

10 NOV



**MABO HOLDING S.P.A.**

**IN LIQUIDAZIONE IN A. S.**

**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, 10 novembre 2014**

## INDICE:

### PARTE PRIMA

#### SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA ED ANALISI DELLA REALTÀ AZIENDALE

1. L'attivazione della procedura di amministrazione straordinaria.
  - 1.1 La sentenza del Tribunale di Arezzo n. 43/2014 del 14-15 maggio 2014 dichiarativa dello stato di insolvenza della Mabo Holding S.p.a.
  - 1.2 Il decreto del Tribunale di Arezzo n. 3/2014 A.S. del 11 settembre 2014 di apertura della procedura di amministrazione straordinaria della Mabo Holding S.p.a. in quanto impresa del Gruppo Mabo.
  - 1.3 Attività istruttoria condotta.
2. Oggetto sociale e campo d'azione della Mabo Holding S.p.a. Evoluzione della società e dei rapporti con la Mabo Prefabbricati s.p.a.
3. Il Passivo rilevato alla data di insolvenza (15.05.2014).
  - 3.1 I debiti in prededuzione.
  - 3.2 I debiti verso i professionisti.
  - 3.3 I debiti v/società di leasing
  - 3.4 I debiti v/banche.
  - 3.5 I debiti v/fornitori.
  - 3.6 I debiti diversi.
4. L'attivo realizzabile. Descrittiva.
  - 4.1 Premesse in ordine ai criteri valutativi delle componenti dell'attivo.
  - 4.2 La liquidità
  - 4.3 Gli immobili
    - 4.3.1 I valori degli immobili
    - 4.3.2 I leasing e le locazioni aventi ad oggetto gli immobili.
      - 4.3.2.1 Con riguardo allo stabilimento di Bibbiena.

- 4.3.2.2 Con riguardo allo stabilimento del Corsalone.
- 4.3.2.3 Con riguardo allo stabilimento di Frosinone.
- 4.3.2.4 Altre immobilizzazioni finanziarie.
- 4.3.3 Altre immobilizzazioni finanziarie
- 4.3.4 Crediti.

## PARTE SECONDA

### LA SCELTA DEL PROGRAMMA LIQUIDATORIO E LE PROSPETTIVE DELLA LIQUIDAZIONE

5. La scelta del programma liquidatorio.
6. Connessioni con il programma di a. s. della procedura madre della Mabo Prefabbricati.
7. Il piano di liquidazione. Attività propedeutiche e funzionali alla liquidazione. Necessità per la dismissione di alcuni asset di una fase dinamica idonea a creare le condizioni necessarie e ottimali per la liquidazione.
8. Articolazione del Piano di liquidazione. La individuazione di tre distinte aree di beni cedendi.
  - a) I beni non connessi ad attività produttive e loro modalità di cessione.
  - b) I beni produttivi e quelli suscettibili di una previa valorizzazione
  - c) Le partecipazioni societarie. Possibile ampliamento di questa area dell'attivo. Modalità e tempi di dismissione di questi beni.
9. Problematiche e possibili soluzioni relative alla cessione dei beni produttivi:
  - 9.1. Lo stabilimento di Novellara (Reggio Emilia).
  - 9.2. L'area produttiva di Bibbiena. Regolamentazione dell'area consortile. Le diverse aree:

9.2. a) l'area in proprietà destinata allo stabilimento di prefabbricazione;

9.2. b) l'area già in leasing destinata allo stabilimento di prefabbricazione;

9.2 c) le aree di Bibbiena a destinazione produttiva suscettibile di sviluppo edilizio (gli Orti e l'area interessata da un progetto di sviluppo in itinere);

9.3. L'area produttiva del Corsalone. Regolamentazione dell'area consortile. Le diverse aree.

9.4. L'area produttiva di Supino (FR).

10. L'attivo realizzabile relativo ai crediti e alle azioni giudiziali e stragiudiziali.

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

12. Sostenibilità del programma.

13. Segue. I vantaggi derivanti da una gestione comune dell'insolvenza.

14. Previsioni in ordine alla soddisfazione del ceto creditorio.

15. Considerazioni conclusive.

#### Allegati

1. Integrazione alla Relazione ex art. 28 D. Lgs. 270/99;

2. Decreto del Tribunale di Arezzo n. 3/2014 A.S. del 11 settembre 2014;

3. Provvedimento del MISE di proroga del termine per la presentazione del Programma;

4. Preventivo di spesa della procedura.

## PARTE PRIMA

### SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA ED ANALISI DELLA REALTA' AZIENDALE

#### 1. L'attivazione della procedura di amministrazione straordinaria.

##### 1.1 La sentenza del Tribunale di Arezzo n. 43/2014 del 14-15 maggio 2014 dichiarativa dello stato di insolvenza della Mabo Holding S.p.a.

Con sentenza n. 92/2013 del 3 dicembre 2013 (depositata il 4 dicembre 2013) il Tribunale di Arezzo ha dichiarato lo stato di insolvenza della Mabo Prefabbricati s.p.a. a socio unico in liquidazione, nominando Giudice delegato il dott. Antonio Picardi e Commissario Giudiziale il prof. avv. Lucio Francario.

Con successivo decreto del 21 febbraio il Tribunale di Arezzo ha dichiarato aperta la procedura di amministrazione straordinaria di Mabo Prefabbricati s.p.a. a socio unico in liquidazione.

Con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico dell'11 marzo 2014 è stato nominato Commissario Straordinario il Prof. Avv. Lucio Francario.

Con atto giudiziale del 19.3.2014, la Mabo Prefabbricati in a. s. ha chiesto al Tribunale di Arezzo la estensione della procedura di amministrazione straordinaria già in essere per la Mabo Prefabbricati spa a socio unico in liquidazione alla controllante Mabo Holding s.p.a. in liquidazione, con sede in località Ferrantina s.n.c., cap 52011 Bibbiena (AR), C.F. e P.iva 00102680519 – R.E.A. di Arezzo 57090.

Con sentenza n.43/2014 del 14-15 maggio 2014 è stata dichiarata l'insolvenza della **Mabo Holding spa** e nominato Commissario Giudiziale il prof. Avv. Lucio Francario.

In data 10 settembre 2014 lo scrivente ha predisposto l'integrazione alla Relazione del Commissario Giudiziale (All. 1).

**1.2 Il decreto del Tribunale di Arezzo n. 3/2014 A.S. del 11 settembre 2014 di apertura della procedura di amministrazione straordinaria della Mabo Holding S.p.a. in quanto impresa del Gruppo Mabo.**

Il Tribunale di Arezzo, con decreto del 11.9.2014, depositato in Cancelleria il 15.9.2014 (all.2), rilevato che:

- con ricorso depositato il 20.3.2014 Mabo Prefabbricati s.p.a. in liq. ed amministrazione straordinaria chiedeva che fosse dichiarato lo stato di insolvenza della Mabo Holding s.p.a. con conseguente ammissione della stessa alla procedura di amministrazione in quanto impresa del gruppo Mabo;
- con memoria depositata il 28.3.2014 Mabo Holding dichiarava di aderire alle conclusioni del Commissario Straordinario della Mabo Prefabbricati;
- lo stesso Tribunale, con sentenza n. 92/2013 del 3 dicembre 2013 (depositata il 4 dicembre 2013), ha dichiarato lo stato di insolvenza della Mabo Holding s.p.a.;
- in data 14.7.2014 il Commissario ha depositato la relazione ex art. 28 D. Lgs. n. 270/99 concludendo per la sussistenza dei presupposti per l'attrazione della Mabo Holding nella procedura di amministrazione straordinaria della Mabo Prefabbricati;
- il Ministero dello Sviluppo Economico ha fatto pervenire parere favorevole all'apertura del procedimento di amministrazione straordinaria della società;

- In data 10 settembre 2014 lo scrivente ha predisposto l'integrazione alla Relazione del Commissario Giudiziale;

considerato:

- che il Commissario giudiziale, nella relazione ex art. 28 D. Lgs. n. 270/99, ha fornito informazioni ed elementi sulla storia e sull'evoluzione della società, operante nel comparto immobiliare e detentrica del controllo totalitario della Mabo Prefabbricati;

- che il Commissario ha, altresì, evidenziato gli stretti legami intercorrenti tra le due società le cui sorti risultano tuttora reciprocamente dipendenti;

- le sussistenti ragioni di opportunità che militano a favore della gestione unitaria dell'insolvenza, attesi gli indiscutibili collegamenti di carattere economico intercorrenti tra Mabo Holding e Mabo Prefabbricati,

e, quindi, facendo proprie le conclusioni del Commissario Giudiziale, ha dichiarato aperta la procedura di amministrazione straordinaria della Mabo Holding s.p.a..

\* \* \* \*

Il sottoscritto è stato successivamente nominato Commissario Straordinario con D.M. del 30 settembre 2014. Lo stesso provvedimento ha preposto alla procedura Mabo Holding il Comitato di Sorveglianza già nominato per la Mabo Prefabbricati in data 6.5.2014.

### **1.3 Attività istruttoria condotta.**

Ai fini della redazione del presente Programma sono stati presi in considerazione:

- i documenti societari presenti presso la sede sociale e quelli forniti dal liquidatore dott. Cristiano Falsini;
- i materiali di archivio presenti presso la sede sociale ed una prima disamina del contenzioso in capo alla società;
- i dati concernenti lo stato passivo come enucleati nella Relazione del sottoscritto in qualità di Commissario Giudiziale e, successivamente, come emergenti in relazione alle domande di ammissione allo stato passivo ed alle risultanze del vaglio del Commissario Straordinario e del Giudice Delegato in relazione alle verifiche dello stato passivo, le cui udienze sono tuttora in corso.

Altri elementi di riflessione sono stati tratti dai colloqui intervenuti:

- Con il G.D. dott. Picardi;
- In molteplici incontri ed occasioni di confronto con il liquidatore della società;
- il liquidatore della società ha collaborato positivamente e proficuamente nel supportare la ricerca della documentazione utile e la messa a punto di informative *ad hoc* richieste dallo scrivente.
- In data 10 settembre 2014

La mole di verifiche da effettuare ai fini dell'istruttoria del Programma Commissariale hanno indotto lo scrivente a richiedere al MISE una proroga del termine assegnato per la presentazione dello stesso. Il Ministero dello Sviluppo Economico, con provvedimento del 10.10.2014 (prot. n. 0177093), ha disposto la proroga di giorni 30 del termine di presentazione del Programma della Mabo Holding s.p.a. **(All. 3)**.

## 2. Oggetto sociale e campo d'azione della Mabo Holding S.p.a. Evoluzione della società e dei rapporti con la Mabo Prefabbricati s.p.a..

La società oggi denominata **Mabo Holding spa in liquidazione** nasce nel 14/10/1971 con la denominazione di Mabo Srl e vede presenti nella sua compagine il Sig. Mario Boschi al 50% ed il sig. Giancarlo Norcini al 50% (Capitale Sociale di 30.000.000,00 di lire), incorpora per fusione la Mabo Due srl in data 11 dicembre 1997, si trasforma in Mabo Prefabbricati Spa in data 6 giugno 1998, muta la denominazione sociale in Mabo Holding Spa, a seguito di rogito del Notaio Francesco Pane, di Poppi, del 4 giugno 2002 al n. 2655, vol. 27.

L'oggetto sociale 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 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 della 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, con esclusione nei modi e nei limiti previsti dalla legge e regolamenti vigenti e comunque con esclusione di qualsiasi attività di raccolta del risparmio tra il Pubblico e dei servizi di investimento così come definiti dal D.Lgs. n58/1998.*

*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:*

- Concedere fidejussioni e avalli;*
- Compiere tutte le operazioni che venissero ritenute necessarie od utili a favorire il raggiungimento dell'oggetto sociale, ivi comprese l'assunzione di mutui passivi anche con garanzia ipotecaria, nonché la concessione di garanzie anche ipotecarie a favore di società collegate, controllate e/o partecipanti.*

*Tutte le sopraindicate attività, qualora siano inerenti ad atti e operazioni di carattere "finanziario" non potranno essere dalla società svolte nei confronti del pubblico. Sono comunque espressamente escluse dalla attività sociale, tanto principale quanto sussidiaria, le seguenti attività:*

- Sollecitazione del pubblico risparmio ed intermediazione mobiliare;*
- L'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art.4, 2 comma della legge 5 luglio 1991, n.197.*
- L'esercizio delle attività di cui alla legge 2 gennaio 1991, n.1;*

- *Attività fiduciarie e di revisione*>>.

Come è dato vedere nella società si intrecciano sin dall'origine due anime: l'anima della holding di partecipazione e l'anima della azienda immobiliare.

\*\*\*\*\*

La storia comune alle due società è particolarmente significativa per capirne gli intrecci e le reciproche dipendenze.

In data 31.5.2002 veniva deliberato l'aumento del capitale sociale della Granducato Prefabbricati Srl da €. 10.000,00 ad € 7.450.000,00 (mediante conferimento del ramo d'azienda del socio maggioritario Mabo Prefabbricati Srl stimato in € 7.444.587,40, con accantonamento a riserva della differenza di € 4.587,40 non destinata all'aumento di capitale) e la contemporanea trasformazione da s.r.l. in s.p.a. nonché la modifica della denominazione sociale in Mabo Prefabbricati s.p.a. nel mentre anche la società conferente (prima denominata MABO PREFABBRICATI S.p.A., già Mabo Costruzione e montaggio Prefabbricati in ferro e cemento S.r.l.) mutava nome e veniva denominata "Mabo Holding S.p.A".

In altri termini, a seguito del conferimento dei rami d'azienda da parte della Mabo Prefabbricati, quest'ultima muta nome e diventa Mabo Holding e la conferitaria (già denominata "Granducato Prefabbricati S.r.l.") assumeva la denominazione della conferente e diveniva Mabo Prefabbricati spa: le storie tra le due società si intrecciano dunque sin dalle origini.

In data 8.5.2006 veniva deliberata la fusione mediante incorporazione della società Edilias S.p.A., con sede in Torino, società interamente controllata dalla Mabo Holding S.p.A.: la fusione per incorporazione avveniva poi il 22.7.2006 (con atto a rogito Notaio Francesco Pane, rep. N. 51108) senza dar luogo ad

aumento di capitale, in quanto il capitale sociale (indicato in € 486.220,00) e il patrimonio dell'incorporata venivano fatti confluire nel patrimonio della società incorporante, costituendo una speciale riserva da fusione.

La Mabo Holding Spa controlla il 100% del capitale sociale della Mabo Prefabbricati spa in liquidazione e in amministrazione straordinaria come "procedura madre".

L'approdo all'amministrazione straordinaria di Mabo Prefabbricati segue una più generale dinamica tesa a risolvere la crisi aziendale con soluzioni concordate della crisi d'impresa, che ha coinvolto la Mabo Holding non solo alla stregua di società controllante ma anche alla stregua di garante, almeno nell'ultima più convulsa fase di sviluppo del tentativo di soluzione negoziale della crisi d'impresa. Si sono succedute diverse fasi:

- a) La ricerca di una soluzione della crisi concordata con gli Istituti bancari di riferimento, mediante una ristrutturazione a prevalente carattere finanziario ex art. 67 l. fall;
- b) La ricerca di una soluzione concordataria liquidatoria che prevedeva il supporto di una società scaturita dall'ambito familiare (la MEE): v. domanda di preconcordato ex art. 161, comma 6, legge fall. e successiva domanda di concordato del 31.12.2012.

\*\*\*\*\*

La vanificazione del tentativo concordatario ha portato poi alla dichiarazione di insolvenza della Mabo Prefabbricati, da cui ha preso le mosse la procedura propedeutica alla amministrazione straordinaria della grande impresa in crisi.

Nell'ambito del secondo tentativo concordatario, con riferimento a Mabo Holding S.p.a., così come è dato evincere dal Verbale di Assemblea Ordinaria

dei Soci del 24 ottobre 2013, alcuni dei Soci rappresentanti il 44,6437% del capitale sociale avevano costituito pegno sulle proprie azioni di Mabo Holding S.p.a. in liquidazione a favore di Mabo Prefabbricati S.p.a., il tutto risolutivamente condizionato alla mancata omologa del concordato della controllata; con la medesima formulazione erano state costituite in pegno anche le azioni proprie di Mabo Holding S.p.a. in liquidazione per una percentuale del capitale sociale pari al 11,4033%.

Più in generale, i Soci di Mabo Holding S.p.a., confermando, da un lato, la volontà di sostenere la procedura concordataria di Mabo Prefabbricati S.p.a., si erano altresì resi disponibili anche a "individuare le risorse che possono essere messe a disposizione del concordato di Mabo Edilizia e Energia S.p.a. onde consentire che lo stesso possa essere omologato".

Mabo Holding ha, quindi, sostenuto l'operatività della partecipata Mabo Prefabbricati anche all'estero, come attestato dal pegno di € 480.599,49 costituito presso Unicredit in relazione ad un finanziamento assicurato a favore della partecipata Tecnyconta.

**La Mabo Holding S.p.A.** detiene il controllo totalitario della società Mabo Prefabbricati oggi in amministrazione straordinaria, società che costituisce il soggetto che è stato il principale volano dell'attività industriale nel settore della prefabbricazione del Gruppo Mabo.

A sua volta, la Mabo Holding presenta una compagine sociale prevalentemente riconducibile a persone fisiche della famiglia Falsini:

- Roberto Falsini : 11,24% in proprietà;
- Silvia Falsini: 11,24% in proprietà;
- Giovannini Maria Ved. Luigi Falsini: 11,24% in usufr. Nuda proprietà in parti eguali ai figli Roberto e Silvia Falsini;

- Oliviero Falsini e Ghinassi Angiola Maria: 10,00% in usufr. Nuda proprietà in parti eguali ai figli Miriam, Barbara e Stefano;
- Sergio Falsini e Marianini Carla: 21,86% in usufr. Nuda proprietà ai figli Ubaldo e Cristiano;
- Piero Falsini e Mugnai Emanuela: 21,86% in usufr. Nuda proprietà ai figli Nicoletta e Nadia;
- Orlandi Antonella: 0,67% in proprietà;
- Batisti Ing. Sergio: 0,50% in proprietà;
- Azioni proprie: 11,40%

La "famiglia Falsini" ha espresso anche larga parte dei componenti nei consigli di amministrazione sia della Mabo Prefabbricati che della Mabo Holding che hanno gestito le aziende prima della dichiarazione di insolvenza, come traspare da quanto segue.

- Organi amministrativi e di controllo della Mabo Prefabbricati.

#### **Organo amministrativo**

- (19.5.2001/31.5.2002) amministratore unico nella persona del sig. Roberto Falsini;
- dal 31.5.2002 (contestualmente alla trasformazione da srl a spa ed all'aumento del capitale sociale) la società è stata amministrata da un organo amministrativo collegiale con la costante presidenza del C.d.A. affidata al sig. Roberto Falsini; in particolare:
  - Dal 31.5.2002 al 30.6.2009 dai seguenti consiglieri Falsini Roberto, Falsini Silvia, Falsini Piero, Falsini Ubaldo, Norcini Giancarlo e dal 1.7.2002 Boioni Luigi;
  - Dal 30.6.2009 al 20.11.2010 venivano confermati i consiglieri uscenti e si aggiungeva la presenza del sig. Falsini Cristiano;

- Dal 20.11.2010 al 5.12.2011 i componenti venivano riconfermati ad eccezione del sig. Boioni, sostituito dal sig. Gualtieri Mario;
- Dal 5.12.2011 al 23.7.2012 il C.d.A. veniva riconfermato nella sua ultima composizione, eccezion fatta per il sig. Norcini Giancarlo, sostituito dal sig. Falsini Stefano;
- dal 23.7.2012 l'organo amministrativo collegiale è stato sostituito dal liquidatore volontario sig. ra Falsini Silvia, in conseguenza della messa in liquidazione della Mabo Prefabbricati deliberata in pari data.

### **Collegio sindacale**

Il primo collegio sindacale, nominato il 31.5.2002 era composto dai sigg.ri Rosadini Piero (presidente), Benevieri Stefano (sindaco effettivo) e Badiali Micaela (sindaco effettivo);

In data 31.5.2005 i sindaci effettivi Benevieri e Badiali vengono sostituiti con i sigg. Giuliano Sandro Sergio e Badiali Mario;

In data 18.5.2009 il presidente Rosadini viene sostituito nella carica dal sig. Badiali Mario e viene nominato sindaco effettivo la sig.ra Balsamini Rita.

- Organi amministrativi e di controllo della Mabo Holding

### **Organo amministrativo**

- Dal 22.1.2010 la società è stata retta da un C.d.A. composto dai seguenti consiglieri: Roberto Falsini (Presidente del C.d.A.), Silvia Falsini (Vice Presidente), Giancarlo Norcini, Miria Falsini, Nicoletta Falsini, Cristiano Falsini (consiglieri);

- In data 3.12.2011 il consigliere Norcini Giancarlo ha rassegnato le sue dimissioni ed è stato cooptato il consigliere Sergio Batisti;
- In data 18.12.2012 il consigliere Cristiano Falsini ha rassegnato le sue dimissioni ed è stato cooptato il consigliere Ubaldo Falsini;
- In data 31.5.2013 si dà atto delle dimissioni dei due consiglieri Nicoletta Falsini e Miria Falsini che non vengono sostituite, quindi, dal 31.5.2013 il C.d.A. è il seguente: Presidente Roberto Falsini, Vice Presidente Silvia Falsini, consiglieri Ubaldo Falsini e Sergio Batisti;
- Il 9.8.2013, a seguito della messa in liquidazione volontaria della società è stato nominato Liquidatore il sig. Cristiano Falsini.

#### **Collegio sindacale**

- Dal 22.1.2010 Presidente Mario Badiali, Sindaci effettivi Piero Rosadini e Sergio Giuliani;
- Dal 30.5.2010 Presidente Mario Badiali, Sindaci effettivi Giuliana Moroni e Sandro Sergio Giuliani;
- Dal 3.7.2010 Presidente Mario Badiali, Sindaci effettivi Manuela Baccetti e Sandro Sergio Giuliani. Dalla messa in liquidazione volontaria della società (9.8.2013) il Collegio sindacale è dimissionario.

E' di solare evidenza la sostanziale coincidenza della maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo e di controllo delle due società Mabo Prefabbricati e Mabo Holding a conferma degli stretti collegamenti familiari funzionali ed operativi tra le stesse.

### 3. Il Passivo rilevato alla data di insolvenza (15.05.2014).

#### 3.1 I debiti in prededuzione.

Dalla data della dichiarazione dello stato di insolvenza la società non ha contratto ulteriori passività e pertanto non risultano ad oggi debiti da considerarsi prededucibili.

#### 3.2 I debiti verso i professionisti.

Il debito vs. professionisti, al 15.5.2014, ammonta ad €485.195,68 a cui si aggiunge il debito vs. il Collegio sindacale ed il Revisore contabile che ammontano, al 15.5.2014, ad € 109.363,62.

#### 3.3 I debiti v/fornitori.

- I debiti verso i fornitori ammontano ad € 2.384.801,75.

#### 3.4 I debiti v/società di leasing.

Una tematica importante per comprendere la situazione in cui versa la società è data dai contratti di *leasing* che riconducono alla Mabo Holding la disponibilità attuale e/o potenziale di immobili a destinazione industriale decisivi per comprendere le possibili dinamiche future delle aziende industriali nonché le questioni finanziarie da risolvere nella più specifica ottica di interesse della Mabo Holding per riportare in equilibrio la conduzione societaria e, se possibile, aspirare al risanamento pieno e definitivo dell'azienda.

A seguito di dialogo instaurato con il legale delle società di *leasing* – che segue per conto delle società interessate il contenzioso instaurato contro la società *in*

*bonis* per il recupero del credito e la risoluzione del rapporto - è stato possibile acquisire una fotografia al 29.3.2014, che rende evidente la necessità di proporre ipotesi di ristrutturazione del debito ovviamente correlate alla ricostituzione di condizioni di fruibilità dei siti e di ripresa della iniziativa economica nelle sedi produttive in questione. La “fotografia” viene proposta all’attenzione con riguardo ai singoli complessi produttivi coinvolti

### **1. SUPINO (FR)**

- Contratto con BNP Leasing. Canoni insoluti € 428.612,12; Capitale a scadere con diritto di opzione € 1.009.262,05, oltre interessi; oltre contratto di € 41.136.32.

\*\*\*\*

### **2. CORSALONE (Chiusi della Verna /Arezzo)**

- Contratto con BNP MPS Leasecoop per immobile Corsalone (AR). BNP L.S. Canoni insoluti € 77.839,27; Capitale a scadere con diritto di opzione € 400.417,84, oltre interessi;

- Contratto con MPS Leasing Canoni insoluti € 78.117,59; Capitale a scadere con diritto di opzione € 397.823,31, oltre interessi;

- Contratto con Leasecoop Canoni insoluti € 78.819,60; Capitale a scadere con diritto di opzione € 397.823,40, oltre interessi;

\*\*\*\*\*

### **3. BIBBIENA (AR)**

- Contratto con Banca Etruria immobile Bibbiena (AR) Canoni insoluti € 948.943,95; debito residuo € 4.597.012,24.

\*\*\*\*\*

Un quadro di sintesi della situazione patrimoniale relativa al passivo consegna all'attenzione una debitoria complessiva al 15.5.2014 per la voce leasing pari ad € 1.803.468,85 (che somma il debito al 29.3.2014 pari ad € 1.653.468,85 ad € 150.000,00 che identifica la rettifica che si presume idonea a identificare il debito sopravvenuto sino alla data di insolvenza).

### 3.5 I debiti v/banche.

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| - Unicredit c/c             | € 150,68     |
| - Banca Anghiari e Stia c/c | € 6.054,79   |
| - Finanziamento BPEL        | € 867.411,78 |
| - Finanziamento BPEL 2007   | € 220.499,24 |

*Il totale di questa voce risulta pertanto pari ad € 1.094.116,49.*

### 3.6 I debiti diversi.

I debiti diversi riguardano alcune macrovoci e le connesse sottovoci:

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| - CLIENTI CONTO ANTICIPI    | € 507.498,50          |
| - ALTRI FINANZIATORI        | € 2.643.976,13        |
| -DEBITI TRIBUTARI           | € 17.082,00           |
| - ALTRI CONSOLIDATO FISCALE | € 27.416,00           |
| - ALTRI DEBITI              | € 19.244,28           |
| <b>Totale</b>               | <b>€ 3.215.216,91</b> |

La voce "ALTRI FINANZIATORI" comprende al suo interno le seguenti sottovoci:

|  |              |
|--|--------------|
| - debiti a breve vs. controllate         | € 136.622,04 |
| - debiti v/Orlandi S. per acquisto quote | € 78.000,00  |

|   |                |
|---|----------------|
| - debiti v/Giovannini I. per acquisto quote | € 192.000,00   |
| - debiti per fidejussioni                   | € 1.823.354,09 |
| - debiti vs. Profilia Srl                   | € 414.000,00   |

\*\*\*\*\*

In conclusione, il passivo esigibile si presenta come pari ad € 7.310.738,67 cui si deve aggiungere il debito scaduto alla data di rilevazione di circa 1.803.468,85 concernente i rapporti di *leasing*.

#### **4. L'attivo realizzabile. Descrittiva.**

##### ***4.1 Premesse in ordine ai criteri valutativi delle componenti dell'attivo.***

Questa Relazione ha potuto giovare solo parzialmente del lavoro svolto in precedenza da soggetti professionali qualificati.

Nel caso che ci occupa si sono potuti attingere elementi informativi di raffronto in merito agli immobili della società, sia di proprietà sia utilizzati in forza di contratti di *leasing*, dagli elaborati peritali predisposti da diversi professionisti tra i quali, da ultimo, l'ing. Stolzuoli (CTU della procedura di concordato preventivo), già allegata in sede di Relazione del Commissario Giudiziale.

##### ***4.2 La liquidità***

La liquidità ammontava al 7.11.2014 ad € 79.607,21, presso l'Agenzia 1 del Banco Popolare di Arezzo.

##### ***4.3 Gli immobili***

###### ***4.3.1 I valori degli immobili***

Gli immobili di interesse della Mabo Holding hanno formato oggetto nell'ultimo periodo di diverse valutazioni peritali, l'ultima delle quali affidata alle cure del

CTU Ing. Stolzuoli nominato dal Tribunale di Arezzo nell'ambito della procedura concordataria della Mabo Prefabbricati spa in liquidazione.

Si deve precisare preliminarmente che non possono essere considerate come attivo della procedura i valori dei beni che non sono di proprietà della Mabo Holding ma che sono oggetto di contratti di *leasing* (per i quali, peraltro, è in corso un contenzioso con il quale le società concedenti fanno valere oltre ai crediti anche la risoluzione del rapporto).

Tuttavia, al fine di avere un quadro rappresentativo d'insieme si sono delineate in unico prospetto vari ordini di valutazioni (nelle prime quattro colonne quelle espresse da periti precedentemente incaricati, e riferiti alla **proprietà del complesso immobiliare di riferimento**, e nell'ultima quelle espresse dal Commissario).

In quest'ultima colonna trovano spazio solo i valori riferibili alla società Mabo Holding e non quelli di pertinenza delle banche o delle società di *leasing* proprietarie degli immobili. Ne consegue che, in caso di presenza di un rapporto di *leasing*, si farà riferimento al solo valore contrattuale, sia pure in via di prima approssimazione (in caso di compresenza, si farà riferimento alla somma dell'un valore con l'altro; qualora trattasi di valori positivi).

La precisazione risulta doverosa al fine di spiegare al lettore l'enorme divario che corre nella valutazione di alcuni lotti.

Nel merito, si sottolinea che a fini prudenziali si è fatto per lo più riferimento ai valori minimi delineati nella CTU predisposta dall'ing. Stolzuoli nominato dal Tribunale di Arezzo nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

Per completezza si riportano di seguito in comparazione anche diverse valutazioni che si sono succedute nel tempo fino a quelle adottate dal CTU ing.

Stolzuoli, che danno conto delle valutazioni minime e massime dei lotti in cui è suddiviso il patrimonio immobiliare riferibile alla Mabo Holding Spa, vuoi a titolo di proprietà, vuoi a titolo di primo utilizzatore sulla base di contratti di leasing.

Nell'ultima colonna, il Commissario Giudiziale ha preso in considerazione, come già anticipato e come sarà spiegato meglio più specificamente di seguito i valori immobiliari se la Mabo Holding risulta proprietaria e i valori dei rapporti contrattuali se la Mabo Holding risulta solo titolare di un contratto di *leasing*.

#### 1. Tabella riepilogativa di confronto: Proprietà beni non produttivi

| Lotti   | Creditore ipotecario  | Valutazione Arch. Mariottini | Valutazione Avalon Real Estate | Valutazione Ing. Stolzuoli (min.) | Valutazione Ing. Stolzuoli (max.) | Valutazione Commissario Straordinario |
|---|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Lotto 1a: Castroncello, Castiglion Fiorentino, Arezzo. Terreno.               | Marcegaglia Buildtech | 2.835,00                     | 2.400,00                       | 2.025,00                          | 2.025,00                          | 2.025,00                              |
| Lotto 1b: Castroncello, Castiglion Fiorentino, Arezzo. Terreno.               | Marcegaglia Buildtech | 67.200,00                    | 360.000,00                     | 60.000,00                         | 60.000,00                         | 60.000,00                             |
| Lotto 2: Casalecchio di Reno, Via Grassi, Bologna. N..2 posti auto.           | Marcegaglia Buildtech | 15.080,00                    | 11.000,00                      | 10.000,00                         | 10.000,00                         | 10.000,00                             |
| Lotto 3: Montecreto di Modena, Via Piastre, Modena. Appartamento.             | Marcegaglia Buildtech | 100.080,00                   | 79.000,00                      | 75.700,00                         | 75.700,00                         | 75.700,00                             |
| Lotto 4: Fabbrico, Piazza Orti di San Francesco, Reggio Emilia. Appartamento. | Marcegaglia Buildtech | 120.700,00                   | 160.000,00                     | 93.900,00                         | 93.900,00                         | 93.900,00                             |
| <b>TOTALE</b>   |                       | <b>305.895</b>               | <b>612.400</b>                 | <b>241.625</b>                    | <b>241.625</b>                    | <b>241.625</b>                        |

## 2. Tabella riepilogativa di confronto: Proprietà beni produttivi

| Insiemi   | Creditore ipotecario                       | Valutazione Arch. Mariottini | Valutazione Avalon Real Estate | Valutazione Ing. Stolzuoli (min.) | Valutazione Ing. Stolzuoli (max.) | Valutazione Commissario Straordinario                |
|---|--|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| insieme 5: Novellara, Via Reatino, Reggio Emilia. Compendio immobiliare di tipo industriale.                              | Banca Pop. Etruria – Marcegaglia Buildtech | 4.032.812,00                 | 4.035.000,00                   | 3.214.850,00                      | 3.499.550,00                      | 2.250.000,00   |
| insieme 6: Località Pianacci-Ferrantina, Bibbiena, Arezzo. Compendio immobiliare di tipo industriale. Parte di proprietà. | Marcegaglia Buildtech                      | 13.470.000,00 per l'intero   | 9.430.000,00 per l'intero      | 8.578.000,00 per l'intero         | 8.921.000,00 per l'intero         | 1.280.000,00 solo il valore della parte di proprietà |
| insieme 7: Località Ferrantina, Bibbiena, Arezzo. Terreni posti nelle immediate vicinanze dello stabilimento Mabo.        | Marcegaglia Buildtech                      | 2.461.731,00                 | 2.865.000,00                   | 1.236.581,00                      | 1.236.581,00                      | 1.236.581,00   |
| insieme 8: Località Ferrantina, Bibbiena, Arezzo. Compendio immobiliare denominato "Orti".                                | Marcegaglia Buildtech                      | 904.870,00                   | 575.000,00                     | 463.000,00                        | 463.000,00                        | 200.000,00   |
| Lotto 9: Supino, Via Fontana Gorgona, Frosinone. Terreno.   | -  |                              |                                |                                   |                                   | 10.000,00  |
| <b>TOTALE</b>   |  | <b>20.869.413</b>            | <b>16.905.00</b>               | <b>13.492.431</b>                 | <b>14.120.131</b>                 | <b>4.976.581,00</b>                                  |

### 3. Tabella riepilogativa di confronto: Beni in leasing

| Insiemi  | Leasing                           | Valutazione della parte in proprietà Banca Etruria e della parte in proprietà Mabo Holding Arch. Mariottini | Valutazione della parte in proprietà Banca Etruria e della parte in proprietà Mabo Holding Avalon Real Estate | Valutazione della parte in proprietà Banca Etruria e della parte in proprietà Mabo Holding Ing. Stolzuoli (min.) | Valutazione della parte in proprietà Banca Etruria e della parte in proprietà Mabo Holding Ing. Stolzuoli (max.) | Valore di cessione del contratto di leasing stima del Commissario Straordinario |
|--|-----------------------------------|---|---|--|--|---|
| insieme 10: Località Pianacci-Ferrantina, Bibbiena, Arezzo. Compendio immobiliare di tipo industriale. Parte in leasing. | Leasing Banca Etruria             | 13.470.000,00   | 9.430.000,00  | 8.578.000,00   | 8.921.000,00   | 0,00  |
| insieme 11: Località Fontechiara-Corsalone, Chiusi della Verna, Arezzo. Compendio immobiliare ad uso produttivo.         | BNP LS<br>MPS Leasing<br>Leascoop | 6.372.055,00  | 6.205.000,00  | 4.206.000,00   | 4.907.000,00   | 2.700.000,00  |
| insieme 12: Supino, Via Fontana Gorgona, Frosinone. Compendio immobiliare ad uso produttivo.                             | BNP LS                            | 9.563.600,00  | 5.880.000,00  | 3.610.000,00   | 4.045.000,00   | 1.154.000,00  |
| <b>TOTALE</b>  |                                   | <b>29.405.655</b>   | <b>21.515.000</b>   | <b>16.394.000</b>  | <b>17.873.000</b>  | <b>3.854.000</b>  |

Totale generale valutazione Commissario € 9.072.206

Dalla tabella che precede emerge in sintesi che:

- I valori della proprietà immobiliari sono pari ad € 5.181.206 mentre i valori dei contratti di *leasing* (riferiti agli insiemi 10, 11 e 12) sono pari ad € 3.854.000;
- Quanto al lotto 6 – come spiegato in precedenza – viene considerato solo il valore della proprietà e non viene attribuito valore positivo al contratto di leasing.

I Piani di riparto dell'attivo dovranno ovviamente tener conto della necessità di dar vita a conti speciali in ossequio alla normativa fallimentare (art.111 ter) e, solo una volta soddisfatti i creditori muniti di privilegio speciale o di ipoteca (dedotti gli oneri di procedura di pertinenza), si potrà utilizzare il residuo per soddisfare gli altri creditori. E' auspicabile una definizione transattiva con i creditori ipotecari considerata la frantumazione dei cespiti e la loro ridotta appetibilità per il mercato. Sono in corso contatti sia con Banca Etruria che vanta un'ipoteca correlata al mutuo di finanziamento dell'immobile di Reggio Emilia sia con la società Marcegaglia Buildtech S.r.l., che ha iscritto ipoteche giudiziarie su quasi tutte le proprietà immobiliari (tranne il lotto 9) a garanzia di un credito di circa € 2Mln (a fronte di un debito di circa 1.520.000 euro), a seguito del mancato pagamento di ratei previsti da un accordo transattivo che poneva fine ad un contenzioso il cui tenore è all'esame dell'ufficio commissariale. Nei mesi che hanno preceduto la dichiarazione di insolvenza ci sono state trattative per definire la possibilità di chiusura della posizione mediante un pagamento misto in denaro e in beni (per una somma inferiore al credito garantito), che non ha avuto più seguito in quanto le risorse finanziarie da mettere al servizio dell'intesa non sono state più reperite a causa della mancata vendita dello stabilimento di Novellara. Sono oggi in corso trattative ulteriori.

#### ***4.3.2 I leasing e le locazioni aventi ad oggetto gli immobili.***

##### ***4.3.2.1 Con riguardo allo stabilimento di Bibbiena.***

La Mabo Holding in data 25 giugno 2009 ha stipulato un contratto immobiliare di locazione finanziaria con la Etruria Leasing S.p.A. con durata sino al 25.6.2027 che prevede un maxi canone iniziale di € 750.000,00, un canone mensile per un primo periodo (per n. 144 mensilità a decorrere dal 1.7.2009 fino al 1.6.2021) pari ad € 50.000,00 oltre IVA e un canone mensile del periodo finale (per n. 71 mensilità a far tempo dal 1.7.2021 fino al 1.6.2027) per un importo pari ad € 6.684,46. Il costo dell'opzione per esercitare l'acquisto è fatto pari ad € 750.000,00.

I canoni sono addebitati automaticamente sul c/c n. 5990 acceso presso la Banca Etruria Agenzia di Bibbiena Stazione.

Alla data del 10.10.2013 risultava una debenza pari ad € 604.633,95 frutto di ratei non più regolarmente pagati a far tempo dal marzo 2012 (data dopo la quale risultano solo pagamenti parziali): al 1 marzo 2012 risultava estinto un debito per un importo pari ad € 1.875.262,06 e un debito residuo pari ad € 5.545.956,19.

L'art. 8 del contratto prevede una clausola significativa con la quale <<il CLIENTE si obbliga espressamente entro 3 mesi dalla data odierna ad eseguire tutti gli interventi di adeguamento necessari affinché siano adempiute le prescrizioni di cui al D.M. 37/2008 del 22 gennaio 2008, fornendo ad Etruria la relativa documentazione>>.

La struttura produttiva di cui Mabo Holding risulta utilizzatrice sulla base del contratto di locazione finanziaria è stata a suo tempo locata alla Mabo Prefabbricati in data 01/06/2012 sulla base di un canone annuo pari ad €. 840.000,00 (canone mensile di €. 70.000,00).

Successivamente la struttura è stata concessa in locazione alla Mabo edilizia ed Energia nell'ambito della procedura concordataria della Mabo Prefabbricati, procedura sostenuta direttamente e indirettamente dalla Mabo Holding per un corrispettivo annuo pari ad €. 250.000,00. Questo contratto è stato risolto in data 8 ottobre 2013.

In una fase ancora successiva, in data 24 ottobre 2013, è stato stipulato un contratto di locazione commerciale a favore della società Edico Srl (sulla base di un contratto della durata di 6 anni, che prevedeva un canone annuo di € 200.000,00 oltre iva di legge da regolare mediante il pagamento di canoni mensili pari ad € 16.666,66 oltre IVA), che è rimasto inadempito.

In data 13/02/2014 è pervenuta formale risoluzione contrattuale, datata 11/02/2014, da parte di Banca Etruria (già Etruria Leasing) con riferimento al complesso immobiliare di Bibbiena, Località Ferrantina Snc.

Consta che nei mesi di aprile/maggio 2014 la banca Etruria nel formulare ipotesi di cessione a favore della affittuaria Edico (poi Mabo Edilpref) si era basata su un'ipotesi di rinegoziazione del *leasing* su una base di circa 5 mln di Euro. Pur dovendosi registrare il fallimento di tale ipotesi di lavoro, si possono trarre insegnamenti da questo elemento informativo. D'altra parte, la somma richiesta dalla Banca Etruria per rinegoziare il nuovo *leasing* era pressoché pari al valore residuo dei canoni ancora da pagare e dell'onere connesso all'opzione di riscatto finale (v. sopra).

Così stando le cose, quantomeno ai fini che ci occupano in questa Relazione, il valore del contratto di *leasing* in essere con Banca Etruria, ammesso e non concesso che possa salvaguardarsi la continuità del contratto a suo tempo stipulato, è pari a zero poiché si stima che il valore del bene in *leasing* risulta all'attualità inferiore rispetto al debito residuo nei confronti della società di *leasing*; resta ovviamente salva una necessaria ulteriore valutazione del bene prima di procedere alla dismissione della posizione in questione.

A ciò aggiungasi che occorrerà comunque rinegoziare il *leasing* anche per quel che riguarda la entità dei canoni annuali oltre che per quel che concerne la tempistica dei pagamenti.

In altri termini, per quel che concerne Bibbiena, diversamente da quel che riguarda i *leasing* relativi a Supino e al Corsalone, non si riesce ad oggi a individuare un valore positivo al contratto di *leasing* "in essere"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> "In essere" tra virgolette in quanto il concedente sta facendo valere la risoluzione del contratto.

Viceversa, per quel che concerne la componente dello stabilimento di Bibbiena che risulta di proprietà esclusiva della Mabo Holding, fermo restando il gravame ipotecario esistente, si è assicurato un valore provvisorio, salvo apposita perizia da espletare prima della cessione.

Dato di partenza per la valutazione odierne è dato dai valori minimi e massimi desumibili dalla perizia Stolzuoli (a suo tempo concepita per tutta l'area: in proprietà e in *leasing*).

Il valore derivabile dalla CTU dell'ing. Stolzuoli, per la parte concernente la sola area di proprietà Mabo Holding, è da rivisitare più realisticamente alla luce della difficoltà di valorizzare ambienti privi di luce e aree di lavorazione oggi scoperte, di operare la messa in sicurezza degli ambienti, di ultimare le infrastrutture al servizio dell'area (scarichi; servizi igienici; etc.), di separare gli ambienti per consentire una pluralità di utilizzazioni e dipende:

- dalla contemporanea capacità di definire l'accordo con la Banca Etruria, in quanto il complesso industriale è oggi disegnato come unitario e tutti i possibili frazionamenti sono possibili solo in linea ortogonale rispetto al confinante asse stradale, sia perché la colonna degli uffici è tutta fronte strada, sia perché i carroponte e tutte le linee produttive sono allineati su corsie parallele che procedono in ortogonale rispetto al predetto asse stradale;
- dalla possibilità di fruire di una via d'uscita dall'area industriale che richiede il completamento di una strada di percorrenza ancora da completare (200 m lineari) e di correlata illuminazione e recinzione e nuova via d'uscita dallo stabilimento in una prospettiva più generale che affronta la tematica della ridefinizione del *layout* dell'area produttiva;

- dalla possibilità di aumentare la potenza elettrica disponibile con nuove cabine di servizio e annessa spesa di oltre 100.000 Euro (esiste già un progetto redatto dall'ing. Sauro Casini).

Alla luce di quanto precede, salva restando una perizia aggiornata sull'oggetto *de quo*, si ritiene di dovere correggere a fini prudenziali il valore derivante dalla perizia Stolzuoli (di circa € 1.400.000,00) il che consente di riconoscere a detta posta dell'attivo il valore di circa € 1.280.000,00.

---

Da ultimo, è possibile prevedere che il bene in questione possa essere conferito in tutto o in parte in una *newco* (eventualmente unitamente ad altri beni di pertinenza della Mabo Prefabbricati), sì da consentire la successiva dismissione delle partecipazioni.

#### ***4.3.2.2. Con riguardo allo stabilimento del Corsalone.***

Con contratto del 22.7.2005 stipulato con un *pool* composto dalle società Locafit S.p.A., MPS Leasing & Factoring Spa e Lease Coop spa, la Mabo Prefabbricati ha acquistato a suo tempo in *leasing* gli immobili a destinazione industriale siti in Località Fontechiara in località Chiusi della Verna (AR), Frazione del Corsalone.

Successivamente, in data 9.6.2006, la Mabo Prefabbricati ha richiesto e ottenuto che nei rapporti derivanti dal contratto di *leasing* subentrassero, in relazione a porzioni immobiliari distinte, le società cessionarie L.F. Lavorazione Ferro Srl (poi ELLE EFFE INFISSI SRL e, da ultimo, L.F.HOLDING srl)<sup>2</sup> e MABO HOLDING SPA. Il valore preso in considerazione è quello del contratto di *leasing*. Questo valore – salvo approfondimenti peritali da effettuare in futuro - è stato considerato, ai fini della presente Relazione, pari ad € 2.700.000,00

---

<sup>2</sup> Utilizzatrice della porzione immobiliare distinta al Foglio 95, particella 95, sub 4, Località Fontechiara snc, piano seminterrato – terra e primo, cat. D/7, rendita € 35.984,00 (valore storico € 2.555.170,59).

discendenti dalla base di riferimento costituita dal valore minimo riconosciuto alla proprietà immobiliare dall'ing. Stolzuoli (euro 4.206.000,00) detratto l'onere necessario per fronteggiare gli insoluti ed i canoni a scadere compresa l'opzione di acquisto pari ad euro 1.505.841,01.

**4.3.2.3. Con riguardo allo stabilimento di Supino, Località Gorgonia (Frosinone).**

La MaboDue Srl<sup>3</sup> ha acquisito una parte dei terreni con vari atti di acquisto del 25 gennaio 1990, del 15 febbraio 1990, del 9 giugno e del 17 luglio 1995.

La Mabo Prefabbricati Spa (poi ridenominata Mabo Holding Spa, sulla scorta delle vicende societarie sopra illustrate) ha acquisito le proprietà residue con atto per Notaio Anderlini di Roma del 21 maggio 2001.

Il 18 luglio 2003, per atto Notaio Pane Rep. N. 42884 racc. 8629, la Mabo Holding ha venduto – per il corrispettivo di € 4.700.000,00 oltre IVA - alla LOCAFIT Spa (appartenente al Gruppo bancario BNL) la proprietà del complesso industriale sito in Frosinone, composto da tre corpi di fabbrica che occupano una superficie di circa mq. 11.680 e dalle aree circostanti (che, unitamente a quelle occupate dai tre corpi di fabbrica, sommano un totale di circa mq. 45.810).

Con il medesimo atto viene stipulato altresì un contratto di locazione finanziaria immobiliare della durata di 120 mesi tra Locafit e Mabo Holding: per l'acquisto in *leasing* viene concordato un prezzo pari ad € 4.643.579,90 oltre

---

<sup>3</sup> Società costituita dalla Famiglia Falsini e poi fusa per incorporazione nella Mabo Prefabbricati Srl in data 11 dicembre 1997, trasformata in Mabo Prefabbricati Spa in data 6 giugno 1998, la quale ha mutato la denominazione sociale in Mabo Holding Spa, a seguito di rogito del Notaio Francesco Pane, di Poppi, del 4 giugno 2002 al n. 2655, vol. 27.

IVA, suddiviso in 120 corrispettivi mensili, il primo dei quali pari ad € 470.000,00 oltre IVA e i successivi 119 di importo pari ad € 35.072,10 oltre IVA<sup>4</sup>.

Il contratto di *leasing* è stato rimodulato in data 31.10.2011, a seguito dell'accettazione da parte di BNP PARIBAS Lease Group della richiesta dell'utilizzatore di trasferire alla società Maint Energy Srl un lastrico solare della superficie di mq 4.600 al prezzo determinato in € 46.898,14 oltre IVA.

Il prezzo fissato per l'esercizio del diritto d'opzione inizialmente fissato in € 940.000,00 oltre IVA è stato ridimensionato in € 917.200,00.

L'operazione di *lease back* è finita nel luglio 2013: manca sostanzialmente l'esercizio del diritto di opzione.

Per quel che concerne il valore attribuito in via preventiva al contratto di *leasing* è stato preso come riferimento il valore minimo di perizia riconosciuto all'immobile dall'ing. Stolzuoli, procedendo poi a detrarre da questo il 25% di svalutazione (considerata la difficoltà – a differenza di Corsalone – di reimmettere il bene sul mercato con altra destinazione) e detratto altresì l'onere residuo dei *leasing* pari ad euro 1.554.010,00.

All'esito di queste operazioni si perviene – salvo ovviamente un approfondimento peritale da effettuare - a riconoscere al contratto di *leasing* un valore pari ad € 1.154.000; cui deve aggiungersi, per quel che concerne il Lotto 9, il valore da riconoscere alla vicina striscia di proprietà agricola pari ad € 10.000,00, valore che risulta dalla documentazione contabile societaria e che si riferisce a bene difficilmente esitabile in autonomia rispetto alla cessione del contratto di *leasing*.

---

<sup>4</sup> I corrispettivi mensili sono indicizzati avendo come indice di riferimento l'Euribor a tre mesi pari al 2,5%

E' possibile ipotizzare cessioni congiunte dei cespiti di proprietà da parte della Mabo Holding e della Mabo Prefabbricati ovvero cessione delle partecipazioni successivamente al conferimento dei beni in società che ne valorizzino la destinazione. I destini della Mabo Prefabbricati e della Mabo Holding sono per questo aspetto incrociati e le cessioni dei relativi *asset* potranno essere realizzati in unico contesto logico-temporale.

#### **4.3.3. Altre immobilizzazioni finanziarie.**

Si tratta di una voce dell'attivo che figura per 108.379,17 nella Situazione patrimoniale al 15.5.2014 predisposta dal liquidatore con riferimento alla data di insolvenza. La sottovoce più rilevante è costituita dalla partecipazione di minoranza nella C.G.M. (circa il 10% valorizzato per circa € 104.000), società che gestisce una multisala in quel di Verona.

#### **4.3.4. Crediti.**

Si tratta di una voce dell'attivo che figura per 786.209,22 nella Situazione patrimoniale al 15.5.2014 predisposta dal liquidatore con riferimento alla data di insolvenza. Le sottovoci più rilevanti sono costituite da quella denominata "Fatture da emettere" per € 480.000 e da quella IVA C/to Erario che quota € 183.687,79.

## PARTE SECONDA

### LA SCELTA DEL PROGRAMMA LIQUIDATORIO E LE PROSPETTIVE DELLA LIQUIDAZIONE

#### 5. La scelta del programma liquidatorio.

In un primo tempo, in seno alla Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 28 D. Lgs. 270/99, erano state tracciate due ipotesi di lavoro:

- la prima in direzione del risanamento sulla base di un programma di ristrutturazione di cui all'art. 27, comma 2, lett. b) del D. Lgs. n. 270/99 (vedi paragrafo 13 della Relazione del Commissario giudiziale);

- la seconda in direzione della opportunità di assicurare più pragmaticamente una gestione unitaria dell'insolvenza (vedi paragrafo 12 della Relazione del Commissario giudiziale) della Mabo Holding all'interno della procedura di amministrazione straordinaria delle imprese del gruppo Mabo.

\* \* \* \*

Quest'ultima direzione di marcia era stata già anticipata nell'atto giudiziale del 19.3.2014 con il quale la Mabo Prefabbricati in a. s. ha chiesto al Tribunale di Arezzo l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria e trova riscontro nell'integrazione alla Relazione ex art. 28 trasmessa in data 11.9.2014, (vedi All. 4) nella quale si precisava quanto segue: *"Con riferimento alle conclusioni rassegnate in sede di prima stesura della Relazione ex art. 28 D. Lgs. 270/99, si rende necessario, allo stato, precisare che, alla luce delle ricognizioni e degli approfondimenti ulteriormente svolti successivamente alla data di presentazione della stessa (14 luglio 2014) la cennata ipotesi di risanamento della società appare allo stato difficilmente percorribile, sia per lo stato dei rapporti con Banca Etruria - soprattutto in relazione al possibile riscadenza mento e ristrutturazione del leasing di Bibbiena*

*- la cui evoluzione non ha fatto registrare quegli avanzamenti positivi su cui si contava al momento della stesura della Relazione, sia per le risultanze delle ulteriori e più approfondite verifiche svolte in merito alla concreta valorizzazione e realizzabilità degli attivi (immobili e crediti della società) che non depongono per una celere valorizzazione e realizzabilità degli asset societari.*

*Si ritiene, pertanto, alla luce di quanto precede, di dover indicare come maggiormente probabile l'adozione, in sede di amministrazione straordinaria, di un programma di natura liquidatoria, integrativo di quello della procedura madre Mabo Prefabbricati, fatta salva l'ipotesi di eventuali soluzioni concordatarie che potrebbero intervenire nell'ambito della procedura liquidatoria".*

Da ultimo si segnala che lo stesso Decreto del Tribunale di Arezzo del 11/15 settembre 2014, nel disporre l'apertura della procedura di a. s. per la Mabo Holding, prende in considerazione lo specifico profilo in esame come di seguito riportato, rilevando: *"che in ogni caso sussistono pure ragioni di opportunità che militano a favore della gestione unitaria dell'insolvenza, attesi gli indiscutibili collegamenti di carattere economico intercorrenti tra Mabo Holding e Mabo Prefabbricati".*

#### **6. Connessioni con il programma di a. s. della procedura madre della Mabo Prefabbricati.**

Le connessioni tra il programma di a. s. della Mabo Holding e quello della Mabo Prefabbricati risultano evidenti non solo per quel che concerne la

gestione unitaria dell'insolvenza ma anche per quel che concerne le modalità e i tempi di dismissione.

Da altro versante, si segnala in particolare che è stato necessario ridimensionare il ruolo di forte affiancamento prospettato per la Mabo Holding, considerato che la possibilità che quest'ultima possa perseguire autonomamente un programma di ristrutturazione e risanamento si è rivelato non percorribile. Tra i fattori che hanno concorso a mettere in luce la non percorribilità della opzione del risanamento se ne richiamano due principali: la necessità di ingenti interventi finanziari per operare la reimmissione in circolo dei beni produttivi che la Mabo Holding detiene in proprietà o in leasing; la scarsa redditività (rapportata agli impegni) dei beni gestiti che non consente di realizzare margini se non per una liquidazione dinamica e virtuosa degli *asset* da dismettere e non già per una capitalizzazione di nuove iniziative atte a riposizionare con forza la Holding sul mercato, quantomeno nell'arco temporale assegnato dalla normativa ai programmi di amministrazione straordinaria caratterizzati dall'obiettivo del risanamento.

Si deve sottolineare, tuttavia, come restano inalterate le ragioni che militano anche a favore di una dismissione coordinata degli *asset* di proprietà Mabo Prefabbricati e di quelli di proprietà di Mabo Holding, considerato che la prima possiede beni (impianti ed attrezzature) difficilmente esitabili a prescindere dalle aree produttive ospitanti che rientrano nella disponibilità della Mabo Holding.

Quanto appena precisato trova adeguato riscontro nel presente Programma di amministrazione straordinaria della Mabo Holding che individua un percorso di liquidazione che si rivela dinamico solo per alcuni beni produttivi ed, in relazione a questi, in maniera strumentale alla loro necessaria

riqualificazione (adeguamenti ambientali, bonifiche, messa in sicurezza etc.) per la ricollocazione sul mercato.

**7. Il piano di liquidazione. Attività propedeutiche e funzionali alla liquidazione. Necessità per la dismissione di alcuni asset di una fase dinamica idonea a creare le condizioni necessarie e ottimali per la liquidazione.**

Al fine di mettere a punto un piano di liquidazione ispirato a criteri di razionalità si è ipotizzato di tracciare percorsi differenziati per la liquidazione degli asset di cui è titolare la Mabo Holding.

La differenziazione dipende dalla diversa destinazione dei beni nonché dalla loro condizione giuridica e funzionale.

A ciò aggiungasi che, per quel che concerne la cessione delle aree produttive di pertinenza della Mabo Holding, ovvero dei diritti contrattuali relativi a dette aree (il riferimento corre ai contratti di leasing) sarà necessario – come già sottolineato - un coordinamento importante ed efficace tra la cessione dei beni (impianti e macchinari) della Mabo Prefabbricati e la cessione degli asset di cui è titolare la Mabo Holding.

Questa necessità di coordinamento non concerne ovviamente i beni che non hanno natura produttiva, salvo precisare, comunque, che per i beni produttivi che non sono interessati da una ripresa produttiva della Mabo Prefabbricati sarà possibile procedere anche in forma dissociata considerato l'interesse della Mabo Prefabbricati a valorizzare alcuni impianti e linee produttive all'estero, direttamente o tramite partecipate.

**8. Articolazione del Piano di liquidazione. La individuazione di tre distinte aree di beni cedendi.**

Alla luce di quanto precede si rende possibile individuare tre distinte aree di beni che meritano un approccio specifico ai fini liquidatori.

**a) I beni non connessi ad attività produttive e loro modalità di cessione.**

Una prima area di azione è quella costituita da beni immobili che non presentano caratteristiche produttive e per le quali si rende possibile una procedura di dismissione immediata, previo aggiornamento dei valori di perizia, risultando quelli risultanti nella tabella che segue frutto solo di una prima sommaria valutazione del Commissario, che merita i dovuti approfondimenti tecnici.

**Tabella riepilogativa di confronto delle Proprietà beni non produttivi**

| Lotti   | Creditore ipotecario  | Valutazione Arch. Mariottini | Valutazione Avalon Real Estate | Valutazione Ing. Stolzuoli (min.) | Valutazione Ing. Stolzuoli (max.) | Valutazione Commissario Straordinario |
|---|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Lotto 1a: Castroncello, Castiglion Fiorentino, Arezzo. Terreno.               | Marcegaglia Buildtech | 2.835,00                     | 2.400,00                       | 2.025,00                          | 2.025,00                          | 2.025,00                              |
| Lotto 1b: Castroncello, Castiglion Fiorentino, Arezzo. Terreno.               | Marcegaglia Buildtech | 67.200,00                    | 360.000,00                     | 60.000,00                         | 60.000,00                         | 60.000,00                             |
| Lotto 2: Casalecchio di Reno, Via Grassi, Bologna. N..2 posti auto.           | Marcegaglia Buildtech | 15.080,00                    | 11.000,00                      | 10.000,00                         | 10.000,00                         | 10.000,00                             |
| Lotto 3: Montecreto di Modena, Via Piastre, Modena. Appartamento.             | Marcegaglia Buildtech | 100.080,00                   | 79.000,00                      | 75.700,00                         | 75.700,00                         | 75.700,00                             |
| Lotto 4: Fabbrico, Piazza Orti di San Francesco, Reggio Emilia. Appartamento. | Marcegaglia Buildtech | 120.700,00                   | 160.000,00                     | 93.900,00                         | 93.900,00                         | 93.900,00                             |
| <b>TOTALE</b>   |                       | <b>305.895</b>               | <b>612.400</b>                 | <b>241.625</b>                    | <b>241.625</b>                    | <b>241.625</b>                        |

La dismissione dei beni elencati in tabella avverrà secondo i criteri stabiliti dalla normativa in materia ed in conformità con gli indirizzi forniti dall'Autorità di Vigilanza.

Si precisa che, ai fini del successivo riparto, occorrerà tenere una contabilità separata di tutti gli oneri di pertinenza della cessione e si dovrà ovviamente tener conto dell'eventuale presenza del creditore ipotecario.

**b)I beni produttivi e quelli suscettibili di una previa valorizzazione.**

Merita una peculiare attenzione il fronte di dismissioni costituito dai beni produttivi, area a sua volta da ripartire in due sottoinsiemi a seconda che il controllo del bene avvenga a titolo di proprietà o a mezzo di contratto di leasing.

Per la identificazione dei beni in questione si rinvia il lettore alla lettura delle due tabelle già oggetto di attenzione in precedenza (v. paragrafo 4.3.1).

In altri termini, esiste una stretta relazione tra la riattivazione di dinamiche produttive di filiera da parte di Mabo Prefabbricati e la ottimale riutilizzazione degli spazi produttivi di proprietà e/o condotti in *leasing* da Mabo Holding.

Il buon esito dell'attività di liquidazione della Mabo Holding dipende, dunque, almeno in parte, anche dalla riattivazione di *dinamiche virtuose di filiera*, per le quali si richiede, a sua volta, una forte condivisione tra Mabo Holding e Mabo Prefabbricati circa la futura riutilizzazione degli spazi produttivi.

Il progetto di filiera che il Gruppo Mabo può mettere in campo nelle procedure di amministrazione straordinaria potrà puntare sulla capacità di associare diverse capacità operative e di veicolarle unitariamente sul mercato sviluppando integrazioni verticali e orizzontali.

Queste integrazioni sono particolarmente appetibili per Mabo Holding, sia perché consentono di sviluppare le opportune sinergie per l'allocazione ottimale degli spazi produttivi di proprietà nonché di quelli in *leasing* (laddove – per questi ultimi – se ne verifichi la convenienza in ordine alla prosecuzione dei rapporti), sia perché consentono l'ampliamento dei margini di azione della procedura liquidatoria della Mabo Holding.

La dismissione dei beni produttivi deve tener conto anche delle iscrizioni ipotecarie, tra le quali si segnalano quelle della Marcegaglia Buildtech, cui sono state contestate obiezioni in occasione della formazione dello stato passivo della Mabo Prefabbricati. Sono in corso trattative per verificare la possibilità di una definizione transattiva del contenzioso di cui si potrebbe giovare la dismissione delle aree produttive di proprietà Mabo Holding oggi gravemente pregiudicate da dette iscrizioni ipotecarie: il pregiudizio non concerne ovviamente la cessione del bene in sede di procedura di evidenza pubblica in quanto i gravami ipotecari potrebbero essere cancellati con provvedimento ministeriale ma riguarda semmai la possibilità di ricorrere – prima della dismissione – ad eventuali conferimenti dei beni in *newco*, per poi procedere alla dismissione delle partecipazioni piuttosto che dei beni.

**c) Le partecipazioni societarie. Possibile ampliamento di questa area dell'attivo. Modalità e tempi di dismissione di questi beni.**

La Mabo Holding possiede oltre alla partecipazione totalitaria in Mabo Prefabbricati anche quella oggi di minoranza (15%) nella CGM srl.

Prima di procedere alla dismissione di detta partecipazione si procederà a verificare se le cessioni di quote di partecipazione (che prima assicuravano la maggioranza in detta società) possano essere contestate con azioni revocatorie essendo tali cessioni intervenute in periodo recente.

La partecipazione in Mabo Prefabbricati non potrà risultare appetibile per il mercato considerato l'enorme divario corrente – stando alle prime verifiche condotte in seno a detta procedura – tra l'attivo e il passivo.

## **9. Problematiche e possibili soluzioni relative alla cessione dei beni produttivi:**

### **9.1. Lo stabilimento di Novellara (Reggio Emilia).**

Il compendio immobiliare di tipo industriale di cui si tratta si trova in località Bernolda, nel Comune di Novellara, alla Via Reatino n.22e comprende fabbricati ad uso produttivo vero e proprio oltre, altri edifici destinati ad uffici e a servizi accessori come mensa nonché una cabina elettrica. Nel compendio vi è un ampio piazzale esterno per spazi di manovra automezzi e per aree di stoccaggio materiali. Il capannone è costituito da tre campate in prefabbricato affiancate ad un solo piano, che in parte proseguono all'esterno con una zona di stoccaggio all'esterno attrezzata. Una palazzina a due piani è destinata ad uffici ma nel corso del tempo è stata in più di una occasione oggetto di atti vandalici. A ciò si aggiunge un piccolo edificio monopiano che era adibito a locale mensa dotato anche di relativi servizi igienici di fronte al quale vi è una pensilina che copre alcuni posti auto. Il compendio è vetusto e le coperture in buona parte sono interessate dalla presenza di amianto. E' presente sul

compendio anche una residua capacità edificatoria. La consistenza del compendio può quindi essere così sintetizzata:

- a) Superficie industriale pari a circa 5.334,00 mq.
- b) Superficie uffici pari a circa 360 mq.
- c) Superficie a vocazione edificatoria pari a circa 30.133 mq.
- d) Superficie agricola pari a circa 20.444 mq.

La Mabo Holding ha stipulato con la Banca Etruria un mutuo dell'importo di € 2.200.000,00 con garanzia ipotecaria sullo stabilimento di Novellara (sito in Reggio Emilia); l'ultima rata di mutuo pagata risale al 31.10.2011. Il debito residuo segnalato informalmente da Banca Etruria e rilevato alla data del 31 maggio 2014 risulterebbe pari ad €. 933.000,00 circa garantito da ipoteche<sup>5</sup>.

Esiste altresì anche un mutuo chirografario dell'importo di Euro 2.000.000,00 (ultima rata pagata quella al 31.10.2012); residuano da pagare in chirografo € 220.499,24 rilevate al 15.5.2015.

In data 1 ottobre 2012 l'immobile di Novellara è stato concesso in locazione alla Lanfredi Group srl, con diritto di opzione all'acquisto dell'immobile; la Lanfredi assumeva di aver eseguito una serie di lavori di manutenzione straordinaria giustificati da relative fatturee relativi preventivi per opere ancora da eseguire.

Alla Lanfredi è poi subentrata altra società (la Agriforest) che ha assunto l'obbligazione di pagamento dei canoni pregressi e manifestato l'interesse ad effettuare un pagamento del complesso industriale *de quo* per circa 2 mln di Euro, oltre all'accollo delle spese di manutenzione straordinaria.

---

<sup>5</sup> Oltre all'ipoteca di primo grado iscritta dalla banca mutuante esiste una ipoteca giudiziale fatta valere dalla Marcegaglia Buildtech, la cui valenza è oggetto di attenzione in seno alla operazioni di verifica dello stato passivo.

Ad oggi, la Agriforest non ha ancora provveduto a regolarizzare la propria posizione provvedendo al pagamento dei canoni pregressi e la situazione è all'esame dei legali.

Il valore riconosciuto all'immobile risente ovviamente della circostanza che lo stesso sia o meno occupato, sia pure a titolo precario.

A ciò aggiungasi che l'area produttiva necessita di serie opere di ristrutturazione e messa a norma e che molte opere funzionali all'esercizio dell'attività di prefabbricazione risultano inutilizzabili (v. tiranti delle linee, centrale di betonaggio, etc.).

Si sta accertando se non sia avvenuta una costruzione abusiva ad opera di terzi sul terreno di proprietà adiacente a quello vicino.

Nell'area non coperta sono presenti residui delle vecchie lavorazioni e alcuni manufatti, alcuni dei quali forse riutilizzabili previa specifica verifica.

I manufatti in parola e gli impianti ancora presenti nello stabilimento sono di proprietà della Mabo Prefabbricati; gli impianti sono difficilmente enucleabili rispetto all'area su cui insistono, pena costi di smontaggio difficilmente recuperabili, il che impone la previa verifica di mercato circa la possibilità di individuare compratori cointeressati in tutto o in parte a detti impianti (centrali di betonaggio, silos, etc.).

Detti beni prima costituivano insieme ad altri oggi non più presenti (piste di lavorazione e attrezzature varie) unitamente al terreno un'azienda unitaria in funzionamento, che da tempo non è più funzionante.

In sede di dismissione si potrà verificare ovviamente l'ipotesi di cedere lo stabilimento produttivo nello stato di fatto in cui versa verificando nel contempo l'eventuale interesse ad acquisire gli impianti e le attrezzature

residue di proprietà della Mabo Prefabbricati; in difetto, si procederà alla cessione dell'area produttiva in unico lotto o in più lotti a favore di soggetti interessati solo al bene immobile a destinazione industriale, provvedendo a dismettere separatamente gli impianti e le attrezzature facenti capo all'altra procedura.

## **9.2. L'area produttiva di Bibbiena. Regolamentazione dell'area consortile. Le diverse aree.**

La dismissione dei beni immobili di interesse della Mabo Holding presenti nell'area produttiva di Bibbiena presenta profili problematici notevoli.

L'area comprende diverse componenti, cui afferiscono, come si dirà, problematiche in parte coincidenti:

- a) area di proprietà della Banca Etruria e condotta in leasing sino a qualche tempo fa, già destinata all'attività di prefabbricazione sino al periodo concordatario e oggi oggetto di riorganizzazione per assicurare spazi anche ad altri operatori industriali/commerciali;
- b) area di proprietà destinata alla prefabbricazione sino al periodo concordatario e oggi oggetto di riorganizzazione per assicurare spazi anche ad altri operatori industriali/commerciali;
- c) area di proprietà (della superficie di circa 24.500 mq.) destinata all'uso commerciale e industriale ancora in edificata ma suscettibile di sviluppo edificatorio immediato;
- d) area degli "Orti" oggi di destinazione agricola ma suscettibile di mutamenti di destinazione, in quanto area attigua allo stabilimento industriale della prefabbricazione.

La macroarea di Bibbiena per ottimizzare le possibilità di utilizzazione deve affrontare alcune criticità.

- La prima criticità è rappresentata dalla necessità di provvedere alla ultimazione della strada che potrà ricongiungere l'area in questione a quella della più ampia zona industriale vicina (trattasi di poche centinaia di metri), sì da alleggerire il viale d'ingresso dal traffico pesante in uscita dai capannoni dediti all'attività di prefabbricazione;

- la seconda criticità concerne l'esigenza di regolamentare l'utilizzazione delle aree comuni al fine di evitare che si sovrappongano diverse utilizzazioni in conseguenza dell'ingresso nell'area di nuovi soggetti aziendali cui dovranno essere dedicati appositi spazi di parcheggio, di servizi, etc. e al fine di regolare anche il servizio di custodia e di utilizzazione della mensa ( a tal fine si è messo a punto un regolamento che dovrebbe accedere agli stipulandi contratti di locazione e/o cessione delle aree produttive di Bibbiena);

- Una terza criticità deriva dalla necessità di riallacciare l'utenza del gas che è stata disattivata a seguito del mancato pagamento da parte della Edico della competenze maturate durante il periodo della gestione in affitto dell'area;

- una quarta criticità discende dalla necessità di fornire appositi servizi igienici alle aziende che si installano nell'area e di garantire una adeguata luminosità agli ambienti, il che impone un'opera di manutenzione straordinaria delle coperture.

- una quinta criticità è stata individuata nella necessità di aumentare la potenza elettrica disponibile, dovendosi prevedere la costruzione di due nuove cabine.

## 9.2. a) l'area già in leasing destinata allo stabilimento di prefabbricazione.

L'area è stata ampiamente descritta nel paragrafo sub 4.3.2.1

Occorre considerare che la piena fruizione di quest'area:

- dipende dalla contemporanea capacità di definire l'accordo con la Banca Etruria, in quanto il complesso industriale è oggi disegnato come unitario e tutti i possibili frazionamenti sono possibili solo in linea ortogonale rispetto al confinante asse stradale, sia perché la colonna degli uffici è tutta fronte strada, sia perché i carroponte e tutte le linee produttive sono allineati su corsie parallele che procedono in ortogonale rispetto al predetto asse stradale;
- dipende dalla possibilità di fruire di una via d'uscita dall'area industriale che richiede il completamento di una strada di percorrenza ancora da completare (200 m lineari) e di correlata illuminazione e recinzione e nuova via d'uscita dallo stabilimento in una prospettiva più generale che affronta la tematica della ridefinizione del *layout* dell'area produttiva;
- dipende dalla possibilità di aumentare la potenza elettrica disponibile con nuove cabine di servizio e annessa spesa di oltre 100.000 Euro (esiste già un progetto redatto dall'ing. Sauro Casini).

Da ultimo, è possibile prevedere una prima ipotesi in base alla quale il bene in questione possa essere oggetto di nuovo contratto di leasing stipulato da una nuova società interessata ad acquisirne nel tempo la proprietà ed interessata contemporaneamente ad acquisire l'area vicina di proprietà Mabo Holding

oltre che gli impianti ed attrezzature di Mabo Prefabbricati ospitate sia sull'area di Banca Etruria sia sull'area di Mabo Holding.

#### **9.2. b) l'area in proprietà destinata allo stabilimento di prefabbricazione;**

Il complesso industriale dello stabilimento "Mabo", ubicato in località Ferrantina nel comune di Bibbiena (AR) comprende solo fabbricati ad uso produttivo, spazi di stoccaggio per materiali e merci e per il parcheggio, viabilità per mezzi pesanti e autoveicoli.

Sono in corso le definizioni di rapporti contrattuali di locazione con alcuni operatori industriali e commerciali operanti in settori di interesse della filiera ed in grado di assicurare redditività a parte rilevante degli spazi dell'area in questione.

Trattasi di spazi che per essere recuperati all'autonomia necessitano di delimitazione e precostituzione di servizi (di illuminazione, di riscaldamento etc.) che saranno per larga parte programmati a carico dei terzi interessati ma che graveranno almeno in parte sulla proprietà di Mabo Holding, tenuta *ex lege* a molti adempimenti.

Le aree residue di proprietà non presentano grande autonomia rispetto a quelle vicine di proprietà Banca Etruria in quanto lungo le campate corrono, a terra, le linee di produzione e in quota le rotaie di supporto dei carriponte senza soluzione di continuità.

E' ovvio che la dismissione di queste aree produttive si presenta di gran lunga come la più problematica in assoluto e tale da meritare passaggi procedurali e temporali propedeutici alla piena ricostituzione del complesso

produttivo; in altri termini, la *newco* che erediterà questa area produttiva dovrà contemporaneamente risolvere i problemi relativi all'acquisizione dei diritti sull'area di proprietà Banca Etruria nonché i problemi relativi alla acquisizione degli impianti e attrezzature di proprietà della Mabo Holding.

Di qui l'ipotesi - da verificare - di un previo conferimento dell'area in una *newco* contestualmente alla acquisizione da parte di quest'ultima dei diritti sugli spazi contermini di proprietà Banca Etruria e sugli impianti ed attrezzature di proprietà Mabo Prefabbricati.

Quest'ultima società, come preannunciato dal Programma, ha concentrato la gran parte dell'attività a Bibbiena ed ha quindi ridotto gli spazi utilizzati mediante una radicale revisione del *layout* che non ha pregiudicato tuttavia la potenzialità operativa aziendale.

Questa operazione è propedeutica alla diminuzione dei costi di esercizio aziendali ed al forte ridimensionamento degli oneri di fruizione in godimento delle aree produttive.

Per questa area il Programma di liquidazione della Mabo Holding dovrà essere strettamente coordinato con quello della Mabo Prefabbricati per verificare congiuntamente nuove basi negoziali nei rapporti con Banca Etruria nonché sinergie nelle procedure di dismissione che dovranno contemplare tempistiche e modalità che tengano conto delle problematiche sopra evidenziate e consentano un processo liquidatorio articolato in più fasi, sì da consentire ai potenziali interessati una politica di acquisizione che risulti di più facile approccio rispetto a quello oggi consentito dalla dispersione dei centri decisionali e dalle difficoltà di raggiungere soluzioni equilibrate dal punto di vista economico.

Alla luce di quanto precede, salva restando una perizia aggiornata sull'oggetto *de quo*, si ritiene di dovere correggere a fini prudenziali il valore derivante dalla perizia Stolzuoli, il che consente di riconoscere a detta posta dell'attivo il valore di circa € 1.280.000,00, salve ovvie verifiche successive.

Detti valori non costituiranno un netto sicuro per la procedura che dovrà impegnarsi anche a garantire condizioni di rispetto della normativa, tra le quali la garanzia di una adeguata luminosità agli ambienti, il che impone, tra l'altro, opere di manutenzione straordinaria delle coperture e la creazione di separazioni tra i diversi ambienti di lavoro, oltre che un potenziamento della capacità energetica dell'area e il completamento della strada di servizio connessa all'area industriale.

#### **9.2. c) L'area destinata allo sviluppo edificatorio.**

Il progetto di ampliamento in studio riguarda un'area costituita da un appezzamento di terreno posto in adiacenza alla sede Mabo lungo la ex strada statale n.71. Il terreno complessivamente presenta una superficie di circa 24.500 mq. ed una parte dello stesso costituisce fascia di rispetto. Attualmente l'area viene utilizzata in parte come parcheggio e stoccaggio materiali ed in parte è interessata da pensiline fotovoltaiche adibite a parcheggi. Tale area è stata oggetto di diverse valutazioni e dalle perizie ad oggi disponibili i valori economici, nello stato attuale, sono quelli riportati nella tabella che segue. Si precisa a questo riguardo però che i valori indicati nelle perizie di cui alla tabella 1 sono dati desumibili dalle perizie sin qui disponibili, che andranno verificate sulla base di nuovi accertamenti.

Tabella 1. Sintesi delle valutazioni economiche dei terreni.

| Descrizione | Valutazione                                     | Valutazione                               | Valutazione                                  |
|-------------|---|---|--|
|             | Arch. Roberto Mariottini<br>(anno 2012)<br>(€.) | Avalon Real Estate<br>(anno 2012)<br>(€.) | Ing. Gianni Stolzuoli<br>(anno 2013)<br>(€.) |
| Terreno     | 2.461.731,00                                    | 2.865.000,00                              | 1.236.581,00                                 |

Il Progetto di ampliamento può già contare sui seguenti titoli autorizzativi a nome di Mabo Holding S.p.a.:

- ✓ Pratica edilizia n.02/2007. Progetto di Piano di Utilizzo a nome di Mabo Holding S.p.a., approvato e convenzionato con Convenzione Urbanistica con il Comune di Bibbiena a rogito del Notaio Dott. Francesco Pane in Poppi (AR), stipulata in data 21/07/2009, Repertorio 55.109, trascritta ad Arezzo il 24/07/2014 R.O. 13.246, R.P. 8793. Durata della convenzione 10 (dieci) anni .
- ✓ Z.T.P. D1 – Realizzazione di Capannoni e Piazzali attrezzati.
- ✓ Sull'area è stato rilasciato anche il Permesso di Costruire n.50 del 06/09/2010 per la realizzazione di prime OO.UU.

Si sottolinea, sempre in termini di titoli autorizzativi, la necessità di predisporre anche una valutazione di impatto ambientale del progetto essendo l'area in parte sottoposta a vincolo ambientale per la presenza di una torrente/fosso denominato "Sorrassa".

Il progetto esecutivo prevede in estrema sintesi la realizzazione di:

- i. un edificio prefabbricato (pluri piano) che sfrutti in tutto o in parte una superficie realizzanda di circa 10 mila metri quadrati, indipendente

- energeticamente, progettato in modo tale da poter essere facilmente frazionabile in moduli di diversa superficie a seconda delle esigenze del Cliente finale interessato;
- ii. una palazzina direzionale prefabbricata su più piani fuori terra da adibire ad uffici anch'essa indipendente energeticamente per una superficie complessiva di circa 1.000 metri quadrati salvo diversa ripartizione con la superficie sub 1;
  - iii. aree di stoccaggio e di piazzali di esclusiva pertinenza;
  - iv. aree di parcheggio di esclusiva pertinenza.

Per la realizzazione dei fabbricati di progetto è stato ipotizzato di riutilizzare, almeno in parte, i materiali ed i manufatti prodotti e stoccati nelle aree dello stabilimento di Bibbiena. Un'ulteriore sinergia di progetto potrà inoltre derivare dall'abbattimento dei costi di trasporto e delle altre spese di cantiere essendo lo stesso adiacente allo stabilimento di Bibbiena. E' ragionevole quindi ipotizzare, a parità di altre condizioni, che la nuova realizzazione possa essere presentata al Mercato (ci sono già stati a questo proposito potenziali interessamenti) indicativamente alle cifre medie di seguito evidenziate:

- ad euro 300- 350,00 circa a metro quadrato per quanto riguarda l'edificio industriale/artigianale da realizzare;
- ad euro 400,00 circa a metro quadrato per quanto concerne la palazzina direzionale;
- l'area di esclusiva pertinenza di piazzale rientra già nei valori di cui ai punti precedenti.

Alla luce di questi riferimenti unitari il potenziale valore complessivo di vendita della nuova realizzazione dovrebbe attestarsi in linea di massima sui

seguenti numeri parametrati sull'ipotesi di un utilizzo della cubatura di 11.000 metri quadrati circa:

- Edificio da realizzare da un minimo di euro 3.000.000,00 ad euro 3.500.000,00 c.a.;
- Palazzina Direzionale euro 400.000,00 c.a.
- Piazzali attrezzati compresi nei valori di cui sopra.

Il valore complessivo della realizzazione come progettata oscilla quindi da un minimo di euro 3.400.000,00 ad euro 3.900.000,00.

Tale valore, in considerazione dei diversi tipi di frazionamento richiesti potrebbe naturalmente anche subire variazioni importanti. Questo progetto mira non solo a riqualificare in termini ambientali l'area ma anche a farla diventare un nuovo polo di attrazione per nuove attività lavorative nel settore artigianato/commerciale.

La realizzazione di questa struttura è facilitata dal fatto che lo stabilimento di Bibbiena è a 200 metri di distanza nonché dalla contingenza che a Bibbiena la Mabo Prefabbricati e la Mabo Edilizia ed Energia dispongono già di pannelli e materie prime utili al completamento dell'opera, potendosi così realizzare un'ulteriore sinergia a vantaggio delle procedure del Gruppo Mabo.

La dismissione di questo asset si rivela importante perché potrebbe avvenire a breve.

La procedura ideale potrebbe prevedere la cessione del progetto approvato (cui potrà dedicare attenzione la struttura della Mabo Servizi, anche avvalendosi di tecnici esperti) unitamente all'area e ai contratti di appalto a favore della Mabo Edilizia ed Energia e della Mabo Prefabbricati (seguendo ovviamente una procedura ad evidenza pubblica).

Solo in subordine si potrà procedere alla cessione dell'area tout court realizzando di sicuro un minor valore.

**9.2 d) Le aree di Bibbiena a destinazione produttiva suscettibile di sviluppo edilizio (gli Orti).**

Il Podere "Orti" è costituito da un complesso immobiliare ubicato in località Ferrantina, nel comune di Bibbiena, al confine con lo stabilimento di "Mabo Prefabbricati S.p.a. in A.S.". L'accesso attuale avviene tramite una piccola strada non asfaltata direttamente dalla ex strada statale n.71 con un tratto di circa 200 metri. Il compendio immobiliare comprende:

- A) Una "Casa Colonica" che sviluppa su due e su tre piani;
- B) Un Annesso di tipo rurale;
- C) Un Annesso di tipo industriale;
- D) Un resede di pertinenza.

A) La "Casa colonica" si presenta in condizioni di degrado strutturale e di abbandono così come anche il terreno circostante di pertinenza nonché la "strada bianca" di accesso la quale è percorribile con estrema difficoltà e soltanto da piccoli automezzi. La struttura portante del Casolare si presenta in muratura di pietra con solai realizzati sia in legno che in laterizio. La superficie complessiva, stimabile in 1.100 metri quadrati circa, contempla una parte coperta di circa 550 metri quadrati ed un volume stimato di 3.200 mc. circa.

B) Questo annesso di tipo rurale, probabilmente costruito nello stesso periodo della casa colonica principale di cui alla lettera precedente (materiali e caratteristiche risultano essere infatti ad una prima analisi molto simili) e

verosimilmente destinato ad essiccatoio e/o porcilaia, ha una superficie stimabile di circa 425 metri quadrati con una superficie coperta di circa 275 metri quadrati ed un volume di circa 1.400 metri cubi. L'annesso presenta anch'esso in condizioni di degrado strutturale e di totale abbandono.

C) Questo annesso è costituito da un capannone mono-piano in cemento armato precompresso di costruzione sicuramente più recente rispetto agli altri due immobili di cui ai punti precedenti. Utilizzato nel corso degli ultimi anni dal Comune di Bibbiena come deposito automezzi e materiali vari, l'edificio si presenta con una superficie coperta di circa 250 metri quadrati ed un volume di circa 1.800 metri cubi. Il capannone, pur essendo al proprio interno in un discreto stato di conservazione, necessita tuttavia di opere di manutenzione e di ristrutturazione complessive. Inoltre, l'area direttamente adiacente ed antistante a tale immobile, si presenta in condizioni di degrado ambientale e di abbandono necessitando pertanto di opere di bonifica e di smaltimento da quanto presente in loco come evidenziano le immagini fotografiche che seguono.

D) Il compendio immobiliare si completa, infine, con un resede di propria pertinenza avente una superficie complessiva di circa 5.600 metri quadrati. Anch'esso necessita di opere di bonifica e messa in sicurezza.

Riportiamo nella tabella che segue una sintesi delle superfici che interessano il compendio.

Tabella 1. Sintesi delle superfici del compendio denominato "Orti".\*

| Descrizione           | Superficie complessiva<br>(c.a. mq.) | Superficie coperta<br>(c.a. mq.) | Volume<br>(c.a. mc.) |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Casa colonica         | 1.100                                | 550                              | 3.200                |
| Annesso "rurale"      | 425                                  | 275                              | 1.400                |
| Annesso "industriale" | 250                                  | 250                              | 1.800                |
| <b>TOTALE</b>         | <b>1.775</b>                         | <b>1.075</b>                     | <b>6.400</b>         |
|                       |                                      |                                  |                      |
| Resede                | 5.600                                |                                  |                      |
| <b>TOTALE</b>         | <b>5.600</b>                         |                                  |                      |

\*Nota: sul compendio grava un'ipoteca che è stata accesa dalla Società "Marcegaglia Buildtech S.r.l."

Il Progetto dell'Amministrazione Straordinaria prevede un piano di risanamento che miri al riutilizzo dei volumi e delle cubature disponibili al fine di ottenere in prospettiva la massimizzazione delle superfici fruibili. Il piano di risanamento urbanistico/edilizio che l'Amministrazione Straordinaria intende sviluppare implica una riqualificazione dell'intero compendio "Orti" che porterebbe a favorire l'incremento di valorizzazione economica dell'area. E' infine intenzione della Procedura richiedere un cambio di destinazione d'uso al fine di favorire anche l'eventuale impianto in loco di nuove attività di natura artigianale – produttiva. Si precisa che in questa fase l'obiettivo perseguito è solo quello di far approvare, prima della dismissione, il progetto di riqualificazione dell'area e non già quello di provvedere da subito alla riedificazione. Quest'ultimo

obbiettivo, potrà essere viceversa perseguito solo a spese di un soggetto costruttore ovvero di un utilizzatore finale, riservando all'attuale proprietà la nuova cubatura realizzata da re immettere sul mercato come prodotto finito. Il Progetto di riqualificazione di tale area è estremamente complesso e non può prescindere dal prendere in considerazione il rifacimento di una nuova viabilità in quanto quella attuale è assolutamente inadeguata ed insufficiente. Si segnala a questo proposito che è già prevista a livello Urbanistico una nuova viabilità la quale lambirà il Compendio "Orti" nella parte retrostante e pertanto saranno comunque indispensabili opere di collegamento stradale tra il podere medesimo e questa nuova viabilità.

Alla luce dei chiarimenti che precedono, considerato che il programma della procedura non prevede investimenti di tipo immobiliare, sarà opportuno, dopo l'approvazione del piano di riqualificazione dell'area selezionare – previa procedura di evidenza pubblica e stima del valore – un possibile acquirente sviluppatore dell'iniziativa nell'area ovvero un acquirente finale.

Anche in questo caso, la capacità progettuale della Mabo Servizi e quella realizzativa della Mabo Prefabbricati e della Mabo Edilizia ed Energia potrebbero rivelarsi preziose e dar vita ad una forma di dismissione che presenti il valore aggiunto del progetto approvato e degli appalti di lavorazione a strutture del Gruppo Mabo.

### 9.3. L'area produttiva del Corsalone. Regolamentazione dell'area consortile.

Il complesso industriale dello stabilimento "Mabo", ubicato in località Corsalone, Chiusi della Verna (AR) alla Via nazionale n.55 comprende alcuni fabbricati ad uso produttivo, spazi di stoccaggio per materiali e merci, locale a destinazione uffici oltre a parcheggi.

Anche per questa area si rende necessaria una regolamentazione che governi i possibili conflitti di interesse nella utilizzazione delle aree oggi occupate da oltre 10 aziende (mentre prima vi era solo la Mabo Prefabbricati).

Sono già stati locati i seguenti spazi:

- 1) Capannone mono piano (denominato "lavaggio") di metri quadrati 2.000 oltre resede di 1.000 metri quadrati antistante al capannone alla ditta **T.S.M. S.r.l.**

- Canone annuo euro 45.600,00 oltre i.v.a. di legge per il primo anno; euro 48.000,00 oltre i.v.a. di legge dal secondo anno di locazione.

-Opzione di acquisto euro 1.040.000,00 oltre i.v.a. di legge.

- 2) Capannone mono piano porzione (denominato "Ferro") di metri quadrati 500 oltre resede antistante al capannone alla ditta **General Constructor S.C.**

-Canone annuo euro 12.000,00 oltre i.v.a. di legge per i primi due anni; euro 15.000,00 oltre i.v.a. di legge dal terzo anno di locazione.

-Opzione di acquisto euro 280.000,00 oltre i.v.a. di legge

3) Capannone mono piano (denominato "Veletta" e "Smart") di metri quadrati 2.596 al capannone alla ditta **SAICOZERO SA**

-Canone annuo euro 34.320,00 oltre i.v.a. di legge dal terzo anno di locazione.

-Opzione di acquisto non prevista.

Nel complesso di Corsalone sono rimasti ancora liberi i seguenti spazi:

4) Capannone mono piano denominato "ex officina" di circa 700 metri quadrati per il quale è in corso una trattativa per la sublocazione.

5) Spazio coperto di dimensione variabile (2000-4000 mq.) da ricavare all'interno di un capannone di più ampia dimensione (6400 mq.), il quale è facilmente divisibile in più unità.

\*\*\*\*

Un terzo spazio non è libero in quanto destinato all'attività di prefabbricazione. Detto spazio potrà essere ridotto per dar vita alle utilizzazioni ulteriori di cui si è detto sub 5) ma la sua destinazione non potrà essere mutata a breve, in quanto – almeno nelle condizioni attuali e salvo uno smantellamento oneroso di impianti e attrezzature quivi presenti –risulta chiaramente fruibile esclusivamente per attività residue dell'attività di prefabbricazione.

Al servizio di questo tipo di attività concorrono altresì oltre agli spazi coperti all'interno del capannone (denominato "ex produzione pannelli"), i due impianti di betonaggio adiacenti (di cui uno non indispensabile) e spazi ufficio già dotati di rete e bagno per complessivi circa 80-100 metri quadrati, spazi aperti di stoccaggio attrezzato con carriponte per circa 10.000 metri quadrati : su tali spazi di stoccaggio all'aperto vi è la possibilità di realizzare un

ampliamento coperto di almeno 2500 metri quadrati oltre che un magazzino al servizio dell'attività della Mabo Edilizia ed Energia.

Quest'area nei programmi della Mabo Prefabbricati è destinata ad essere utilizzata in accordo con partner commerciali e industriali per produzioni specializzate (pannelli/cabine/vasche industriali per la raccolta delle acque e la decantazione di liquidi da trattare, etc.).

La dismissione di questo *asset* non appare fattibile nel breve periodo per una pluralità di ragioni: la prima, valida in generale per tutta l'area concerne il fatto che trattasi di aree di proprietà di società di leasing, con cui occorrerà trattare la ristrutturazione del debito e/o il riscatto dei beni; la seconda, che l'attuale destinazione deve essere effettivamente utilizzata prima di poter conseguire un minimo di appetibilità; la terza, che l'appetibilità per soggetti prefabbricatori è praticamente nulla considerata la esiguità dell'area disponibile rispetto ad esigenze di produzione massiva e in grado di fornire una gamma di prodotti sufficiente.

Solo una ricollocazione su un mercato di nicchia rende possibile una valorizzazione di questa subarea: in questa direzione si stanno verificando manifestazioni di interesse a sviluppare unitamente alla Mabo Prefabbricati nuove iniziative in partnership, nell'ambito delle quali coltivare in prospettiva di medio periodo anche possibilità di acquisizione dell'area e degli impianti, ovvero delle partecipazioni nella *newco* che sarà eventualmente costituita per regolare la *partnership* dell'iniziativa comune con altri operatori.

\*\*\*\*\*

Per quel che concerne le aree del Corsalone, la Mabo Holding potrà provvedere alla liquidazione seguendo percorsi differenziati, che debbono tutti tener in debito conto il fatto che oggi dette aree non sono di proprietà della procedura

e che per conseguire questo risultato occorrerà ridefinire – con apposite transazioni – il rapporto ormai deteriorato e contenzioso con le società di leasing.

Un primo percorso è quello di dar corso alle opzioni a suo tempo accordate ai locatari di acquistare porzioni delle aree attrezzate.

Un secondo percorso liquidatorio prevede il previo immagazzinamento da parte della Mabo Holding di eventuali flussi di reddito da sublocazione, sì da consentire l'eventuale riscatto delle aree (da dismettere una volta ultimata la procedura di acquisizione).

Un terzo percorso potrà prevedere – se consentito dalle società di leasing – la cessione parziale dei diritti contrattuali di riscatto parziale delle aree interessate dai leasing previa selezione dei soggetti interessati grazie ad una procedura di evidenza pubblica.

#### **9.4. L'area produttiva di Supino.**

Una descrittiva dell'area è tracciata sub 4.3.2.3 cui si rinvia.

Nell'area produttiva di Supino si impongono urgenti interventi di bonifica ambientale per la rimozione dell'amianto e di rifiuti, interventi di manutenzione straordinaria sulle coperture per evitare le infiltrazioni d'acqua e garantire condizioni di sufficiente luminosità agli ambienti, la costruzione di nuove cabine elettriche e la predisposizione di allacci alla rete del gas.

Occorre, infine, revisionare il layout per consentire una più razionale utilizzazione degli spazi, prevedendo nel contempo una regolamentazione di area consortile che consenta una pluralità di utilizzazioni da parte di diverse aziende.

L'area vicina all'impianto di betonaggio potrà trovare utilizzazione prospettica nel mondo della prefabbricazione sia pure salvaguardando alcune peculiarità produttive dello stabilimento di Frosinone (coperture alveolari e President) e assicurandosi alcune produzioni di nicchia (l'attenzione è oggi rivolta al mercato delle cabine elettriche).

L'altra area potrà ospitare lavorazioni meccaniche complementari al settore edilizio (infissi, laminati, serramenti, componenti utili per industrie diverse da quella edile: automobilistico, meccanico, aerospaziale).

Uno spazio potrà essere ricavato per l'attività della Mabo Edilizia ed Energia impegnata nel settore delle ristrutturazioni e delle manutenzioni.

Le modalità di dismissione dovranno tener conto del fatto che l'area è oggi di proprietà di società di leasing e che oggi la Mabo Holding è in grado di cedere solo i diritti contrattuali, previo accordo con le società di leasing; in un secondo momento, dopo l'eventuale riscatto delle aree, Mabo Holding – sempre che tale ipotesi possa essere praticata da un punto di vista finanziario – potrà procedere alla dismissione diretta delle aree ovvero alla dismissione di partecipazioni in società che nel frattempo abbiano concorso ad acquisire la proprietà delle aree e degli impianti.

Non è da escludere da ultimo che la proprietà dell'area possa essere direttamente acquisita da terzi che soddisfino contemporaneamente le pretese delle società di leasing e i diritti contrattuali di Mabo Holding.

#### **10. L'attivo realizzabile relativo ai crediti ed 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 Mabo Holding al fine di farne valere le ragioni in sede giudiziale e/o stragiudiziale a vantaggio dei creditori della procedura. Un altro campo di azione sarà quello rappresentato dalla ricostruzione e valutazione delle compravendite e dei negozi di trasferimento in genere relativi ad *asset* immobiliari ed immobiliari ceduti dalla società nel quinquennio antecedente la dichiarazione di insolvenza, al fine della eventuale instaurazione di azioni revocatorie.

#### **11. Previsioni circa tempi ed entità della realizzazione dell'attivo.**

Una parte dell'attivo costituito da immobili potrà essere liquidato in tempi brevi (quello a destinazione civile).

Altra parte dell'attivo di proprietà potrà essere dismesso in tempi medi previa soluzione dei problemi urbanistico ambientali esistenti e previa individuazione del lotto ottimale per la migliore realizzazione.

La parte più difficoltosa concerne gli *asset* detenuti a mezzo dei contratti di leasing (il che concerne l'area del Corsalone in Chiusi della Verna e l'area di Supino) che richiedono – come si è già anticipato – una previa definizione dei rapporti con le società di leasing, che esigono a loro volta mezzi finanziari adeguati per supportare le concrete ipotesi di definizione transattiva ovvero concessioni negoziali che consentano di dismettere diritti contrattuali piuttosto che disponibilità immobiliari. I tempi relativi a questo terzo ordine di valori

sono medio-lunghi considerata la complessità dell'opera da portare a compimento.

Una considerazione ulteriore riguarda, infine, la liquidità che potrà derivare dall'attivazione di contenziosi per far valere azioni revocatorie, di indebito e di recupero crediti: i tempi di realizzo sono qui legati alla durata dei contenziosi ovvero alla capacità di realizzare transazioni convenienti per la procedura senza attendere l'esito fisiologico del contenzioso.

Da una prima sommaria valutazione è possibile individuare un valore teorico dalle dismissioni dirette e indirette di immobili e diritti contrattuali pari ad € 9.072.206,00, oltre al difficile recupero di crediti (che vedono quale principale debitore la Mabo Prefabbricati, difficilmente in grado di assicurare ristoro a detta pretesa) e di altre poste attive di incerta configurazione.

## **12. Sostenibilità del programma.**

Il programma di liquidazione è sicuramente sostenibile come dimostra il confronto tra l'attivo realizzabile di cui si è appena detto e l'onere della procedura meglio descritto nell'allegato recante la proiezione settennale della spesa relativa.

## **13. Segue. I vantaggi derivanti da una gestione comune dell'insolvenza.**

Si ritiene che la attrazione della società Mabo Holding Spa 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>>.*

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 con riguardo precipuo a due categorie di creditori: i creditori per i quali Mabo Holding ha prestato garanzie fideiussorie o pignoratorie e i fornitori.
- 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, sì da accelerare, fra l'altro, l'attività di distribuzione dell'attivo volta a soddisfare il ceto creditorio.
- c) Ancora più a monte, si segnala come tra i flussi positivi di cassa attesi dalla procedura di amministrazione straordinaria della Mabo Holding figurano senz'altro quelli relativi ai canoni di affitto che potranno provenire dalla Mabo Prefabbricati e/o da azienda/e cessionaria/e o affittuaria/e dei rami d'azienda di cui si componeva prima dell'insolvenza l'azienda Mabo Prefabbricati.

- d) I documenti amministrativi e contabili di entrambe le procedure sono attualmente depositati in archivi costituiti presso gli uffici siti in località di Bibbiena (AR) e di Roma; l'organizzazione del lavoro amministrativo post-insolvenza richiede un lavoro unitario al fine di evitare duplicazione di spazi e di spese gestionali;
- 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 produttivi che hanno formato oggetto di attenzione in questa sede: Ferrantina a Bibbiena; Corsalone a Chiusi della Verna (AR); Supino nei pressi di Frosinone; Novellara (Reggio Emilia).
- f) Gestione delle rimanenze (che insistono negli stessi luoghi: stabilimento di Bibbiena e del Corsalone, Novellara, Frosinone) in modo da evitare, nel contempo, deresponsabilizzazioni comportamentali.

Alla luce di quanto sopra esposto, con salvezza di ulteriori integrazioni, appare evidente il vantaggio derivabile da una gestione unitaria dell'insolvenza oltre che dal coordinamento di alcune operazioni liquidatorie.

#### **14. Previsioni in ordine alla soddisfazione del ceto creditorio.**

Alla luce dei dati che precedono, una previsione sia pure approssimativa e non ancora probante, induce a ritenere che la procedura sarà in grado di soddisfare gli oneri in prededuzione e gran parte di quelli da natura privilegiata, mentre la soddisfazione dei creditori chirografari dipenderà dal successo delle operazioni di dismissione oltre che dalla definizione dei rapporti con le società di leasing e con i creditori garantiti da fideiussioni.

Si deve considerare, comunque, che i beni in proprietà sono gravati – come ben visibile dalle tabelle che illustrano il tema in precedenza - da ipoteche e che la soddisfazione dei creditori ipotecari comporta un assorbimento – veicolato, come noto, da appositi conti speciali in sede di riparto – della liquidità ricavata dalla cessione dei beni in parola, potendo essere utilizzato a favore della massa solo l'eventuale avanzo risultante dalla previa soddisfazione del creditore ipotecario.

### **15. Considerazioni conclusive.**

I campi d'azione enucleabili per l'attività di liquidazione della Mabo Holding sono quattro:

- Il **primo** è quello che ha l'obiettivo di procedere rapidamente alla dismissione di asset rientranti nella piena proprietà della società e non gravate da problemi di utilizzazione industriale.
- Il **secondo** è quello di non svilire alcuni valori disponibili, in quanto ricorrere a normali operazioni di cessione avrebbe scarso contenuto e ridotta appetibilità per il mercato. L'obiettivo finale, in alcuni casi sopra individuati, resta la cessione solo previa adeguata gestione interinale e soluzione delle problematiche ostative ad una allocazione ottimale del bene sul mercato (es. aree edificabili a Bibbiena).
- Il **terzo** è quello di praticare ipotesi liquidatorie che anziché avere ad oggetto i beni immobili abbiano ad oggetto valori immateriali che ne condensino il valore quale valore di utilizzazione: il tema vale soprattutto per i beni in leasing ma anche per alcuni beni in proprietà suscettibili di conferimento o di cessione in usufrutto (aree produttive della

prefabbricazione nel Corsalone, a Supino e a Bibbiena). Nella seconda ipotesi appena menzionata potrebbero finire sul mercato proprio le partecipazioni in società dedicate in grado di ospitare previamente i beni a mezzo di conferimento.

- Il **quarto** è quello di verificare la possibilità di realizzare una previa trasformazione del valore immobiliare potenziale (cubatura) in superficie edilizia. Alcune iniziative potranno comportare – come d’uso – dazioni in pagamento costituite da immobili; in questo caso, Mabo Holding potrà conseguire la valorizzazione monetaria solo all’esito di un percorso di previo sviluppo immobiliare curato da soggetto terzo (non si esclude che a questo obiettivo possano concorrere per le aree di Bibbiena le società del Gruppo Mabo).

Le ipotesi tracciate sub 3 consentono di perseguire anche la finalità di una cessione in unica soluzione di *asset* immateriali (le partecipazioni sociali ovvero i diritti contrattuali) di proprietà della Mabo Holding e degli impianti e delle attrezzature di pertinenza della Mabo Prefabbricati, sì da eliminare nei potenziali acquirenti elementi di incertezza e da rafforzare le proposte da rivolgere al mercato.

E’ del tutto evidente, con riguardo alle problematiche tracciate, la stretta connessione che corre tra i Programmi della Mabo Prefabbricati e della Mabo Edilizia ed Energia e quello della Mabo Holding definito in questo documento.

\*\*\*\*\*

Non è da escludere, peraltro, che la società potrà tornare *in bonis* nella fase di chiusura della amministrazione straordinaria, previo pagamento di tutta la debitoria che forma lo stato passivo della procedura, se necessario, anche ricorrendo a forme transattive o concordatarie.

Roma, 10 novembre 2014

Il Commissario Straordinario della Mabo Holding spa

Prof. Avv. Lucio Francario