione.

In un primo tempo, pertanto, la Mabo Prefabbricati stipula (nell'anno 2005) due rapporti di leasing.

Il primo con un pool di società (BNP PARIBAS (già LOCAFIT), MPS LEASING & FACTORING, LEASECOOP S.P.A. A SOCIO UNICO) in data 22 luglio 2005 (contratto Locafit n. 811089, MPS n. 269912, Leasecoop n. 357426) con cui è stato concesso il godimento dell'immobile sito in Chiusi della Verna, fraz. Corsalone, loc. Fontechiara, distinto al NCEU al foglio 95, mapp. 95, sub 1, cat D/7.

Il secondo, con la società BNP PARIBAS (già LOCAFIT – Locazione Macchinari Industriali S.p.A.), in data 22 luglio 2005 [contratto di locazione finanziaria n. M0005260 (contratto Locafit n. 811090)] con cui è stato concesso il godimento dell'immobile sito in Chiusi della Verna, fraz. Corsalone, loc. Fontechiara, attualmente distinto al NCEU al foglio 95, part. 119, sub 1, cat. D/7, r.c. € 6.404,07, nonché part. 119, sub 3, cat. D/1, r.c. € 3.744,00.

Successivamente, si assiste ad un riassetto dell'operazione che mira a separare i destini del patrimonio immobiliare in corso di acquisizione da parte della famiglia da quello relativo alle vicende aziendali più strettamente connesse con la produzione industriale.

In questa seconda fase i leasing vengono ristrutturati e i beni affidati in conduzione in leasing alle due società holding e immobiliari del Gruppo: la Mabo Holding e la L.F. Holding. A quest'ultimo risultato, si è giunti con un doppio passaggio: in un primo momento con la cessione alla Elle Effe Infissi Srl⁴ (già L.F. Lavorazione Ferro Srl⁵) e, in un secondo momento, con il trasferimento

⁴ L'atto del 20 dicembre 2006 prevede la cessione del contratto ad Elle Effe Infissi S.r.l. Parte dell'immobile oggetto del leasing, e precisamente il lastrico solare, è stato riscattato in anticipo dall'utilizzatore. Con scrittura in data 2 novembre 2011 sono stati rideterminati i costi del contratto (per gli immobili non riscattati) (doc. 8, contratti di leasing, cessioni ad Elle Effe Infissi S.r.l. e modifiche contrattuali).

⁵ La società L.F. Lavorazione Ferro S.r.l. è stata costituita il 20 novembre 1978 ed, anch'essa, è sempre stata controllata dalla famiglia Falsini; il suo oggetto sociale era "l'attività di produzione, montaggio e commercializzazione di porte, portoni, finestre, infissi in genere in alluminio, in ferro e in

del rapporto, in conseguenza della incorporazione della Elle Effe Infissi Srl nella controllante L.F. Holding S.p.A.⁶.

Le operazioni contrattuali poste in essere sono le seguenti.

Il primo contratto è stato **ceduto da Mabo Prefabbricati ad L.F. Infissi S.r.l.** ed a Mabo Holding S.p.A. in data 9 giugno 2006, con conseguente frazionamento delle parti immobiliari di relativa spettanza (la parte attualmente riferita ad LF Holding è quella così descritta: foglio 95, part. 95, sub 11, cat D/7, r.c. € 46.378,32 e sub 12, cat. D/7, r.c. € 19.872,40).

Con altro negozio, stipulato in data 20 dicembre 2006, il secondo contratto di leasing è stato ceduto alla L.F. Infissi Srl.

All'esito di dette operazioni si è definito un quadro d'insieme in base al quale la conduzione effettiva – sulla scorta di contratti di affitto⁷ – finiva per essere di pertinenza della Mabo Prefabbricati con onere dunque a carico di quest'ultima di pagare i canoni di affitto alle due holding che a loro volta – grazie a dette provviste – potevano onorare i canoni di leasing.

Si tratta di un meccanismo che ha legato a doppio filo le sorti delle tre società nel bene e nel male.

legno, nonché la lavorazione del ferro e la costruzione di manufatti in ferro e cemento, montaggio degli stessi, costruzione e montaggio di elementi prefabbricati in genere". In particolare, si evidenzia che (e ciò si evince anche dal sito del gruppo Mabo) la società L.F. Lavorazione Ferro contribuiva ad ampliare l'offerta produttiva alla clientela Mabo nell'ambito di un'azione commerciale unitaria.

⁶ L'incorporazione è avvenuta per effetto dell' **atto di fusione** ai rogiti del Notaio Pane in data 4 ottobre 2010, rep. n. 56.573, racc. n. 14.535, fusione attuata ai sensi degli articoli 2503 e 2540 c.c. in data 28 dicembre 2010 (atto notaio Pane rep. n. 56.819, racc. n. 14.701), L.F. Holding S.r.l. **ha incorporato a sé** Elle Effe Infissi S.r.l. (**doc. 11**, visura camerale Elle Effe Infissi S.r.l.; **doc. 12**, fusione). L.F. Holding S.r.l. è stata **socio unico** della Elle Effe Infissi S.r.l. (C.F. 00313020513, con sede in Chiusi della Verna, frazione Corsalone, Via Nazionale, 55, capitale sociale pari ad € 98.800,00), la quale, a sua volta, con atto del 30 marzo 2006, iscritto il 7 aprile 2006, aveva modificato la sua precedente denominazione sociale L.F. Lavorazione Ferro S.r.l. ed aveva trasferito la propria sede legale da Bibbiena, località Ferrantina, 8, nell'attuale.

⁷ Più precisamente, con contratto di affitto stipulato in data 28 giugno 2006 (con decorrenza dal 1 gennaio 2006) la Mabo Holding concedeva in locazione alla Mabo Prefabbricati l'immobile da essa detenuto in leasing ad un canone annuo pari ad € 225.000,00 + IVA (**doc. 9**).

Con contratto in data 10 agosto 2009, Elle Effe Infissi concedeva a Seralwall l'immobile ad uso industriale da essa detenuto in leasing al canone annuo di € 600.000,00 + IVA, poi diminuito in € 400.000,00 oltre IVA. Per effetto della fusione per incorporazione, locatore diveniva poi L.F. Holding. Per effetto dell'affitto del ramo d'azienda "infissi" da parte di Seralwall a Mabo Prefabbricati, quest'ultima assumeva infine la conduzione dell'immobile (**doc. 10**, contratto di affitto Elle Effe Infissi – Seralwall; **doc. 12**, fusione per incorporazione; **doc. 15**, contratto affitto di ramo d'azienda Seralwall – Mabo Prefabbricati).

Nel bene, in quanto l'operazione congegnata al tempo (anni 2005-2006) si giustifica fisiologicamente come una redistribuzione dei ruoli e dei rischi nell'ambito di un Gruppo unitario, che considera gli interessi delle tre società come interessi comuni.

Nel male, in quanto la patologia che ha pregiudicato il motore industriale del Gruppo (la Mabo Prefabbricati) ha finito per intaccare anche le società che, a valle, si avvantaggiavano finanziariamente e patrimonialmente dei margini che l'azienda industriale si rivelava un tempo in grado di conseguire.

4.2.2. L'affidamento della gestione dell'azienda produttrice di infissi (ramo d'azienda Elle Effe Infissi oggi di titolarità della fallita società Seralwall controllata al 96,67% dalla L.F. Holding) alla Mabo Prefabbricati spa.

Si osservi che, in conseguenza della medesima operazione di fusione per incorporazione, di cui si è detto in nota 6, **L.F. Holding** ha ottenuto, tra l'altro, la titolarità del **96,67** % delle partecipazioni della società **Seralwall S.r.l.**, acquisite da Elle Effe Infissi dai Signori Manlio e Giordano Gomarasca in due fasi (nel maggio 2007, il 60%; nel 2009, la parte restante).

Seralwall è società con sede in Milano, che ha esercitato attività di progettazione, produzione, montaggio e commercializzazione di porte, portoni, finestre, infissi e serramenti, operante sotto il marchio "Elleffe" nonché l'attività di progettazione e realizzazione di facciate continue per edifici, operante sotto il marchio "Seralwall"; essa ha utilizzato i capannoni siti in Chiusi della Verna, Frazione Corsalone, Via Nazionale, 55, come visto condotti in leasing dalla L.F. Holding S.r.l., in località attigua a quella in cui la Mabo Prefabbricati già operava (nello stabilimento della Mabo Holding S.p.A.) per la produzione di pannelli e case ecologiche prefabbricate.

Come risulta contabilmente, L.F. Holding vanta un credito privilegiato nei confronti di Seralwall per canoni di locazione non pagati per € 189.875,53.

Tale società, anch'essa controllata indirettamente dalla famiglia Falsini, dopo aver presentato domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 29 novembre 2012, è stata dichiarata **fallita con sentenza n. 467/2013** del Tribunale di Milano in data 13 maggio 2013 (G.D. Dott. Lamanna, Curatore Avv. Zanetti).

Ebbene, preme evidenziare che a **fine luglio 2011** (e precisamente in data 27 luglio 2011, scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Pane, Rep.

57397), Seralwall, allora *in bonis*, ha concesso in **affitto a Mabo Prefabbricati il ramo di azienda relativo alla** produzione e commercializzazione di infissi operante sotto il marchio “ELLEFFE”, per la durata di sei anni, a far data dal 1 agosto 2011, con termine al 31 luglio 2017, sito in Chiusi della Verna, Frazione Corsalone, Via Nazionale n. 55; più precisamente, il ramo d’azienda avente ad oggetto “a) *“il marchio che contraddistingue il ramo di azienda affittato “Elleffe”;* b) *le procedure operative e commerciali, ivi compresi gli indirizzi dei fornitori e dei clienti attualmente utilizzati dal ramo di azienda affittato;* c) *impianti e macchinari, automezzi, arredi, macchine, attrezzature e materiali presenti nei locali attualmente occupati dal ramo di azienda affittato...*e) *tutti i beni intangibili rappresentanti il know how del settore di operatività..* f) *i contratti commerciali e di appalto per la fornitura di infissi e serramenti già acquisiti ed attualmente in corso e i contratti di fornitura, di leasing, di affitto e di utenze varie attualmente in essere...”*.

Le parti stabilivano il canone di affitto in € 180.000 annui oltre Iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 15.000 ciascuna, oltre Iva; era prevista altresì un’opzione irrevocabile d’acquisto del ramo oggetto di affitto al corrispettivo di € 1.080.000,00, con deduzione dei canoni pagati in conto prezzo.

In data **18 giugno 2012** (con scrittura privata autenticata dal Notaio Cirianni) le parti modificavano il contratto di affitto stabilendo, tra l’altro, un canone annuo di € 90.000, oltre Iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 7.500 ciascuna, oltre Iva (l’importo precedentemente pattuito ammontava ad € 180.000) e la **possibilità di subaffitto, anche parziale, del ramo d’azienda**; infine, veniva stabilito che il ramo di azienda affittato non era più comprensivo dei macchinari e attrezzature riportate all’allegato A dell’atto originario.

Con scrittura privata autenticata nella medesima data 18 giugno 2012 dal Notaio Francesco Cirianni (rep. n. 15740, racc. n. 10556) Mabo Prefabbricati, rappresentata dal Presidente del C.d.A. Roberto Falsini, concedeva in **subaffitto a MEE⁸**, rappresentata dal Presidente del C.d.A. Cristiano Falsini, il ramo

⁸ Più in generale, si evidenzia che con scrittura privata autenticata in data 30 maggio 2012 dal Notaio Francesco Cirianni (rep. n. 15621, racc. n. 10477) Mabo Prefabbricati, rappresentata dal vice Presidente del C.d.A. Silvia Falsini, concedeva in **affitto** a MEE, rappresentata dal Presidente del C.d.A. Cristiano Falsini, il **ramo di azienda** relativo agli **stabilimenti** posti in **Bibbiena** e in **Corsalone**, esercenti l’attività di produzione, montaggio e commercializzazione di elementi in cemento armato timbrato e precompresso, limitatamente alle attività esercitate negli stabilimenti di Bibbiena e Corsalone (All. nn. 1-6 proposta di concordato). La locazione veniva pattuita per la durata dieci anni, dal 1.06.2012 al 31.05.2022, con corrispettivo di € 200.000 oltre Iva, da pagarsi in rate trimestrali posticipate dell’importo di € 50.000 ciascuna.

d'azienda operante sotto il marchio "ELLEFFE" relativo alla produzione di infissi, condotto in locazione in virtù di atto autentificato dal Notaio Francesco Pane in data 27.07.2011 stipulato con Seralwall S.r.l., al **corrispettivo di € 90.000 annui**, da pagare in rate mensili anticipate di € 7.500 ciascuna, per la stessa durata dell'originario contratto (il canone d'affitto pattuito tra Mabo Prefabbricati e MEE coincideva con quello precedentemente previsto dal contratto del 27.07.2011 e successive integrazioni tra Mabo Prefabbricati e Seralwall S.r.l.) MEE si obbligava a versare i canoni pattuiti per il contratto di subaffitto direttamente e per conto di Mabo Prefabbricati a favore di Seralwall S.r.l. *"al fine di consentire il contestuale adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto di affitto di ramo d'azienda del 27.07.2011"*⁹.

Avvalendosi della clausola risolutiva espressa, la Mabo Edilizia ed Energia è receduta dal contratto di subaffitto a far data dal 13 settembre 2013.

La vicenda appena rappresentata costituisce una ulteriore conferma degli intrecci gestionali correnti tra il mondo L.F. Holding (comprensivo della sua partecipata Seralwall) e quello della Mabo Prefabbricati, anche nella fase più difficile di quest'ultima, in cui si registravano i tentativi di soluzione concordataria affidati in un primo tempo alla Mabo Edilizia ed Energia (società anch'essa di emanazione della "famiglia Falsini").

Si segnala che tuttora i locali rientranti nell'ambito dei rapporti di leasing condotti della LF Holding sono occupati da beni mobili della Seralwall, taluni dei quali anche in stato di forte degrado, che necessitano di uno smaltimento: le relative operazioni sono rallentate da una mancata sintonia con il Fallimento Seralwall.

Si segnala infine che la L.F. Holding ha prestato garanzie in favore della Seralwall per un importo complessivo pari a oltre 5 milioni di euro, come meglio indicato *infra* (si evidenzia peraltro che sono state fornite garanzie in favore dei fornitori).

⁹ All'art. 11 veniva parimenti previsto il riconoscimento dell'opzione di acquisto a favore della subaffittuaria, sempre al corrispettivo di € 1.080.000, pattuendo lo scomputo delle somme versate a titolo di canone di subaffitto. Al ramo d'azienda originariamente affittato veniva aggiunto, all'art. 14 bis, il diritto di usufrutto su due automezzi, evidentemente prima non previsto. L'efficacia del contratto veniva sospensivamente condizionata al verificarsi del raggiungimento dell'accordo sindacale con i dipendenti addetti al ramo d'azienda oggetto di subaffitto, entro i cinque giorni lavorativi successivi alla stipula del contratto (All. nn. 1-7 proposta di concordato).

In data 16.07.2012, Mabo Prefabbricati e MEE constatavano l'avveramento della condizione (raggiunto accordo sindacale) cui era stato sottoposto il contratto di subaffitto del 18.06.2012.

4.2.3. La connessione tra lo squilibrio economico-finanziario della L.F. Holding srl e quello della Mabo Prefabbricati.

Finchè la Mabo Prefabbricati è stata in grado di onorare i canoni di affitto, anche le società holding e immobiliari hanno avuto capacità di onorare, a propria volta, i canoni di leasing; viceversa, una volta intervenuta la crisi, il mancato pagamento dei canoni di affitto si è tradotto in mancato pagamento dei canoni di leasing, finendo per determinare un inceppatura dei rapporti che oggi incide inevitabilmente, per l'appunto, sul destino comune alle tre società in questione.

Sembra ovvio, oltre che eticamente indiscutibile, che il valore patrimoniale incorporato nei rapporti patrimoniali di leasing non si disperda e possa andare, nei limiti del possibile, a vantaggio dei creditori delle procedure di amministrazione straordinaria, sia pure secondo regole che non misconoscano l'autonomia delle procedure ma che possano procurare i vantaggi di una gestione unitaria dell'insolvenza e della liquidazione.

La crisi della Mabo Prefabbricati e la fragilità patrimoniale e finanziaria della Mabo Holding e della L.F. Holding ha portato più recentemente allo sfilacciamento dei rapporti di leasing sopra menzionati.

La fase patologica attuale prende le mosse dalla incapacità della Mabo Prefabbricati di fronteggiare i canoni di locazione dovuti in forza dei contratti di affitto stipulati con la L.F. Holding.

In virtù dei reiterati mancati pagamenti dei canoni da parte dell'utilizzatrice L.F. Holding (ma anche da parte della "società cugina" Mabo Holding), in data **29 marzo 2013**, le società di leasing che avevano stipulato in pool il primo contratto di leasing **hanno dichiarato di avvalersi della clausola risolutiva espressa** contenuta nei contratti; non essendo stati restituiti gli immobili a seguito della risoluzione stragiudiziale, le concedenti hanno notificato atto di citazione per ottenere la condanna della L.F. Holding alla restituzione degli immobili (il giudizio pende dinanzi al Tribunale di Milano, sez. XII, Dott. Ricciardi, R.G. 1764/2014, interrotta all'udienza del maggio su richiesta della L.F.).

L'atto si fonda, tra l'altro, sui seguenti inadempimenti:

- verso BNP Paribas L.S. gli importi scaduti ed insoluti alla data di risoluzione ammontano ad euro 72.908,53; il capitale da scadere

comprensivo del prezzo di opzione di acquisto (al netto quindi degli interessi corrispettivi) alla data di risoluzione ammonta ad euro 375.799,45; e così per un totale di **euro 451.514,07** oltre interessi di mora maturati e maturandi;

- verso MPS Leasing gli importi scaduti ed insoluti alla data di risoluzione ammontano ad euro 74.752,83; il capitale da scadere comprensivo del prezzo di opzione di acquisto (al netto quindi degli interessi corrispettivi) ammonta ad euro 376.535,82; e così per un totale di **euro 451.288,65** oltre interessi di mora maturati e maturandi;
- verso Leasecoop gli importi scaduti ed insoluti alla data di risoluzione ammontano ad euro 69.672,65; il capitale da scadere comprensivo del prezzo di opzione di acquisto (al netto quindi degli interessi corrispettivi) ammonta ad euro 376.535,84; e così per un totale di **euro 446.208,49** oltre interessi di mora maturati e maturandi.

Situazione analoga si registra anche per l'altro rapporto di leasing stipulato con la società BNP Paribas (già Locafit). Non essendo stato restituito l'immobile a seguito della risoluzione stragiudiziale, la società di leasing ha notificato atto di citazione per ottenere la condanna della L.F. Holding alla restituzione dell'immobile (il giudizio pende dinanzi al Tribunale di Milano, sez. XII, Dott. Orsenigo, R.G. 22938/2014, prossima udienza 15 luglio 2015; anche in questo procedimento la L.F. ha depositato istanza per la interruzione del giudizio).

Il contenzioso si fonda, tra l'altro, sulla situazione **debitoria seguente**:

- quanto ad importi scaduti ed insoluti alla data di risoluzione pari ad euro 16.134,04;
- il capitale da scadere, comprensivo del prezzo di opzione di acquisto (al netto quindi degli interessi corrispettivi) ammonta ad euro 79.054,07 e così per un totale di **euro 94.723,32** oltre interessi di mora maturati e maturandi.

Con riferimento ad entrambi i contratti di locazione finanziaria sopra indicati, si ha notizia che il liquidatore ha provveduto a contestare la sussistenza dei presupposti di risoluzione, in particolare rilevando la mancata fruibilità dei beni, in alcune circostanze, secondo la propria destinazione economica, per inadempimenti delle società concedenti per lo più consistenti nella necessità della messa a norma degli stessi; lo scrivente è stato altresì informato dal

liquidatore che sono in corso trattative volte alla ristrutturazione – rinegoziazione dei rapporti.

Analoghe vicende di risoluzione stragiudiziale e successivo contenzioso con le medesime società di leasing hanno riguardato Mabo Holding, oggi già ammessa, come detto, alla procedura di amministrazione straordinaria.

Non può esservi dubbio in relazione al fatto che si palesa necessaria una gestione coordinata ed unitaria delle posizioni inerenti ai leasing delle società del gruppo Mabo, al fine di poter addivenire ad una soluzione concordata delle assai rilevanti problematiche in essere.

Dagli elementi sopra individuati appare di tutta evidenza che Mabo Prefabbricati e L.F. Holding sono state assoggettate ad una stessa direzione comune riconducibile al gruppo familiare che ne aveva il controllo e la gestione.

4.2.4. L' esplosione della debitoria a causa della insolvenza della controllata Seralwall e della conseguente responsabilità da debiti di firma della controllante.

Successivamente, preso atto della circostanza secondo cui *“sulla base della situazione patrimoniale infrannuale al 30 novembre 2012 era emersa una perdita tale da assorbire integralmente il capitale sociale per effetto delle garanzie prestate in ordine ad una serie di obbligazioni della controllata Seralwall S.r.l. in liquidazione, conseguenti la presentazione da parte di quest’ultima di istanza per l’ammissione alla procedura di concordato preventivo, perdita in ordine alla quale è necessaria dunque l’adozione di uno dei provvedimenti indicati dall’art. 2482ter del c.c.”*, con verbale del Notaio Focosi di Firenze in data **28 dicembre 2012**, rep. n. 8261, racc. n. 3120 (data iscrizione 1 febbraio 2013), è stato deliberato dall’assemblea, tra l’altro, di approvare la situazione patrimoniale della società alla data del 30 novembre 2012, di non procedere all’adozione di alcuno dei provvedimenti indicati dall’art. 2482ter c.c., di dare atto che, in conseguenza della mancata adozione di detti provvedimenti, *“la società è in liquidazione per effetto dell’avvenuto scioglimento, conseguente la riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale ai sensi e per gli effetti dell’art. 2484, punto 4), c.c.”*. L’assemblea

ha inoltre deliberato la nomina come liquidatore unico con i più ampi poteri del Dott. Cristiano Falsini, il quale ha accettato contestualmente (**doc. 20**, verbale del Notaio Focosi di Firenze in data 28 dicembre 2012, rep. n. 8261, racc. n. 3120).

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 presenta una **perdita di esercizio di € 5.919.396,00** (e la rilevazione di un **patrimonio netto gravemente negativo per € 5.926.620**); il risultato negativo è *“dovuto principalmente alle poste straordinarie rilevate per accantonare a Fondo Rischi le garanzie concesse alla controllata SERALWALL S.r.l. su finanziamenti erogati da Istituti di Credito e verso i fornitori della stessa controllata”¹⁰*; si apprende infatti dalla nota integrativa al bilancio che *“nel corso dell’esercizio 2012 e nei primi mesi del 2013, le Banche hanno escusso le fidejussioni concesse dalla controllante, in quanto la controllata si è manifestata insolvente, situazione che l’ha portata alla procedura di fallimento. Pertanto, si è ritenuto necessario accantonare gli importi concessi in garanzia tra i fondi rischi ed oneri...in quanto l’insorgenza della passività risulta probabile”*.

Si tratta, in particolare, di oneri connessi alle **fidejussioni rilasciate a garanzia di affidamenti bancari e di fornitori a favore di Seralwall e/o** comunque connessi a lettere di patronage, che comportano inevitabili forti rischi di natura finanziaria.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 1.018.837,00 (e la rilevazione di un patrimonio netto ancor più negativo per € 6.945.458,00).

“Tale risultato – si legge nella nota integrativa - è caratterizzato dal cospicuo importo delle svalutazioni dei crediti verso clienti, pari ad Euro 338.831,00 e dagli oneri straordinari, pari ad Euro 396.084,00. Le predette rettifiche sono state operate, in quanto, come ben sapete, con la liquidazione ordinaria sono venuti meno i criteri di continuità dell’attività sociale; ciò ha comportato la svalutazione delle immobilizzazioni immateriali, la svalutazione dei crediti verso i clienti che si trovano sottoposti a procedure o comunque in sofferenza. Tale risultato va ad aggravare la già compromessa situazione patrimoniale che ha risentito di tutte le sopravvenienze iscritte nel 2012 in seguito alle richieste

¹⁰ Inoltre, ivi si afferma che *“un ulteriore aggravio per il risultato d’esercizio della Società è stata la creazione di un fondo svalutazione relativo alla partecipazione nella società controllata ELLE EFFE BRICO S.r.l., quest’ultimo accantonamento è stato rilevato al fine di adeguare il valore della partecipazione iscritto in bilancio della LF HOLDING S.r.l. con il patrimonio netto residuo dell’anzidetta controllata”*.

*pervenute in merito alle fidejussioni rilasciate a favore della controllata Seralwall srl*¹¹.

Si ribadisce peraltro che a seguito del Fallimento della Controllata SERALWALL S.r.l. e dell'escussione da parte degli Istituti di Credito nel corso del 2012 e nei primi mesi dell'esercizio 2013, delle fideiussioni prestate a favore della menzionata società, gli **importi garantiti** sono stati inseriti tra i **Fondi Rischi ed Oneri**.

In particolare, da entrambi gli ultimi due bilanci si evince che *"la voce "Altri fondi", al 31/12/2012 ed al 31/12/2013, pari a Euro 5.201.861,00 risulta così composta"*:

- per Euro 4.989.987,00 da Fondi Rischi per Garanzie Bancarie concesse alla controllata SERAWALL S.r.l.;

- il restante, da Fondi Rischi per Garanzia concesse a fornitori di SERAWALL S.r.l. .

4.3. segue. b) Il sovraindebitamento e le inadempienze ai contratti di finanziamento attivati da Banca Etruria.

Dai bilanci è possibile evincere che tra i debiti è iscritto (oltre al finanziamento, sopra menzionato, concesso da B.P.E.L. S.c.r.l. in data 29 novembre 2004 alla società ELLE EFFE INFISSI S.r.l. poi confluita, come detto, tramite fusione per incorporazione nella LF HOLDING, per complessivi Euro 950.000,00 da rimborsarsi in 20 rate semestrali e garantito da ipoteca) altresì un secondo finanziamento; si tratta, in particolare, di un **mutuo Chirografo concesso dal medesimo Istituto in data 24 aprile 2007**, alla società ELLE EFFE INFISSI S.r.l. per complessivi **Euro 1.860.000,00** da rimborsarsi in 10 rate semestrali. Tale finanziamento è stato oggetto di moratoria nel corso dell'esercizio 2009 e sullo stesso nel corso dell'esercizio 2011 è stata concessa proroga del piano di ammortamento per ulteriori 2 anni. Dai bilanci si apprende che:

- nel corso dell'esercizio 2012 la Società non ha pagato alcuna rata del presente finanziamento; pertanto il debito residuo, pari ad Euro 797.889,00 è stato inserito tra i debiti scadenti oltre l'esercizio, vista la sostanziale difficoltà riscontrata nel pagamento di future rate;

¹¹ Si segnala la creazione di un fondo svalutazione relativo alla partecipazione nella società controllata ELLE EFFE BRICO S.r.l. Quest'ultimo accantonamento è stato rilevato al fine di adeguare il valore della partecipazione iscritto in bilancio della LF HOLDING S.r.l. con il patrimonio netto residuo dell'anzidetta controllata.

- nel corso dell'esercizio 2013 la Società non ha pagato alcuna rata del finanziamento *de quo*; pertanto il debito residuo, pari ad Euro 797.889,00 è stato inserito tra i debiti scadenti oltre l'esercizio, vista la sostanziale difficoltà riscontrata nel pagamento di future rate.

4.4.Segue. c) Gli squilibri connessi alla gestione immobiliare.

Di seguito, si porge attenzione alle criticità connesse alla gestione del patrimonio immobiliare curata, a vario titolo, dalla L.F.Holding S.r.l. in liquidazione, con una partitura basata sui diversi rapporti enucleabili:

- Il complesso immobiliare di Corsalone è stato oggetto di n. **2 contratti di locazione finanziaria** in relazione ai quali va evidenziato che le società concedenti, in virtù dei reiterati mancati pagamenti dei canoni da parte dell'utilizzatrice, in data **29 marzo 2013** hanno dichiarato di avvalersi della **clausola risolutiva espressa contenuta nei contratti**; successivamente, sono stati introdotti n. 2 giudizi, attualmente pendenti dinanzi al Tribunale di Milano;
- Il mutuo garantito da ipoteca a favore dell'erogante Banca Etruria sul bene in proprietà ubicato nel Comune di Bibbiena, località Ferrantina, Via Palazzetto n.4, non è stato onorato da tempo. Dai bilanci 2012 e 2013, si può evincere che tale finanziamento *"è stato oggetto di moratoria nel corso dell'esercizio 2009 e sullo stesso nel corso dell'esercizio 2011 è stata concessa proroga del piano di ammortamento per ulteriori 3 anni"*; si apprende inoltre che: *"nel corso dell'esercizio 2012, la Società non ha pagato alcuna rata del presente finanziamento; pertanto il debito residuo, pari ad Euro 474.128,00 è stato inserito tra i debiti scadenti oltre l'esercizio, vista la sostanziale difficoltà riscontrata nel pagamento di future rate;- nel corso dell'esercizio 2013, la Società non ha pagato alcuna rata del presente finanziamento; pertanto il debito residuo, pari ad Euro 474.128,00 è stato inserito tra i debiti scadenti oltre l'esercizio, vista la sostanziale difficoltà riscontrata nel pagamento di future rate"*;
- Il leasing stipulato con Etruria leasing (oggi Banca Etruria) n. 508261, in data 05/08/2008 per un importo complessivo di euro 1.400.000,00 (rimborso in n. 215 canoni mensili a partire dal 01/09/2008 di euro

9.667,67 oltre iva nell'aliquota di legge e diritto di opzione di euro 350.000,00 alla scadenza prevista per il 05/08/2026) avente ad oggetto l'unità immobiliare, ubicata nel Comune di Bibbiena in Via Palazzetto n. 30, risulta egualmente inadempito.

4.5. Segue. d) L'insufficiente redditività e disponibilità di capitali per contrastare la situazione di insolvenza.

La L.F. Holding non disponeva di risorse finanziarie tali da consentire di fronteggiare serenamente gli impegni finanziari e la debitoria sopra illustrata.

La società non disponeva di capitali in grado di prestare soccorso per l'emergenza e, d'altra parte, i flussi di reddito annuali si rivelavano al momento della dichiarazione di insolvenza assolutamente inadeguati per fronteggiare sia la debitoria consolidata che quella corrente.

Tra i flussi di reddito si segnalano quelli relativi all' Ufficio Direzionale di Bibbiena¹² e al locale direzionale-artigianale ubicato in Bibbiena¹³.

Gli altri flussi sono riferiti a rapporti precari aventi ad oggetti l'immobile del Corsalone e sono difficilmente attingibili in forma stabile, in assenza di un accordo sulla ristrutturazione della debitoria con le società di leasing.

¹² Il bene, di proprietà, è ubicato nel Comune di **Bibbiena in località Palazzetto**, in **Via Rignano, 15/B1**, superficie mq. 128. Si tratta di una unità a destinazione di uffici, al **primo piano** di un complesso più ampio denominato "**Centro Integrato Servizi**" con destinazione mista commerciale, uffici ed artigianale, il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 64, part. 296, sub 103, cat. A/10, classe 2, vani 10, r.c. € 2.117,47. Tale immobile risulta locato al Consorzio Private Banker al canone annuo di locazione di euro 12.000,00 iva compresa. L.F. Holding S.p.a. (oggi L.F. Holding S.r.l. in liquidazione) è subentrata in tale contratto in data 29/12/2010 dopo aver incorporato Elle Effe Infissi S.r.l. (già L.F. Lavorazione Ferro S.r.l.); il contratto di locazione fu stipulato in data 31/10/2003.

¹³ Il bene, in proprietà, è ubicato nel Comune di **Bibbiena, località Palazzetto**, in **Via Rignano n.13A/2**. Si tratta di una unità a destinazione di uffici, al **piano terra** di un complesso più ampio denominato "**Centro Integrato Servizi**" con destinazione mista commerciale, uffici ed artigianale, il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 64, part. 296, sub. 13, cat. C/3, classe 7, mq. 71, r.c. € 304,35. Tale immobile risulta locato dal 14/12/2004¹³ alla società Fratelli Falsini S.r.l.; è attualmente adibito a Palestra ed il canone annuo di locazione è pari ad euro 6.412,20 i.v.a. compresa.

L'estensione della procedura di amministrazione straordinaria alla L.F. Holding eviterà che la società corra il rischio concreto che il prolungarsi di una gestione meramente liquidatoria esponga ad aggressioni creditorie o a procedure esecutive che potrebbero generare trattamenti sperequati a (s)favore dei creditori, in violazione della regola della *par condicio*, fenomeni patologici che si sono purtroppo verificati nel periodo che ha preceduto la dichiarazione di insolvenza, come evidenziato nella Relazione del Commissario Giudiziale.

La situazione sopra descritta ha concorso ad evidenziare il grave stato d'insolvenza che ha imposto l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria alla L.F. Holding S.r.l. in liquidazione.

Emerge, in generale, la difficoltà a restituire fisiologicità ai rapporti di mutuo e/o leasing contratti dalla società, in taluni casi – come si dirà – in ragione del monte debitorio elevato; in altri casi, in ragione della insostenibilità degli oneri correnti per inadeguatezza della redditività generata e/o attesa.

Si pone pertanto, il tema della strategia liquidatoria da perseguire per evitare che un atteggiamento meramente passivo o rinunciatario procuri una dispersione di valore (il riferimento corre soprattutto al valore contrattuale dei leasing a suo tempo stipulati) e che, per converso, si disperdano risorse per sostenere il ripristino di rapporti di mutuo non sostenibili o comunque non forieri di utilità per il ceto creditorio.

Occorre, pertanto, completare le verifiche anche in contraddittorio con le controparti, suggerendo – se possibile – a queste ultime vie di uscita di reciproca soddisfazione.

5. La debitoria.

5.1. I debiti verso i professionisti.

I debiti verso i professionisti sono ad oggi contenuti e registrano debiti lievi per € 137.220,12.

Occorre, comunque, tener conto della debitoria maturata e maturanda verso i legali professionisti incaricati di seguire il contenzioso con le società di leasing.

5.2. I debiti verso società di leasing.

La situazione contabile aggiornata alla data del 09.04.2015 evidenzia debiti verso società di leasing (per la cui narrativa specifica si rinvia a quanto già anticipato in precedenza) per rate scadute e non pagate:

- Per il leasing con Banca Etruria pari ad € 145.895,16 (relativamente ai ratei scaduti) e pari per il residuo debito imponibile ad € 1.128.013,22.

Pertanto il debito complessivo verso Etruria leasing è di € 1.273.908,38.

- Per i leasing pattuiti con il pool di leasing aventi ad oggetto le aree del Corsalone si segnalano debiti scaduti per € 230.807,58 e debiti residui (comprensivi del diritto di opzione al riscatto) per € 1.210.731,24.

Il totale complessivo che emerge in conclusione per detta voce è pari ad €. 2.484.639,62.

5.3. I debiti verso le banche e i mutui.

La debitoria verso banche è concentrata su Banca Etruria verso la quale sono conteggiati al 9 aprile 2015:

- a) € 474.127,99 per finanziamento (mutuo ipotecario su immobile Arredoline); per BPEL il debito in questione sarebbe pari ad € 530.479,51, in quanto vengono conteggiati interessi di mora alla data del 27.1.2015, da appurare;
- b) € 797.888,73 per mutuo chirografaro (per BPEL € 937.514,74 in quanto conteggiano interessi di mora alla data del 27.1.2015, da appurare e, stando alle prime verifiche, la banca conteggerebbe, inoltre, erroneamente le rate scadute in numero di 4 anziché di 3);

c) € 1.272.016,72 (TOTALE DEBITO PER DETTA VOCE).

Ai fini della presente Relazione, si considerano i valori esposti nell'ultima situazione patrimoniale allegata, fermo restando la più efficace verifica da sviluppare per la redazione dello stato passivo della procedura.

5.4. I debiti verso i fornitori.

I debiti verso fornitori risultanti dall'ultima rilevazione della situazione patrimoniale ammontano ad € 119.934,23 (inclusi quelli verso i professionisti sopra specificati).

5.5. I debiti diversi (e acconti clienti).

Nell'ultima situazione patrimoniale allegata alla presente si dà conto:

- di un debito verso l'erario (per ritenute su lavoratori autonomi; per ravvedimenti e per imposte di registro) pari ad € 168.647,97;
- debiti verso Istituti di Previdenza e Assistenza (per gestione separata) pari ad € 21.094,00;
- altri debiti:
 - ° per finanziamenti infruttiferi ricevuti da Elle Effe Brico per € 429.061,99;
 - ° da finanziamento soci per € 1.850,00;
 - ° verso fornitori (fatture da ricevere) pari ad € 144.481,10;
 - ° verso Comune di Chiusi della Verna pari ad € 45.497,94;
 - ° verso Comune di Bibbiena pari ad € 38.340,52;

Si deve evidenziare, infine, altro debito (registrato come "clienti") per € 4.356,00.

5.6. Debiti da fideiussioni.

In un primo momento, dette garanzie figuravano, fino all'esercizio 2012 nei conti d'ordine per un importo pari alle garanzie prestate in favore di Seralwall verso banche e fornitori. Dal bilancio dell'esercizio 2013 gli importi garantiti sono stati inseriti tra i Fondi rischi ed oneri sia alla voce Garanzie Seralwall Banche per € 4.989.987,28, sia alla voce "Garanzie Fornitori Seralwall" per € 173.873,72, per un totale di € 5.163.861,00.

In conclusione, la debitoria complessiva rilevabile dallo stato patrimoniale aggiornato alla data del 9.4.2015 a cura del liquidatore è pari ad € 9.748.577,16. Dette passività includono i debiti di firma, di cui si dirà di seguito, debiti divenuti attuali dopo il Fallimento della garantita Seralwall, società controllata dalla L.F. Holding srl.

6. Le attività.

6.1. Liquidità ed effetti cambiari.

La liquidità oggi effettivamente disponibile è quella depositata presso la Banca Popolare di Spoleto per € 35.442,33 alla data del 1.7.2015.

Si dispone altresì di effetti cambiari per € 28.865,40 rilasciati da clienti sin qui solvibili.

Il valore di detta posta è pari pertanto ad € 64.307,73.

6.2. Immobilizzazioni materiali

Dalla situazione patrimoniale emerge un attivo per tale voce pari ad € 1.814.275,40 di cui:

- terreni e fabbricati: € 1.609.120,73;
- impianti e macchinari: € 193.741,54;
- altri beni (mobili per ufficio): € 11.413,13.

Si tratta di valori tutti da verificare mediante apposite perizie volte ad individuare il concreto valore di realizzo; nella more, sono stati condotti primi approfondimenti ai fini della presente Relazione.

6.2.1 I valori degli immobili (terreni e fabbricati).

In tale voce figurano in bilancio ai seguenti valori:

- a) Terreno destinato all'industria: € 46.850,98;
- b) Fabbricato destinato all'industria (in loc.Palazzetto) € 1.158.784,93;
- c) Fabbricato destinato agli uffici Loc. Palazzetto € 236.996,81;
- d) Terreno Fabbricato destinato agli uffici Loc. Palazzetto € 51.335,72;
- e) Lastrico solare immobile Corsalone € 115.152,29.

a-b-d) Il terreno destinato all'industria consta di una superficie edificata pari a mq. 3.260 ed è sito in Bibbiena, località Palazzetto. Su detto immobile grava un mutuo ipotecario di Banca Etruria (importo residuo mutuo da pagare : € 474. 127, 99 di cui ratei scaduti 5 per 284.414,71 alla data 30 novembre 2013; 530.479,51 per Banca Etruria) . Detto immobile è locato ad Arredoline (per mq. 2.495 mq:) e a Ceccaglia (1.000 €/mese iva inclusa per 340 mq.) e ci sono uffici liberi per 425 mq. I canoni garantiscono flussi mensili per € 4.920,00 oltre IVA a fronte di rate semestrali di mutuo – sulla base del contratto a suo tempo stipulato -per € 56.800,00 Iva inclusa.

Le valutazioni disponibili fanno riferimento a perizie che hanno apprezzato il valore del complesso immobiliare [composto dagli elementi sopra rappresentati sub a),b) e d)] in € 1.581.778,00 (media tra perizie Avalon e Studio Mariottini); a fronte di dette valutazioni peritali, è stata acquisita dalla liquidazione una prima proposta di acquisto irrevocabile per € 600.000,00 (240 € x 2495 mq)]; e altra disponibilità, sub specie di opzione di acquisto, per € 275.000 oltre IVA.

Le due offerte riguardano la gran parte del complesso in questione: restano liberi solo 425 mq circa di uffici, cui si può attribuire un valore di circa 225.000 (mq 425 x 529,41 €/mq).

In conclusione, sulla base delle offerte pervenute e di un calcolo ipotetico sulla parte sin qui non oggetto di proposte da parte privata, si può definire un valore di questa componente pari ad € 1.100.000,00, di poco inferiore ai valori di bilancio (pari ad € 1.256.971,63).

c) La società è proprietaria di un fabbricato sito presso il C.I.S. (centro Integrato Servizi) di Bibbiena, Via Rignano, che consta di due unità: la prima, della superficie di 128 mq (ufficio direzionale) locata a Consorzio Privati banker (Mediolanum) per € 1000/mese (iva inclusa); la seconda, di 80 mq, locata a Fratelli Falsini srl (porzione di palestra sita nel più ampio contesto di proprietà Fratelli Falsini) locato per € 534,35/mese iva inclusa. Si tratta di beni che erano stati vincolati al servizio del debito . Dalle perizie Avalon e Mariottini è stato tratto un valore medio che ha consentito di assegnare all'ufficio un valore di 160.000 (che si ritiene di correggere in prima approssimazione, tenuto conto del calo dei valori immobiliari intervenuto nelle more nella misura del 20%, si da considerare detto valore in € 128.000,00. Per la porzione di palestra dalle perizie emergeva un valore medio di € 100.000; riteniamo di poter correggere al ribasso anche quest'ultimo valore mediante una riduzione del 30%, fino ad identificare un

minor valore pari ad € 70.000,00, in quanto trattasi di bene privo oggi di autonomia funzionale, difficilmente esitabile a favore di terzi diversi dagli utilizzatori attuali della palestra. In conclusione i beni materiali indicati sub c) potrebbero essere apprezzati in € 198.000,00.

d) Trattasi di terreno destinato a parcheggi e a corsie di passaggio carrabile di valore contabile apprezzato in € 51.335,72, difficilmente esitabile autonomamente dal contesto in cui ricade (aree edificate prima indicate sub a-b); il suo valore è stato apprezzato unitamente alle porzioni indicate sub a) e b).

e) Trattasi del diritto reale sul lastrico solare su area di mq. 8.840, che è stato riscattato anzitempo nel 2010 nell'ambito dei rapporti con il pool di leasing capitanato da BNP Paribas (v. sub 5.4) su cui è stato installato un impianto denominato Seralwall, oggi in godimento riconosciuto alla società Sorgente; il relativo valore è riportato in bilancio per € 102.484,64 (cui si perviene sottraendo al valore contabile di € 115.152,29 quanto esposto nel fondo di ammortamento per € 12.667,75), che si ripropone in questa sede per € 102.000,00.

6.2.2. Impianti e macchinari.

In bilancio figura per questa voce un valore pari ad € 193.741,54, che è stato totalmente ammortizzato. Trattasi pertanto di posta da cui sarà difficile ricavare un attivo apprezzabile, cosicché ai fini della presente Relazione detta voce viene apprezzata a zero.

6.2.3. Mobili ufficio ("Altri beni").

In bilancio figura per questa voce un valore pari ad € 11.413,13, che è stato totalmente ammortizzato. Trattasi pertanto di posta da cui sarà difficile ricavare un attivo apprezzabile, cosicché ai fini della presente Relazione detta voce viene apprezzata a zero.

In conclusione il valore complessivo dei beni materiali apprezzato ai fini della presente Relazione è pari ad € 1.400.000,00.

6.3. I diritti contrattuali connessi ai leasing e alle locazioni aventi ad oggetto gli immobili.

Nella situazione patrimoniale figura la voce "Risconti attivi" per € 101.724,41 che si riferisce alla messa in evidenza dei maxi canoni versati all'atto della stipula dei leasing.

Nell'apprezzare l'attivo, lo scrivente ritiene opportuno dare rilievo ai diritti contrattuali derivanti dalla stipula dei leasing:

- A) I leasing aventi ad oggetto gli immobili siti in località Corsalone (Chiusi della Verna – AR) – sebbene oggetto di contenzioso – meritano attenzione, in quanto – se dovesse ridefinirsi il quadro dei rapporti contrattuali sulla base della trattativa già avviata per la posizione "cugina" della Mabo Holding, che vive una situazione parallela (che ha ad oggetto la stessa area vasta del Corsalone in Chiusi della Verna (AR) sia pure relativamente a porzioni immobiliari diverse e ha come controparte contrattuale lo stesso pool di leasing) - si potrebbe realizzare un attivo significativo, derivante vuoi dalla cessione dei diritti contrattuali, vuoi dalla cessione delle porzioni di proprietà, se riscattate nelle more. Il nodo principale da affrontare ma di possibile soluzione concerne la sostenibilità dei canoni sulla base degli introiti previsti ad oggi sulla base di relazioni contrattuali attive già definite dal liquidatore della L.F. Holding srl. Sulla base dei vecchi rapporti contrattuali l'onere dei canoni periodici dovuti alle tre società del pool di leasing ammontava ad € 18.047,57 imponibili, cui occorre aggiungere dovuto a BNP Paribas per il leasing stipulato solo con quest'ultima società relativamente alla zona mensa e alla zona "ferro", rispettivamente per € 220,07/mese ed € 1.260,03/mese: il totale generale è pari ad € 19.527,67. Un ampliamento della durata del rapporto e/o riscatti parziali dei beni a favore di uno o più degli utilizzatori attuali potrebbero portare ad una significativa riduzione di detto importo, sì da consentire un riequilibrio economico e finanziario del rapporto trilatero (leasing- L.F.Holding- utilizzatore) che si è sostituito nel tempo al rapporto precedente (leasing- L.F.Holding- Mabo Prefabbricati). Fermo restando che in questa sede non è possibile un approfondimento ulteriore che presuppone il perfezionamento di nuovi accordi con le società di leasing e un nuovo apprezzamento dei valori immobiliari che ne formano oggetto, da depurare rispetto a quelli contrattuali tenuto conto della crisi vissuta dal settore immobiliare nonché dei gravi problemi di risanamento dell'area, soprattutto dal punto di vista ambientale (v. Relazione Mariottini: v. ALLEGATO 4), si

può in via di prima approssimazione misurare il valore di detti diritti contrattuali in complessivi € 592.119,15¹⁴, arrotondati ad € 590.000,00.

- B) Il leasing con Banca Etruria avente ad oggetto un immobile sito in località Palazzetto è di più giovane conio ed è dubbio che i diritti contrattuali possano oggi esprimere un valore attivo. La questione andrà ovviamente approfondita. L'unità immobiliare, ubicata nel Comune di **Bibbiena in Via Palazzetto n. 30**, consiste in un edificio monopiano realizzato con elementi prefabbricati in cemento armato precompresso con destinazione d'uso prevalente commerciale e destinazioni accessorie a magazzino e artigianato; vi è altresì uno spazio esterno adibito a parcheggio. L'immobile è stato concesso in utilizzo ad L.F. Holding, giusta contratto di locazione finanziaria stipulato con Etruria leasing (oggi Banca Etruria) n. 508261, in data 05/08/2008 per un importo complessivo di euro 1.400.000,00 (rimborso in n. 215 canoni mensili a partire dal 01/09/2008 di euro 9.667,67 oltre iva nell'aliquota di legge e diritto di opzione di euro 350.000,00 alla scadenza prevista per il 05/08/2026).

6.4. Altre immobilizzazioni finanziarie.

In tale voce figura la partecipazione in L.F. Brico per € 360.000,00, a fronte del quale figura un fondo di svalutazione pari ad € 349.450,00, il che restituisce un valore netto della partecipazione pari ad € 10.550.

La società che – come già detto sub 4.7 - ha maturato crediti per finanziamenti infruttiferi accordati alla controllante per € 429.061,99, di dubbia esigibilità nelle condizioni date.

Si ritiene provvisoriamente di confermare la valutazione risultante dal bilancio, salvo ulteriori verifiche circa la situazione in cui versa la società controllata.

¹⁴ A detti valori lo scrivente è pervenuto mediante un calcolo empirico che ha preso in considerazione il valore capitale dei beni oggetto di leasing e sottraendo a detto valore quanto residuava da pagare per effettuare il riscatto finale (si tenga conto che la scadenza contrattuale era originariamente prevista per il luglio 2015). Fatta questa prima operazione si è operata una prima riduzione del 30% di detto valore per adeguarlo ai ridotti valori del mercato immobiliare e ai valori così dedotti si è sottratto un ulteriore 20% per tener conto degli ingenti oneri di risanamento ambientale e messa a norma da sostenere in via straordinaria (che potranno essere sostenuti, in tutto o in parte, anche dai terzi fruitori finali).

6.5. Depositi cauzionali fornitori.

Pari ad € 300,00 (trattasi di deposito riferito alla Telecom), di cui è stata chiesta la restituzione ma è ipotizzabile che controparte faccia valere la compensazione con il maggior credito maturato per le utenze (3.458,28).

Di qui la valutazione a 0 di detta posta.

6.6. I Crediti vs. clienti.

L'importo totale di tale voce ammonta ad € 440.368,18.

Occorre, però, osservare che il credito verso la società del Gruppo MEE (Mabo Edilizia ed energia) pari ad € 338.830,75 è stato integralmente svalutato prendendo atto della situazione di criticità che è poi sfociata nella dichiarazione di insolvenza di detto soggetto, oggi in amministrazione straordinaria.

Residuano crediti ad oggi reputati esigibili pari ad € 101.537,43, arrotondati ad € 100.000,00.

6.7. Altri crediti.

Ammontano ad € 22.411,79.

Si tratta di voci che ad una prima verifica risultano esigibili solo per € 18.993,44 arrotondati ad € 19.000,00.

6.8. IVA conto Erario.

Si tratta di voce pari ad € 13.882,58. Tuttavia si tratta di credito per IVA conto acquisti che trova il suo contrappeso nel passivo della società, là dove figura IVA conto erario vendite per un importo superiore il che vanifica il credito de quo come attivo realizzabile.

In conclusione, l'attivo realizzabile, valutato in prima approssimazione ai fini della presente relazione è pari a complessivi € 2.183.857,73 (v. ALLEGATO 6 : STATO ANALITICO-ESTIMATIVO DELLE ATTIVITA').

PARTE SECONDA

LA SCELTA DEL PROGRAMMA LIQUIDATORIO E LE PROSPETTIVE DELLA LIQUIDAZIONE

7. Opportunità della gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del Gruppo Mabo (art. 81, secondo comma, D.Lgs. n. 270/1999).

Si ritiene che la attrazione della società L.F. Holding S.r.l. in liquidazione nell'ambito più generale dell'amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo risponda non solo a ragioni formalmente riconducibili alle disposizioni di legge prima richiamate ma anche a ragioni di opportunità che di seguito si segnalano. E' lo stesso art. 81, secondo comma, del D.lgs.vo n. 270/1999 a prevedere che *"Le imprese del gruppo sono ammesse all'amministrazione straordinaria qualora presentino concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali, nei modi indicati nell'articolo 27, ovvero quando risulti comunque opportuna la gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo, in quanto idonea ad agevolare, per i collegamenti di natura economica o produttiva esistenti tra le singole imprese, il raggiungimento degli obiettivi della procedura"*.

Per la procedura figlia L.F. Holding non si richiede dunque – a differenza di quanto accaduto per la Mabo Prefabbricati - né la dimostrazione della sussistenza dei requisiti relativi al numero di lavoratori occupati e alla consistenza del passivo né la dimostrazione che sia perseguibile una concreta prospettiva di recupero dell'equilibrio economico dell'azienda; occorre, invece, misurarsi sul diverso tema della opportunità di una gestione unitaria dell'insolvenza.

L'opportunità della gestione unitaria dell'insolvenza risiede nei vantaggi connessi alle opportunità offerte dai seguenti fattori:

- a) gestione omogenea dell'accertamento dello stato passivo delle due procedure;

- b) gestione dei piani di riparto in modo da coordinare i flussi finanziari disponibili all'esito di un riparto a favore di altra procedura di amministrazione straordinaria che potrà contare, nell'ambito del proprio programma di amministrazione straordinaria, sui flussi finanziari in arrivo per accelerare, tra l'altro, l'attività di distribuzione dell'attivo volta a soddisfare il ceto creditorio;
- c) i documenti amministrativi e contabili di entrambe le società sono depositati in archivi costituiti presso gli uffici siti presso lo stabilimento Mabo Prefabbricati di Bibbiena Località Ferrantina; l'organizzazione del lavoro amministrativo post-insolvenza richiede un lavoro unitario al fine di evitare duplicazione di spazi e di spese gestionali;
- d) riallocazione degli uffici commerciali e delle attività produttive presso i siti produttivi di Bibbiena e di Corsalone. Trattasi di un obiettivo da perseguire in modo da evitare soluzioni precarie e da assicurare, nel contempo, le possibili sinergie operative tra le diverse società da impegnare nella filiera produttiva-commerciale del gruppo MABO;
- e) una rapida chiusura delle procedure è strettamente connessa alla valorizzazione delle sinergie rese possibili da una gestione concordata e unitaria della riorganizzazione degli spazi esterni e interni agli stabilimenti.

8. Linee caratterizzanti della procedura di amministrazione straordinaria.

Alla luce di quanto sopra esposto, con salvezza di ulteriori integrazioni, si può anticipare che non solo appare evidente il vantaggio derivabile da una gestione unitaria dell'insolvenza in sede di amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo oltre che dal possibile coordinamento di alcune operazioni liquidatorie ma è palese nell'interesse del ceto creditorio che occorra delineare un percorso liquidatorio che sappia distinguere aree di azione dedicate alla liquidazione tout court degli asset da altre aree di azione che richiedono una fase dinamica di predisposizione delle condizioni ottimali propedeutiche alla dismissione, che potrà essere dedicata sia alla ridefinizione dei rapporti di leasing e di mutuo, sia alla regolarizzazione urbanistica e alla messa a norma di beni immobili, nonché alla regolazione di aree consortili di interesse comune ad altri soggetti, atti ed attività necessarie prima della dismissione.

Il Programma di amministrazione straordinaria della L.F. Holding srl ha natura liquidatoria ed è integrativo di quello della “procedura madre” Mabo Prefabbricati. Il percorso liquidatorio dovrà tener conto dei vincoli gravanti su taluni beni (v. par. 8.1), dei nodi costituiti dai difficili rapporti di leasing (v. infra), delle diverse questioni da risolvere per la messa a norma di talune aree condotte in gestione dalla società; dei rapporti contrattuali in essere che evidenziano l’esistenza di ipoteche, di diritti di opzione all’acquisto, etc.

8.1. Il vincolo di destinazione impresso agli immobili di proprietà con atto del 20 luglio 2012.

Nel procedere alla liquidazione, si dovrà anche tener conto della necessaria previa verifica circa l’efficacia e la portata di un vincolo di destinazione impresso a gran parte degli immobili. Risulta, infatti, che, con atto in data 20 luglio 2012 ai rogiti del notaio Marino di Firenze, rep. N. 54210, racc. n. 8356 (**doc. 21**), la L.F. Holding S.r.l., come costituente (attuatore, per mezzo del quale si ritiene di realizzare le finalità della destinazione, è la Signora Silvia Falsini), ha dichiarato di destinare, vincolandoli, i beni immobili e i diritti immobiliari di sua proprietà al soddisfacimento delle ragioni di credito vantate da vari soggetti creditori nei confronti della medesima in qualità di debitrice o comunque garante ed a favorire l’approvazione ed il buon esito del piano di ristrutturazione del debito indicato nella premessa dell’atto.

In particolare, in tale premessa, si afferma che L.F. Holding S.r.l. è **debitrice in proprio** nei confronti di: BNP PARIBAS GROUP, Banca Etruria soc. coop., Etruria Leasing S.p.A., MPS Leasing & Factoring, Leasecoop, Elle Emme Coperture e Montaggi, Mabo Holding, Air Beton S.p.A., Immobiliare Il Palazzetto S.r.l., CO.GE.S.T. s.n.c. di Giustinelli Alessio; si afferma altresì che è **debitrice quale garante** o comunque fideiussore della società Seralwall S.r.l. in liquidazione nei confronti di: BCC Anghiari e Stia, ICCREA Bancaimpresa S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro, Banca Intesa Sanpaolo, Banca Cr Firenze, Banca Etruria soc. coop., Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Vicenza, Atel S.r.l., Besam S.p.A., Eurotek S.r.l., Almar Montaggi di Sughì Laura, Zanatta Vetro S.p.A.

In virtù di ciò, si premetteva altresì che L.F. Holding S.r.l. intendeva definire la propria complessiva posizione debitoria attraverso la predisposizione di un

piano di ristrutturazione del debito e che, al fine di rafforzare ulteriormente gli obblighi assunti e favorire l'approvazione ed il buon esito del citato piano di ristrutturazione del debito, intendeva destinare i beni immobili ed i diritti reali immobiliari di sua proprietà, vincolandoli anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645ter c.c., al soddisfacimento di tali debiti, proporzionalmente e nel rispetto della *par condicio creditorum*, precisando che il valore dei beni che saranno oggetto di tale vincolo non è esuberante rispetto all'ammontare dei debiti garantiti; si premette infine che con il vincolo di destinazione si intende altresì imporre sui beni stessi un vincolo di indisponibilità a carico della proprietà, con ciò assicurando ai creditori che i beni in questione non verranno sottratti alla funzione di garanzia, il tutto nel rispetto dei diritti dei creditori della costituente.

La durata del vincolo è fissata in tre anni a decorrere dalla data della trascrizione dell'atto di destinazione.

In particolare, è stato apposto il vincolo di destinazione relativamente ai beni già sopra indicati e precisamente:

- 1) diritto di proprietà sulla porzione di fabbricato sita in Comune di Bibbiena (Arezzo), loc. Palazzetto snc, e precisamente il complesso dei locali posti al piano terreno di detto fabbricato ubicato nel "Centro Integrato Servizi", il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 64, part. 296, sub. 13, cat. C/3, classe 7, mq. 71, r.c. € 304,35;
- 2) diritto di proprietà sul fabbricato industriale sito in Comune di Bibbiena (Arezzo), loc. Ferrantina, in via Palazzetto, 4, rappresentato al catasto fabbricati del comune di Bibbiena al foglio 64, part. 106, sub 1 graffata alla part. 62, sub 43, cat D/7, r.c. € 17.420,09 (su tale bene è iscritta ipoteca alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 1 dicembre 2004, r.p. n. 5012, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio S.c.a r.l., per € 1.900.000,00 ed € 950.000,00 in linea capitale, in forza di concessione di mutuo per atto notaio Zazzaro di Bibbiena in data 29 novembre 2004 n. rep. 18871/4112;
- 3) diritto di proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Bibbiena (Arezzo), loc. Palazzetto snc, e precisamente il complesso degli uffici posti al piano primo di detto fabbricato ubicato nel "Centro Integrato Servizi", il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 64, part. 296, sub 103, cat. A/10, lasse 2, vani 10, r.c. € 2.117,47;
- 4) diritto di proprietà dell'area posta in comune di Chiusi della Verna (Arezzo), Via Nazionale Corsalone snc, rappresentata al Catasto Fabbricati di

detto Comune al foglio 95, part. 95, sub 10, cat. D/1, r.c. € 28.288,00, gravata da diritto di superficie della società BNP Paribas Lease Group S.p.A.

8.2. Articolazione del percorso liquidatorio.

Il percorso liquidatorio verrà articolato, per quel che concerne gli asset immobiliari – a seconda della complessità delle questioni da affrontare – in 5 distinte aree di attività:

- la **prima area** comprende gli asset che rientrano nella piena proprietà della società e non sono gravati da problemi di utilizzazione industriale né da vincoli di indisponibilità.
- La **seconda area** comprende gli immobili su cui grava la garanzia ipotecaria accordata alla banca Etruria per un finanziamento accordato a suo tempo alla società (trattasi di un complesso industriale/artigianale sito in Bibbiena località Palazzetto).
Si tratta di beni su cui grava anche il vincolo di indisponibilità derivante da un atto di segregazione meglio precisato in precedenza.
- la **terza area** che meriterà, tuttavia, più puntuali verifiche in concreto, **si caratterizza in maniera indiretta**: in relazione a taluni immobili, occorre praticare ipotesi liquidatorie che abbiano ad oggetto valori immateriali che ne condensino il valore quale valore di utilizzazione. Il riferimento corre ai diritti contrattuali correlati ai contratti di leasing aventi ad oggetto aree industriali prima utilizzate dalla STIMET (lavorazioni fero e infissi) e poi dalla Mabo Prefabbricati e oggi affittate a soggetti terzi, che potrebbero optare per l'acquisto del bene (sfruttando il diritto di opzione contemplato nel contratto di locazione: v. sotto sub "**quinta area**") ovvero per l'acquisto dei diritti contrattuali dalla L.F. che consentano poi di riscattare il singolo cespite dalle società di leasing previo subentro nel rapporto.
- La **quarta area** comprende gli immobili per i quali esistono contratti di (sub)locazione che contemplano l'esercizio del diritto d'opzione all'acquisto da parte dei conduttori. Questo può essere un percorso da prendere in considerazione qualora le perizie da effettuare confermino la congruità dei valori in questione e salvo l'assenso delle società di leasing proprietarie delle aree.

8.2.1. La prima area di valori immobiliari.

Si tratta di un'area che comprende beni in diritto di proprietà piena che non presentano vincoli di sorta e che possono essere esitati quanto prima. Si tratta di aree locate, il cui valore è stato apprezzato nella Relazione del Commissario Giudiziale in € 198.000,00.

In questa area figura anche il lastrico solare del Corsalone di ampiezza pari ad 8.840 mq in diritto di superficie, che viene valutata in prima approssimazione in € 102.000,00. Ai fini della cessione di detto cespite, appare opportuno verificare lo stato dei rapporti con gli utilizzatori degli impianti fotovoltaici che insistono sul lastrico solare; la cessione non potrà non tener conto di detta connessione. Il diritto di superficie già riscattato nel 2010 da L.F. Holding, è stato concesso in diritto di superficie – per la durata di un trentennio – alla BNP Paribas; gli impianti sovrastanti di proprietà Sorgente sono oggi in gestione alla società Maint Energy in amministrazione straordinaria.

8.2.2. La seconda area di valori immobiliari.

Si tratta di cinque porzioni immobiliari siti a destinazione artigianale/industriale, di cui tre porzioni di capannone e due di uffici, per una superficie complessiva di mq. 3.260.

Su detti beni immobili grava il vincolo di indisponibilità di cui si è detto sopra sub 8.1 e la garanzia ipotecaria costituita a favore di Banca Etruria per il **finanziamento n. 06.05.90014772.**

Banca Etruria assume di essere creditrice, alla data del 21.05.2014, di Euro 530.479,51 per il finanziamento ipotecario di cui sopra. Il credito sarebbe così composto:

- Euro 284.414,71 capitale portato da n. 5 rate scadute dal 30/11/2011 al 30/11/2013;
- Euro 22.459,34 interessi di mora alla data del 21/05/2014;
- Euro 221.330,75 capitale residuo alla data del 30/11/2013;
- Euro 2.274,71 interessi alla data del 21/05/2014.

Due porzioni di capannone (di mq. 1495 e mq. 340) sono affittate; una terza porzione è libera (per mq. 1000), così come sono libere le porzioni destinate ad uffici (425 mq. totali).

I flussi attivi attuali (pari ad € 4.782,00/mese, IVA inclusa; € 57.384,00/anno, IVA inclusa) non sono in grado di sostenere gli oneri restitutori a favore di banca Etruria 56.880,00 semestrali (IVA inclusa).

Per questi beni sarà opportuna una previa verifica con Banca Etruria per verificare la possibilità di ristrutturare il finanziamento ipotecario e di favorire la riallocazione sul mercato degli immobili, previo – se possibile – frazionamento del mutuo.

Occorre verificare altresì la possibilità di combinare ipotesi di ristrutturazione del debito con Banca Etruria con ipotesi di cessione dei beni a terzi e veicolazione dell'attivo ricavato al creditore ipotecario nell'ambito dei conti speciali da attivare nella procedura liquidatoria.

8.2.3. La terza area di valori immobiliari.

Si tratta di un'area di circa 10.579 mq. su cui insistono capannoni e uffici oggi condotte in locazione da 6 affittuari.

Per le aree in questione è necessaria una intesa con il pool di leasing per ristrutturare la debitoria esistente e per consentire alla L.F. Holding la cessione degli immobili, previo riscatto parziale ovvero la cessione dei diritti contrattuali che prevedano il subentro nei rapporti di leasing.

Si segnala che, ancor prima che intervenisse la gestione commissariale, le aree prima occupate dalla Mabo Prefabbricati sono state date in godimento a terzi che assicurano flussi reddituali in grado di concorrere alla sostenibilità dei leasing in questione ferma restando la verifica e la necessaria ristrutturazione di detti rapporti.

E' stato condotto – su commissione della L.F. Holding – uno studio delle criticità ambientali ed urbanistiche dell'area curato dallo studio Mariottini (v. ALLEGATO 4) che costituisce una base di lavoro indispensabile da sviluppare per affrontare nodi che vanno sciolti necessariamente prima di procedere alla dismissione degli asset in questione e di regolare i rapporti con le società di leasing.

E' indispensabile definire, prima della dismissione, un piano di frazionamento e di valorizzazione industriale dell'area, che segua le direttrici fissate dall'art. 139 legge regionale Toscana n. 65/2014, sulla scia di quanto da tempo attivato per l'area di Bibbiena nell'interesse della società "cugina" Mabo Holding; solo l'approvazione di questo piano potrà consentire di realizzare, senza gli oneri straordinari normalmente connessi ai frazionamenti e alle relative valorizzazioni, cambi di destinazione d'uso e vendite di porzioni immobiliari di interesse per i potenziali acquirenti (*in primis*, gli attuali utilizzatori, aventi causa dalla L.F. Holding).

Occorre inoltre definire la regolamentazione consortile delle aree della zona produttiva su cui insistono gli immobili in leasing per affrontare i problemi di custodia, manutenzione degli accessi e delle reti viarie, pulizie, manutenzione del verde, allacciamenti alle reti, disciplina dei parcheggi e delle servitù; disciplina degli scarichi etc.

E' stato predisposto un regolamento condominiale dell'area (v. ALLEGATO 5) che verrà adottato dapprima a fini interni e poi a livello più generale, cercando di coinvolgere le società di leasing, da un lato, e gli utilizzatori finali degli immobili, dall'altro.

Il contenzioso attivato dalle società di leasing per la risoluzione del contratto per inadempimento al pagamento dei ratei è stato interrotto su sollecitazione dei legali attivati dalla L.F. Holding.

Di seguito si riporta la situazione dei leasing sul complesso immobiliare:

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA NAZIONALE N.55, LOC. CORSALONE - 52010 CHIUSI DELLA VERNA (AR).

| N. | Istituto Bancario | Contratto N. | Azienda intestataria | Data Rsoluzione | Riferimento Immobile | Importo scaduti e insoluti | Capitale a scadere comprensivo di Opz. di acquisto | Importo Totale a scadere |
|----|-------------------|--------------|----------------------|-----------------|--|----------------------------|--|--------------------------|
| 1 | BNPLS | M0005260 | L.F. Holding S.r.l. | 29/03/13 | In Loc. Corsaalone - Chiusi della Verna (AR) | 15.669,25 | 79.054,04 | 94.723,29 |
| 2 | Pool Leasing: | | | | | 215.138,33 | 1.131.677,20 | 1.346.815,53 |
| 2a | BNP Paribas L.S. | M0005259 | L.F. Holding S.r.l. | 29/03/13 | In Loc. Corsaalone - Chiusi della Verna (AR) | 70.712,85 | 378.605,54 | 449.318,39 |
| 2b | MPS Leasing | M0005259 | L.F. Holding S.r.l. | 29/03/13 | In Loc. Corsaalone - Chiusi della Verna (AR) | 74.752,83 | 376.535,82 | 451.288,65 |
| 2c | Leascoop | M0005259 | L.F. Holding S.r.l. | 29/03/13 | In Loc. Corsaalone - Chiusi della Verna (AR) | 69.672,65 | 376.535,84 | 446.208,49 |
| | | | | | | 230.807,58 | 1.210.731,24 | 1.441.538,82 |

8.2.4. La quarta area di valori immobiliari.

La quarta area è costituita da contratti di locazione che già prevedono l'esercizio del diritto d'opzione da parte dei conduttori.

I proventi ritraibili dall'eventuale esercizio di detti diritti di opzione è pari ad € 4.250.724,00.

Si deve però avvertire che non si tratta di obblighi in capo ai conduttori ma solo di facoltà loro accordate.

E' ipotizzabile tuttavia che, di fronte alla attivazione di una procedura di dismissione, almeno la metà dei conduttori possa effettivamente candidarsi all'acquisto, con un introito stimabile in € 2,1 mln.

Detta provvista sembra capiente a soddisfare tutte le pretese creditorie delle società di leasing, calcolate alla data del 29 marzo 2013, in € 1.441.538,82.

Ci sarebbe poi margine per altri realizzi, che prudentemente sono stati stimati in soli € 590.000,00, sub specie di diritti contrattuali di leasing.

9. L'attivo realizzabile relativo alle partecipazioni, ai crediti e alle azioni giudiziali e stragiudiziali.

In relazione a tali componenti dell'attivo si porrà tempestivamente in essere una attività di ricostruzione e di analisi dei rapporti di credito in capo alla L. F. Holding al fine di farne valere le ragioni in sede giudiziale e/o stragiudiziale e a vantaggio dei creditori della procedura. Sarà verificata altresì la possibilità di intraprendere utilmente azioni revocatorie. Ad oggi non emergono elementi significativi al riguardo.

Un altro campo di azione sarà quello rappresentato dalla attenta valutazione dell'asset costituito dalla partecipazione nella società L.F. BRICO detenuta al 100%. L'ultimo bilancio approvato (v. ALLEGATO 7) segnala un patrimonio netto positivo di € 7.221,00 in lieve calo rispetto a quello risultante dal bilancio al 31.12. 2013 (pari ad € 7.347,00), a causa della perdita di esercizio verificatasi nel 2014 pari ad € 125,00.

In bilancio risultano crediti per € 787.551,00, in calo rispetto a quelli censiti nell'esercizio precedente (pari ad € 1.191.641,00).

Un dato preoccupante è quello relativo ai conti d'ordine che segnalano rischi assunti dall'impresa per fidejussioni verso la controllante L.F. Holding per € 1.308.309,00.

La gestione industriale si caratterizza per una differenza tra costi (pari ad € 1.527.557,00) e valori della produzione (per € 1.136.620,00) pari ad € 390.937,00, risultato negativo che sembra dovuto principalmente all'aumento della voce "oneri diversi di gestione" che passa da € 13.891,00 al 31.12. 2013 ad € 377.068,00 nel 2014, sia pure bilanciato da proventi straordinari per € 400.000,00.

Occorrerà monitorare l'andamento della partecipata per valutarne la capacità reddituale e la stabilità economico-finanziaria e la sua appetibilità da parte del mercato; in alternativa, per l'ipotesi che emergesse una insolvenza occorrerebbe procedere all'estensione a detta società della procedura di amministrazione straordinaria.

La seconda partecipazione cui prestare attenzione – sia pure non ai fini della realizzazione dell'attivo – è quella nella società fallita Seralwal srl, al fine di

verificare l'opportunità-necessità di una sua attrazione nella procedura di amministrazione straordinaria al fine di risolvere le questioni concernenti la divaricazione tra gli asset (macchinari e attrezzature) rimaste in dote alla società fallita e i dipendenti (oltre 60 rimasti in carico alla Mabo Prefabbricati e oggi in cassa integrazione).

10. Previsioni circa tempi ed entità della realizzazione dell'attivo.

I tempi di realizzazione dell'attivo scontano la necessità di provvedere per talune aree di attivo potenziale, una previa attività di ristrutturazione e bonifica delle aree da dismettere, una previa attività di ristrutturazione della debitoria (soprattutto per quel che concerne le aree di proprietà delle società di leasing), una previa opera di valorizzazione urbanistica ed edilizia per le aree suscettibili di realizzazioni edificatorie.

Nella prima fase della procedura si potrà provvedere alla dismissione dei beni immobili rientranti nella prima area di interesse e negli anni successivi alla dismissione degli altri asset immobiliari e/o dei diritti contrattuali connessi ai rapporti di leasing.

Per la realizzazione dei crediti si ipotizza un tempo di circa un triennio.

Più in generale, la tempistica della liquidazione concorsuale è stata calibrata su un periodo di 7 anni.

In ordine all'entità dei realizzi si rinvia a quanto anticipato in precedenza e a quanto sarà precisato nel successivo paragrafo 12.

11. Sostenibilità del Programma.

Il Programma di liquidazione è sicuramente sostenibile come dimostra il confronto tra l'attivo realizzabile (superiore a 2 mln di Euro) di cui si è appena detto e l'onere della procedura meglio descritto (ALLEGATO 8) nell'allegato recante la proiezione settennale della spesa relativa (che è di circa € 360.000,00, pari a circa il 15% dei ricavi attesi, che si può considerare più che ragionevole).

12. Previsioni in ordine alla soddisfazione del ceto creditorio.

E' da precisare innanzitutto che larga parte dell'attivo è destinato – una volta superato il più generale vincolo di indisponibilità, di cui si è detto nel paragrafo 8.1 - ai creditori ipotecari.

Per la cessione di beni ipotecati, rientranti nella **seconda area di beni immobiliari** dovranno essere previsti conti speciali, in relazione ai quali si può prevedere oggi, sia pure in linea di larga massima, che i creditori ipotecari possano essere soddisfatti quali creditori privilegiati in una misura variabile tra l'80 e il 100%. Nell'ipotesi migliore residuerebbe anzi spazio per dare un contributo non formale alla soddisfazione degli altri creditori, che si può oggi misurare in circa 250.000,00 (altri 200.000,00 potrebbero essere destinati alle spese di procedura).

Il ricavato dei proventi dei beni in proprietà (c.d. beni liberi: valutati in prima approssimazione in € 198.000) o in superficie (lastrico solare del Corsalone: valutato in prima approssimazione in € 102.000,00) rientranti nella prima area e quello derivante dalla cessione dei diritti contrattuali (v. terza area di valori immobiliari: valutati in prima approssimazione in € 590.000,00) formano una seconda base utile ai fini di riparto pari ad € 890.000,00.

Gli ulteriori ricavi pari ad € 169.006,64 (costituiti da cauzioni, crediti, liquidità e partecipazioni) concorrono unitamente agli altri accantonamenti per spese di procedura (sopra individuati in € 200.000,00) a fronteggiare gli oneri di procedura (calcolati in complessivi € 360.082,00: v. ALLEGATO "Preventivo di spesa della procedura"¹⁵)

Alla luce di quanto sopra espresso, si può ipotizzare che possa essere disponibile per il riparto (al netto di quanto necessario per i conti speciali) una somma pari ad € 1.140.000,00.

E' da considerare che il passivo contabile totale risulta pari ad € 3.046.836,15 e che al netto dei crediti ipotecari (pari ad € 530.000,00) la massa debitoria risulta apprezzabile in € 2.516.000,00. In prima approssimazione si evidenziano crediti privilegiati per € 250.000, il che porta ad identificare la massa chirografaria (che dovrà essere accertata in seno alla procedura di verifica dello stato passivo (1 udienza la 15 settembre 2015) come pari ad € 2.266.000,00.

¹⁵ Detto allegato – come di prassi – non contiene gli oneri relativi agli organi della procedura.

Alla luce di quanto appena segnalato, si può ipotizzare un riparto a favore dei chirografari pari al 25-30%, al netto degli oneri di procedura.

13. Conclusioni.

Alla luce dei dati raccolti e delle argomentazioni svolte sin qui è possibile sottolineare che l'attrazione della controllata L.F. Holding nella procedura di amministrazione straordinaria attivata dalla "procedura madre" Mabo Prefabbricati, si rivela quanto mai necessaria ed opportuna.

La gestione della società nell'ambito della procedura di amministrazione straordinaria consentirà una gestione ottimale della procedura di insolvenza ed un riassetto delle relazioni negoziali idoneo ad evitare nocimento al ceto creditorio ed a migliorare nei limiti del possibile, considerate le possibili dinamiche attive propedeutiche alla liquidazione degli *asset*, il grado di soddisfazione dei creditori.

Il presente Programma di amministrazione straordinaria ha natura liquidatoria fatta salva l'ipotesi di soluzioni concordatarie che potrebbero intervenire nell'ambito della procedura liquidatoria.

Non è escluso, infatti, che - una volta ridefinito l'orizzonte debitorio non solo alla luce dello stato passivo ma anche alla luce della ridefinizione dei rapporti correnti con le società di leasing e con gli istituti mutuanti - possa intervenire una soluzione di tipo concordatario della procedura relativa alla L.F. Holding.

Resta fermo, peraltro, l'intento di assicurare una gestione dinamica degli *asset* al fine di evitare pregiudizi agli aventi diritto e al fine di preservare il valore dei beni immobiliari rientranti nella sfera d'azione della procedura, possibilmente recuperando anche flussi attivi nell'interesse più generale del ceto creditorio.

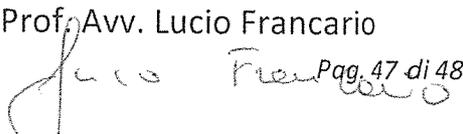
Roma, 30 giugno 2015

Il Commissario Straordinario

della

L. F. Holding Srl in liquidazione

Prof. Avv. Lucio Francario

 Pagg. 47 di 48