

**MABO HOLDING S.P.A.**  
**IN LIQUIDAZIONE**

**RELAZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE**  
**(Prof. Avv. Lucio Francario)**  
**ex art. 28 decreto legislativo n. 270/1999**

**Roma 14 luglio 2014**

## **INDICE:**

- 1. La procedura di estensione dell'amministrazione straordinaria alla Mabo Holding Spa in liquidazione ex art. 80 ss. D.Lgs. n. 270/1999.**
- 2. Evoluzione dei rapporti tra Mabo Prefabbricati e Mabo Holding.**
- 3. Il Gruppo di appartenenza. Il controllo sulla Mabo Prefabbricati.**
- 4. I bilanci della Mabo Holding e l'andamento del patrimonio netto.**
- 5. La sussistenza dell'insolvenza.**
  - 5.1 Le cause dell'insolvenza.**
- 6. La debitoria.**
  - 6.1 I debiti in prededuzione.**
  - 6.2 I debiti per il personale.**
  - 6.3 I debiti verso i professionisti.**
  - 6.4 I debiti verso società di leasing.**
  - 6.5 I debiti verso le banche.**
  - 6.6 I debiti verso i fornitori.**
  - 6.7 I debiti diversi.**
- 7. Le attività.**
  - 7.1 Premesse in ordine ai criteri valutativi delle componenti dell'attivo.**
  - 7.2 La liquidità**
  - 7.3 Gli immobili**
    - 7.3.1 I valori degli immobili**
  - 7.4 I leasing e le locazioni aventi ad oggetto gli immobili.**
    - 7.4.1 Con riguardo allo stabilimento di Bibbiena.**
    - 7.4.2 Con riguardo allo stabilimento del Corsalone.**
    - 7.4.3 Con riguardo allo stabilimento di Frosinone.**
  - 7.5. Altre immobilizzazioni finanziarie.**

## **7.6. Crediti.**

**8. I mutui contratti dalla Mabo Holding. La dismissione dello stabilimento di Novellara.**

**9. L'esistenza per la "procedura madre" della Mabo Prefabbricati delle condizioni previste dall'art. 2 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270.**

**10. L'inesistenza per la "procedura figlia" della Mabo Holding Spa in liquidazione delle condizioni previste dall'art. 2 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270. La sussistenza di quelle alternative previste dagli artt. 80 e 81 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270.**

**11. L'attrazione della Mabo Holding nell'amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo (art. 80, primo comma, lett.b) n.1 e 3) D. Lgs. n. 270/1999).**

**12. Opportunità della gestione unitaria dell'insolvenza (art. 81, secondo comma, D.Lgs. n. 270/1999).**

**13. L'obiettivo del recupero dell'equilibrio economico e finanziario.**

**14. Prima definizione di possibili linee d'azione del Programma di amministrazione straordinaria.**

**15. Conclusioni.**

**Allegati**

### ***1. La procedura di estensione dell'amministrazione straordinaria alla Mabo Holding Spa in liquidazione ex art. 80 ss. D.Lgs. n. 270/1999.***

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(**doc.1**).

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(**doc. 2**).

Da ultimo, con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico dell'11 marzo 2014 è stato nominato Commissario Straordinario il Prof. Avv. Lucio Francario (**doc. 3**).

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 (**all.4**).

### ***2. Evoluzione dei rapporti tra Mabo Prefabbricati e Mabo Holding.***

La società attualmente denominata Mabo Prefabbricati spa viene costituita con la denominazione di "Granducato Prefabbricati S.r.l." in data 19.10.2001, con atto a rogito del Notaio Francesco Pane, rep. N. 38388 racc. n. 6987, e successivamente iscritta nel Registro delle Imprese di Arezzo nella Sezione ordinaria in data 22.10.2001 (Partita Iva, codice Fiscale e numero d'iscrizione : 01706330519), REA: 132832.

La sede legale, invariata sin dalla costituzione, è in Bibbiena (AR), Località Ferrantina s.n.c., cap 52011.

Il capitale sociale iniziale era pari ad € 10.000,00 e risultava ripartito, quanto all'1% in capo al sig. Roberto Falsini e, quanto al residuo 99%, in capo alla società MABO PREFABBRICATI S.p.A. (già Mabo Costruzione e montaggio Prefabbricati in ferro e cemento S.r.l.).

L'oggetto sociale è il seguente: << *la società ha per oggetto sociale la fabbricazione, la produzione ed il commercio di edifici prefabbricati e non, aventi qualsiasi destinazione, di carpenteria metallica e di prefabbricazione in genere. Per il raggiungimento dello scopo sociale e, con esclusione delle operazioni di raccolta del risparmio e di quelle vietate o, in assenza di autorizzazione, soggette a particolari regimi autorizzativi, dalla presente e futura legislazione, la società potrà:*

- *Compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, di leasing, mobiliari, immobiliari, necessarie o utili;*
- *Assumere interessenze e partecipazioni in imprese e/o società costituite o da costituire, aventi oggetto affine, analogo o connesso al proprio;*
- *Concedere fideiussioni e avalli;*
- *Compiere tutte le operazioni che venissero ritenute utili o necessarie a favorire il raggiungimento dell'oggetto sociale, ivi compresa l'assunzione di mutui passivi e la concessione di garanzie anche ipotecarie....>>.*

**La società oggi denominata Mabo Holding Spain 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 MaboDuesrl 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 fondiaria, 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 (**doc. 5**, visura Mabo Holding; **doc. 6**, verbale assemblea 8 agosto 2013 messa in liquidazione Mabo Holding).

\*\*\*\*\*

**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 (**doc. 7**).

### ***3. Il Gruppo di appartenenza. Il controllo sulla Mabo Prefabbricati.***

**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 ed 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. riRosadini 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.

#### **4. I bilanci della Mabo Holding.**

Si allegano alla presente Relazione, la rappresentazione di sintesi della situazione patrimoniale aggiornata al 15.5.2014 predisposta dal liquidatore (quale **doc. 8**), il bilancio al 31.12.2013(quale **doc. 9**), il bilancio ante liquidazione al09.08.2013(quale **doc.10**),il bilancio 2012, (quale **doc. 11**), il bilancio 2011, (quale **doc. 12**), il bilancio 2010 (quale **doc.13** ).

Di seguito viene rappresentato l'andamento del patrimonio netto e del valore della produzione, quale risulta dalle situazioni patrimoniali desumibili dai documenti sopra elencati. Si segnala che la situazione di periodo è stata redatta dal liquidatore in carica con riguardo alla data di insolvenza e che il bilancio al 31.12.2013 dovrà essere esaminato dall'assemblea convocata per il 14.07.14.

#### **Prospetto del patrimonio netto**

<b>Patrimonio</b>	<b>15/05/2014</b>	<b>Al 31/12/2013</b>	<b>Al 09/08/2013 (ante liquidazione)</b>	<b>Al 31/12/2012</b>	<b>Al 31/12/2011</b>	<b>Al 31/12/2010</b>
Capitale Sociale	884.000	884.000	884.000	884.000	884.000	884.000
Riserve di rivalutazione					927.753	927.753
Riserva legale	176.800	176.800	176.800	176.800	176.800	176.800
Riserve statutarie	105.618	105.618	105.618	105.618	7.816.567	7.402.218
Altre riserve	1.163.654	1.163.655	1.163.654	1.163.653	1.111.668	1.111.668
Rettifiche di liquidazione	-3.542.912	-3.542.912				
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.732.698	-3.732.698	-3.732.698	0	0	0
Utile (perdita) d'esercizio	-499.880	-512.396	-399.190	-3.732.698	-8.638.702	414.349
<b>Totali</b>	<b>-5.445.418</b>	<b>-5.457.933</b>	<b>-1.801.816</b>	<b>-1.402.627</b>	<b>2.278.086</b>	<b>10.916.788</b>

La sequenza evolutiva tracciata nella tabella che precede segnala una evoluzione significativa del patrimonio netto della Mabo Holding Spa.

Si passa da un patrimonio netto positivo di € 10.916.788,00 al 31.12.2010 al valore negativo di € 1.801.816,00 individuato al 9.8.2013, sino all'ultima rilevazione del 30.5.2014, che segnala un patrimonio netto negativo di € 5.445.418 e rettifiche di liquidazione per € 3.542.912.

Tale evoluzione è strettamente correlata alle vicende della controllata Mabo Prefabbricati, come si avrà modo di spiegare di seguito:

**1) ANNO 2010.** Il bilancio 2010, che fa registrare un risultato positivo di € 413.349 al netto degli ammortamenti, delle svalutazioni e degli accantonamenti per imposte, è l'ultimo bilancio positivo della società prima di quelli dell'ultimo triennio (2011-2012-2013) segnati da gravi perdite. Si segnala che in tale esercizio il valore delle partecipazioni non risulta intaccato, mentre la società ha operato alcuni riscatti anticipati di lastrici solari di edifici detenuti con contratti di leasing per consentire la successiva cessione dei diritti di superficie alle società del gruppo operative nella realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Area di *business* nella quale l'intero gruppo aveva deciso nel 2010 di puntare con decisione, realizzando investimenti importanti.

**2) ANNO 2011.** Si segnala la grave perdita di esercizio rilevata al 31.12.2011, derivata *in primis* da una svalutazione della partecipazione in Mabo Prefabbricati per € 10.670.566, ammortamenti ed altre svalutazioni minori per € 178.492 ed accantonamenti per imposte dell'esercizio correnti, differite ed anticipate per € 536.533.

Il risultato negativo appena segnalato risulta riconducibile in prevalenza alle perdite registrate nel periodo corrispondente dalla società controllata Mabo Prefabbricati che ha portato a dover svalutare per il totale del suo importo la partecipazione detenuta, prima rilevata come pari ad € 10.670.566.

La perdita di esercizio risulta solo parzialmente temperata da plusvalenze da alienazioni che hanno generato un provento straordinario pari ad € 3.120.389,00, di cui 3.112.486 derivato da alienazioni. Sotto questa dizione si riconducono tre operazioni: la prima, relativa alla dismissione della porzione immobiliare già destinata ad uffici di Bibbiena alienata a favore di ARUBA S.p.A., per un importo pari ad € 1.371.341; la seconda, relativa ad una quota di plusvalenza su *lease back* per un importo pari ad € 310.660; la terza, ad una

dismissione di partecipazioni per un valore pari ad € 1.430.485. Null'altro si dice nella Nota integrativa ma si tratta della alienazione di una quota significativa della partecipazione in C.G.M. (Costruzioni Generali Mabo S.r.l.<sup>1</sup>).

**3) ANNO 2012.** In questa annualità si segnala la perdita di esercizio pari ad € 3.732.698, generata, quanto ad € 3.038.834 da oneri straordinari derivanti principalmente da perdite su crediti (per € 2.888.751, relative alla svalutazione del credito vantato nei confronti di Mabo Prefabbricati al fine di adeguarlo alla falcidia prevista nel piano di concordato). D'altro canto, un fattore di mitigazione è intervenuto grazie alle plusvalenze da alienazione pari ad € 950.877 e ad altri proventi straordinari per € 724.799: i primi imputabili, per € 640.217 a plusvalenze su cessione partecipazione CGM e ad € 310.660 per quota di competenza plusvalenza su lease-back; i secondi riferiti principalmente, per € 619.119 a svalutazione del fondo rischi da consolidato fiscale.

Ulteriore nota è data dalla svalutazione di € 1.027.295 relativa alle azioni proprie<sup>2</sup>.

Nell'illustrazione offerta dalla Relazione sulla Gestione al 31.12.2012, le principali motivazioni che hanno determinato la perdita di esercizio della controllata Mabo Prefabbricati vengono prevalentemente ricondotte a fattori esogeni all' area societaria di appartenenza (Gruppo Mabo) e riferite alla situazione contingente di mercato che ha registrato nel 2011 una contrazione degli investimenti nel settore delle costruzioni pari al 5,4% (fonte A.N.C.E.).

---

<sup>1</sup> L'operazione di dismissione è stata congegnata in modo tale da liquidare la partecipazione all'epoca detenuta dalla famiglia Norcini in Mabo Holding mediante permuta che prevedeva la cessione ai Norcini della partecipazione di controllo nella C.G.M. e l'acquisto di azioni di loro appartenenza nella Holding. La Nota integrativa fa riferimento ad una <<operazione straordinaria di riorganizzazione societaria che si è concretizzata nella permuta tra il 65% delle quote detenute nella controllata C.G.M. srl (dopo averne acquistato il 100% del capitale sociale) e un pacchetto di azioni proprie rappresentativo del 10,07% del capitale sociale>> (della Mabo Holding). Sempre in Nota integrativa (pag. 8) si legge che <<il valore di acquisto e di permuta delle azioni proprie non è stato rettificato della perdita 2011 della stessa Mabo Holding in quanto il valore economico della società, espresso nella valorizzazione delle azioni proprie, è costituito principalmente da valori immobiliari, e quindi plusvalori latenti rispetto al valore contabile o al valore originario dei contratti di leasing degli immobili stessi>>.

<sup>2</sup> La svalutazione viene così motivata (a pag. 18 Nota Integrativa): << Tale svalutazione è stata operata tenendo conto del valore del patrimonio netto rettificato della società, ottenuto come differenza tra il valore degli immobili, di proprietà e detenuti in forza di contratto di leasing stimato sulla base di apposite perizie di esperti indipendenti ed il valore attuale dei debiti della società, ivi compreso il debito residuo relativo ai contratti di leasing in essere>>; nonché a pag. 7: <<Alla svalutazione delle azioni proprie per € 1.027.295,09, operata al fine di tener conto delle perdite durevoli di valore subite dal patrimonio della nostra società a seguito degli accadimenti descritti in premessa>>.

In questo contesto – cfr. pp. 1-2 – si riferisce che la Mabo Prefabbricati si è trovata ad affrontare una grave situazione di difficoltà principalmente connessa al significativo deterioramento del mercato di riferimento, alla stretta creditizia oltre che agli elevati investimenti effettuati nel corso degli anni precedenti, e da ultimo, alla struttura finanziaria squilibrata a breve termine.

**4) ANNO 2013.**In tale esercizio è stata deliberata la liquidazione volontaria della società con verbale del 9.8.2013 (vedi all. 6).Nel bilancio al 9.8.2013 (vedi all. 10) gli amministratori hanno predisposto il rendiconto sulla gestione relativo al periodo successivo all'ultimo bilancio approvato al 31.12.2012 e, tenuto conto del risultato fortemente negativo ivi registrato, pari ad una perdita di € 3.732.697,50, hanno rilevato la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 2447 del cod. civ., a fronte dei quali l'assemblea dei soci ha posto la società in liquidazione volontaria. Nella Nota Integrativa al rendiconto sulla gestione al 9.8.2013 le ragioni della crisi della società vengono individuate in accadimenti di carattere straordinario che hanno interessato sia la società sia la controllata Mabo Prefabbricati. E segnatamente: la messa in liquidazione della Mabo Prefabbricati in data 23.7.2012 e la conseguente domanda di concordato preventivo in continuità presentata dalla stessa al Tribunale di Arezzo il 12.9.2012; la cessazione dell'attività industriale della controllata Mabo Prefabbricati che ha determinato la cessazione dei contratti di locazione con la Mabo Holding; la cessione della partecipazione nella CGM Srl; l'escussione da parte di alcuni creditori di Mabo Prefabbricati di fideiussioni rilasciate in loro favore da Mabo Holding; il recesso esercitato da una società di leasing in relazione a tre contratti a seguito del mancato pagamento dei canoni scaduti.

In seguito al perdurare dell'evoluzione negativa della gestione il bilancio predisposto al 31.12.2013 (vedi all. 9) fa registrare una perdita di esercizio di € 512.396 ed un patrimonio netto negativo di € 5.457.933.

Tale evoluzione viene confermata dalla situazione al 15.05.2014 (vedi all. 8) nella quale emerge una componente attiva di utile in formazione di circa € 12.000,00 che va a mitigare sia pure in misura modesta, ma tuttavia significativa in ordine alle prospettive di recupero dell'equilibrio economico finanziario (di cui si dirà nel seguente paragrafo 13), il valore del patrimonio netto che resta negativo per € 5.445.418.

\*\*\*\*\*

L'andamento dei valori della produzione di seguito descritto in tabella appare alquanto significativo dell'evoluzione della crisi attraversata dalla società nel periodo prossimo all'insolvenza.

### Prospetto del valore della produzione

Valore della produzione	Al 15/05/2014	Al 31/12/2013	Al 09/08/2013 (ante liquidazione)	Al 31/12/2012	Al 31/12/2011	Al 31/12/2010
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	56.348	836.944	532.822	678.217	1.467.453	2.836.196
Altri ricavi e proventi	410	787.391	16.141	10.102	71.946	77.089
<b>Totali</b>	<b>56.758</b>	<b>1.624.335</b>	<b>548.963</b>	<b>688.319</b>	<b>1.539.399</b>	<b>2.913.285</b>

Il prospetto sopra riportato evidenzia chiaramente il progressivo calo delle vendite e delle prestazioni.

Si tratta di ricavi derivanti principalmente dall'attività di locazione degli immobili di proprietà, ricavi sulla cui entità incide notevolmente il mancato/ridotto introito dei flussi riferiti alla Mabo Prefabbricati che conduceva in locazione gli immobili a destinazione industriale di Frosinone, Bibbiena e del Corsalone (Chiusi della Verna) nonché il mancato introiti dei canoni di locazione relativi all'immobile di Reggio Emilia affittato alla Lanfredi.

La causa principale della criticità evidenziata è certamente dovuta alla riduzione dell'attività della Mabo Prefabbricati – che ha portato alla chiusura dell'attività dello stabilimento di Frosinone nel marzo 2012 e alla cessazione dell'attività diretta di produzione nello stabilimento di Bibbiena e del Corsalone nel maggio 2012 - che ha finito per generare una conseguente contrazione del fatturato della controllante.

Sia l'affitto di azienda di Reggio Emilia alla Lanfredi, sia quello di Frosinone alla ditta Prefer S.p.a. sia del Corsalone alla Mee prima e alla Edico poi, sia quello di Bibbiena alla Mee prima e alla Edico poi, nella fase più recente che ha preceduto la dichiarazione di insolvenza della Mabo Holding, hanno registrato un esito negativo e hanno posto seri problemi di recupero della disponibilità di ciascuna delle predette aree e pongono tuttora serie questioni da definire d'intesa con le società di leasing titolari della proprietà delle aree o, per quel

che concerne Reggio Emilia, con i creditori ipotecari che hanno iscritto i corrispondenti gravami sull'area produttiva.

Contestualmente a detti avvenimenti, si è prefigurata una riduzione dei canoni locativi che è culminata nella fase più recente con la cessazione di qualsivoglia introito derivante dalle attività produttive già di pertinenza della Mabo Prefabbricati.

In un primo periodo, infatti, è stata prevista una riduzione dei canoni di locazione al fine di favorire la riattivazione della produzione a cura della Mabo Edilizia ed Energia Srl e, in un secondo periodo, al fine di agevolare la ripresa dell'attività, peraltro nel solo sito di Bibbiena, ad opera della società Edicosrl, cui erano state affidate le speranze di continuità aziendale in seno alla versione definitiva della proposta di concordato preventivo Mabo Prefabbricati<sup>3</sup>.

A fronte del calo degli introiti, si è registrato nel periodo una inadeguatezza dei flussi in uscita (v. la voce *"spese per godimento di beni di terzi"*) cui era connessa la stabilizzazione dei rapporti con le società di leasing e con Banca Etruria (per quel che concerne Reggio Emilia).

Le difficoltà incontrate nell'assicurare i pagamenti dei canoni di leasing o dei ratei di mutuo ha indotto le società di leasing a comunicare in data 29.3.2013 la volontà di risolvere i rapporti; sono in corso i contenziosi relativi.

Sono stati attivati dallo scrivente primi contatti e colloqui con il legale delle società di leasing e con funzionari di Banca Etruria per definire vie di una possibile intesa atta a ristrutturare la debitoria e a riportare in vita i rapporti commerciali che consentono a Mabo Holding di preservare il ruolo di primo utilizzatore dei beni produttivi in questione, salvo ovviamente la sublocazione a favore degli utilizzatori finali.

---

<sup>3</sup> Nella Relazione sulla gestione al bilancio chiuso al 31.12.2012 si legge (pag. 13) infatti: << In particolare, la cessazione dei principali contratti di affitto degli immobili a destinazione produttiva facenti parte del patrimonio aziendale, in conseguenza del default della controllata Mabo Prefabbricati e la prosecuzione solo parziale, e ridimensionata anche nel canone di locazione, di tali contratti da parte della società Mabo edilizia ed Energia, hanno determinato una crisi di liquidità che ad oggi ancora permane. Questa situazione ha causato, pertanto, un aggravamento del rischio di credito, inteso come capacità di far fronte regolarmente alle scadenze agli impegni finanziari assunti, e del rischio di liquidità, connesso alle difficoltà di reperimento delle risorse finanziarie necessarie a fronteggiare gli impegni derivanti dai contratti di finanziamento stipulati dalla società. Pertanto, al fine di garantire la continuità aziendale, stanti le attuali difficoltà ad ottenere un rendimento adeguato dalla locazione del patrimonio immobiliare tale da consentire l'equilibrio economico e finanziario della società, sarà necessario ricorrere ad operazioni di parziali dismissione di detto patrimonio>>.

\*\*\*\*\*

Altrettanto significativa è l'evoluzione dei costi di produzione che risulta sensibilmente ridotta principalmente in ragione del calo dei ricavi.

### Prospetto dei costi della produzione

Costi della produzione	Al 15/05/2014	Al 31/12/2013	Al 09/08/2013 (ante liquidazione)	Al 31/12/2012	Al 31/12/2011	Al 31/12/2010
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci					0	-215.152
Spese per servizi	-2.921	-177.755	-59.017	-539.830	-148.534	-162.484
Spese per godimento beni terzi	-45.677	-613.538	-421.025	-1.144.434	-1.219.032	-1.190.019
Ammortamenti e svalutazioni	-54.000	-162.284	-102.369	-250.429	-178.492	-213.246
Accantonamento per rischi		-284.330	-178.838	-704.625		
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci					0	-518.458
Oneri diversi di gestione		-139.942	-131.706	-206.638	-171.577	-196.164
Totale Costi della Produzione	-102.598	-1.377.849	-892.955	-2.845.956	-1.717.635	-2.495.523

Come si può notare, nell'esercizio 2010 l'onere relativo alla voce "spese per godimento di beni di terzi" era pari ad € 1.190.019; nel 2011 era pari ad € 1.219.032 e nel 2012 è risultata pari ad € 1.144.434.

Per quel che concerne il 2013 si registra alla data del 9.8.2013 una spesa effettuata pari ad € 421.025 ed al 31.12.2013 un onere di importo superiore pari ad € 613.538.

Quanto agli altri costi, si evidenzia la creazione nel 2012 della voce "Accantonamento per rischi" per un importo pari ad € 704.625; al 30 giugno

2013 la voce in parola risulta pari a 0 mentre al 9.8.2013 risulta pari ad € 178.838.

#### ***5. La sussistenza dell'insolvenza.***

Con ricorso depositato il 20.3.14 Mabo Prefabbricati s.p.a. in liquidazione ed amministrazione straordinaria chiedeva che fosse dichiarato lo stato di insolvenza di Mabo Holding s.p.a. con conseguente ammissione della stessa alla procedura di amministrazione straordinaria in quanto impresa del gruppo Mabo.

Con memoria depositata il 28.3.14 Mabo Holding dichiarava di aderire alle conclusioni rassegnate dal Commissario straordinario della Mabo Prefabbricati. Il Tribunale di Arezzo con sentenza del 14.5.14 (quale **doc.4**), riconosciuta la propria competenza, essendo la sede della società in Bibbiena (Ar) da oltre un anno, in relazione all'accertamento dello stato di insolvenza ha rilevato in primo luogo che tale stato si desume dalle dichiarazioni confessorie rese da Mabo Holding nella comparsa di costituzione nella quale ha aderito alle conclusioni della ricorrente; ha fatto riferimento, in secondo luogo, alla documentazione contabile prodotta, da cui si trae conferma di tale stato, con particolare riferimento alle perdite registrate nel bilancio 2012 pari ad € 3.732.698,00.

La situazione patrimoniale al 15.5.2014 fa emergere un patrimonio netto negativo pari ad € 5.445.418 che aggrava sensibilmente quello rilevato dal bilancio iniziale di liquidazione al 9.8.2013 (- € 1.801.816), il che costituisce elemento significativo in ordine alla (in)capacità della società di adempiere alle proprie obbligazioni.

### ***5.1 Le cause dell'insolvenza.***

Le cause dell'insolvenza della società sono da ricercare nella più ampia crisi del gruppo Mabo ed, in particolare, nella crisi che ha vissuto la componente industriale del gruppo, dalla quale originavano i flussi di reddito delle locazioni costituenti la principale fonte di ricavo della Holding.

Come già esposto in precedenza, la Mabo Holding ha tentato, inoltre, di fornire il proprio supporto al tentativo concordatario esperito senza successo dalla Mabo Prefabbricati, il cui fallimento ha significato il sostanziale azzeramento dei flussi derivanti dai canoni locativi infragruppo.

### ***6. La debitoria rilevata alla data di insolvenza (15.5.2014).***

I dettagli relativi alla situazione debitoria sono evidenziati nella situazione patrimoniale di dettaglio al 15.5.2014 (**allegato 14**).

Ulteriori dettagli riguardano sub 14.1. i fornitori per fatture da ricevere; sub 14.2 i crediti riferibili al Collegio sindacale, sub 14.3, la situazione relativa i leasing; sub 14.4 la debitoria verso le banche; sub 14.5 un riepilogo fornitori; sub 14.6 un riepilogo degli altri debiti.

#### ***6.1 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.

#### ***6.2 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.

### **6.3 I debiti verso 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.

\*\*\*\*\*

Nel prospetto allegato 8, che offre un quadro di sintesi della situazione patrimoniale relativa al passivo, nella parte dedicata ai leasing è stata operata una correzione di massima al debito rilevato al 29.3.2014 (data per la quale si dispone di dati provenienti dal soggetto creditore) al fine di rappresentarlo alla data di insolvenza. Ne deriva 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).

#### ***6.4 I debiti verso le 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.*

### **6.5 I debiti verso i fornitori.**

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

### **6.6 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, (come evidenziato dal Prospetto allegato 8) 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.

Si può fin d'ora osservare che quest'ultimo può essere fronteggiato mediante un piano di ristrutturazione condiviso con le società di leasing da definire nel periodo di amministrazione straordinaria in modo da superare le patologie esistenti e ricondurre i negozi in questione nell'ambito di fisiologici rapporti

commerciali, in grado di permanere anche oltre il termine di Piano, qualora si trattasse di Piano di ristrutturazione economica e finanziaria.

## **7. Le attività.**

### **7.1 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 (**all.15**).

### **7.2 La liquidità**

La liquidità al 15.5.2014 ammontava ad € 233,79. All' **8 luglio** la liquidità si è implementata fino a raggiungere la soglia di € 100.130,82 presso due istituti bancari, frutto prevalente del rimborso assicurativo per danno subito dall'immobile di Novellara.

### **7.3 Gli immobili**

#### **7.3.1 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 (**allegato n. 15**) 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 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 contrattuali se la Mabo Holding risulta solo titolare di un contratto di leasing.

Tabella riepilogativa di confronto:

Lotti	Proprietà / Leasing	Valutazione Arch. Mariottini	Valutazione Avalon Real Estate	Valutazione Ing. Stolzuoli (min.)	Valutazione Ing. Stolzuoli (max.)	Valutazione Commissario Giudiziale
Lotto 1a: Castroncello, Castiglion Fiorentino, Arezzo. Terreno.	Proprietà	2.835,00	2.400,00	2.025,00	2.025,00	2.025,00
Lotto 1b: Castroncello, Castiglion Fiorentino, Arezzo. Terreno.	Proprietà	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.	Proprietà	15.080,00	11.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Lotto 3:Montecreto di Modena, Via Piastre, Modena. Appartamento.	Proprietà	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.	Proprietà	120.700,00	160.000,00	93.900,00	93.900,00	93.900,00
Lotto 5: Novellara, Via Reatino, Reggio Emilia. Compendio immobiliare di tipo industriale.	Proprietà	4.032.812,00	4.035.000,00	3.214.850,00	3.499.550,00	2.250.000,00
Lotto 6: Località Pianacci-Ferrantina, Bibbiena,Arezzo. Compendio immobiliare di tipo industriale	In parte Proprietà, in parte Leasing (Cfr. Planimetria allegata)	13.470.000,00	9.430.000,00	8.578.000,00	8.921.000,00	980.000,00
Lotto 7: Località Ferrantina, Bibbiena, Arezzo.Terreni posti nelle immediate vicinanze dello stabilimento Mabo.	Proprietà	2.461.731,00	2.865.000,00	1.236.581,00	1.236.581,00	1.236.581,00
Lotto 8: Località Ferrantina, Bibbiena, Arezzo. Compendio immobiliare denominato "Orti".	Proprietà	904.870,00	575.000,00	463.000,00	463.000,00	463.000,00

Lotto 9: Località Fontechiara-Corsalone, Chiusi della Verna, Arezzo. Compendio immobiliare ad uso produttivo.	Leasing	6.372.055,00	6.205.000,00	4.206.000,00	4.907.000,00	2.700.000,00
Lotto 10: Supino, Via Fontana Gorgona, Frosinone. Compendio immobiliare ad uso produttivo.	Leasing Proprietà	9.563.600,00	5.880.000,00	3.610.000,00	4.045.000,00	1.154.000,00 10.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>37.110.963,00</b>	<b>29.602.600,00</b>	<b>21.550.056,00</b>	<b>23.313.756,00</b>	<b>9.035.206,00</b>

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 ai lotti 9 e 10) 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 Raggio Emilia sia con la società Marcegaglia Buildtech S.r.l., che ha iscritto ipoteche giudiziarie su quasi tutte le proprietà immobiliari (tranne il lotto 7) 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 ma 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.

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

##### ***7.4.1 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 IVAe 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 che 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 01/06/202 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 da corrispondere in via anticipata entro il giorno 20 di ogni mese rilevante. Lo stesso contratto prevedeva con la Società Edico S.r.l. un'indennità temporanea di occupazione pari ad euro 10.000,00 da corrispondersi in rate mensili di euro 1.250,00 ciascuna oltre iva di legge con scadenza al giorno 20 di ciascun mese per una parte del complesso immobiliare di Corsalone.

Anche quest'ultimo contratto risulta strettamente connesso alla procedura concordataria della Mabo Prefabbricati come documentalmente attestato dall'art. 9.2 del contratto a mente del quale *<<Il presente contratto è espressamente e risolutivamente condizionato alla mancata omologa del concordato preventivo Mabo Prefabbricati entro e non oltre il 31 dicembre 2014. In caso di mancata omologa entro detta data, la conduttrice sarà tenuta alla restituzione dei locali entro i successivi 6 mesi salvo il pagamento dei relativi canoni>>* nonché dalle premesse in cui si sottolinea che la Edico <<ha stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda in data 24-10-2013

autenticato dal Notaio Francesco Pane di Poppi con la società Mabo Prefabbricati Spa in concordato preventivo, avente ad oggetto l'attività di produzione, commercializzazione e montaggio di edifici prefabbricati .

E' stato altresì previsto che <<la conduttrice non potrà eseguire alcuna addizione o miglioramento nell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della locatrice>> (art. 6.1).

Alla conduttrice viene altresì riconosciuta dall'art. 3.3. la possibilità di recesso in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di 6 mesi (ex art. 27 comma 7 legge 392/78).

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 il valore di rinegoziazione del bene non include affatto quanto già pagato a suo tempo dalla Mabo Holding; 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>4</sup>.

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 minimo derivabile dalla CTU dell'ing. Stolzuoli, per la parte concernente la sola area di proprietà Mabo Holding, è pari ad € 1.379.240,00 (calcolato in € 331,80 mq per l'area coperta pari a mq 1.800; e in € 100 al mq per l'area di stoccaggio pari a mq. 8.000) mentre il valore massimo è pari ad € 1.430.000,00.

Considerato 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

---

<sup>4</sup> "In essere" tra virgolette in quanto il concedente sta facendo valere la risoluzione del contratto.

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 lay out 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).

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) del 30%, il che consente di riconoscere a detta posta dell'attivo il valore di circa € 980.000,00.

Da ultimo, si prevede che il bene in questione possa essere permutato in tutto o in parte con altri beni immateriali della Mabo Prefabbricati (marchi e brevetti e partecipazioni sociali) sì da consentire a questi ultimi di essere valorizzati in un periodo di tempo più congruo di quello assicurato dall'annualità a disposizione della Mabo Prefabbricati.

Quanto appena esposto giustifica perché l'introito previsto dal Piano sia stato prudenzialmente ridotto di un 30% circa, sì da assestarsi intorno ad € 686.000, che potranno essere anche frutto (piuttosto che della vendita del cespite) degli introiti connessi ai beni acquisiti in permuta (cessione d'uso del marchio ovvero di quote di partecipazione nella società controllata che gestirà i beni

immateriale in questione in Italia e all'estero durante il biennio del Programma di risanamento della Mabo Holding).

#### ***7.4.2. 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>5</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 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.

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

---

<sup>5</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).

La Mabo Due Srl<sup>6</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 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>7</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 di 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.

---

<sup>6</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.

<sup>7</sup> I corrispettivi mensili sono indicizzati avendo come indice di riferimento l'Euribor a tre mesi pari al 2,5%

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 10 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.

Nel Prospetto dedicato alla ipotesi di linee di sviluppo economico- finanziarie del Programma di amministrazione straordinaria (v. allegato 16) si indicano valori di cessione ancora inferiori di circa il 30% (viene evidenziato un possibile attivo di € 807.793 nel corso del 2015, in quanto si lascia aperta la ipotesi di lavoro di concorrere alla soluzione del problema di una cessione tempestiva da realizzare nell'anno di programma della Mabo Prefabbricati (interessata a sua volta alla vendita di impianti ed attrezzature che non hanno senso private dello stabilimento); in altri termini, si prende atto realisticamente che la destinazione del bene può difficilmente mutare se non a costo di oneri insostenibili e comunque non convenienti per la proprietà e per l'utilizzatore in leasing dell'area. I destini della Mabo Prefabbricati e della Mabo Holding sono per

questo aspetto incrociati e le cessioni dei relativi asset dovranno essere realizzati in unico contesto logico-temporale.

#### **7.5. 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 (v. **allegato 18**) e che viene riportata anche nello Stato analitico estimativo delle attività. 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.

#### **7.6. 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 (v. **allegato 18**) e che viene riportata anche nello Stato analitico estimativo delle attività. 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.

#### ***8. I mutui contratti dalla Mabo Holding. La dismissione dello stabilimento di Novellara.***

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.

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 (v allegato 14.4).

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; si tratta di lavori che avrebbe dovuto eseguire la Mabo Holding che non ha potuto eseguirli a causa delle difficoltà finanziarie e operative attraversate nell'ultimo periodo.

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

L'efficacia del predetto contratto è sottoposto all'approvazione degli organi della procedura.

Il valore riconosciuto all'immobile in questa sede tiene conto del fatto che è occupato, che 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.) e che la proposta pervenuta è pari ad € 2.000.000,00, salvo il riconoscimento di onere ulteriore a seconda che alcune opere di manutenzione straordinaria siano o meno accolte al potenziale acquirente.

E' in corso una perizia di valutazione per verificare la congruità dell'offerta. A fini prudenziali e in via del tutto provvisoria al Lotto 5 è stato attribuito un valore di € 2.250.000,00.

**9. L'esistenza per la "procedura madre" della Mabo Prefabbricati delle condizioni previste dall'art. 2 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270.**

La Mabo Prefabbricati è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria in quanto rispondeva sia ai requisiti richiesti dall'art. 2 sub a) relativamente al numero dei lavoratori occupati sia al requisito previsto dalla lettera b) del medesimo art. 2 del D. L.vo n. 270/1999, che richiede che sia soddisfatto l'ulteriore requisito costituito dalla sussistenza di *<<debiti per un ammontare complessivo non inferiore ai due terzi tanto del totale dell'attivo dello stato patrimoniale che dei ricavi provenienti dalle vendite e dalle prestazioni dell'ultimo esercizio>>*.

**10.L'inesistenza per la "procedura figlia" della Mabo Holding Spa in liquidazione delle condizioni previste dall'art. 2 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270. La sussistenza di quelle alternative previste dagli artt. 80 e 81 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270**

Il Titolo IV del D.Lg.vo n. 270/1999, il cui Capo I è dedicato alla "Estensione dell'amministrazione straordinaria alle imprese del gruppo", esordisce con l'art. 80, a mente del quale *<<si intendono:*

- a) Per "procedura madre", la procedura di amministrazione straordinaria di una impresa che ha i requisiti previsti dagli articoli 2 e 27, facente parte di un gruppo;*
- b) Per "imprese del gruppo":*
  - 1) Le imprese che controllano direttamente o indirettamente la società sottoposta alla procedura madre;*
  - 2) Le società direttamente o indirettamente controllate dall'impresa sottoposta alla procedura madre o dall'impresa che la controlla;*

3) *Le imprese che, per la composizione degli organi amministrativi o sulla base di altri concordanti elementi, risultano soggette ad una direzione comune a quella dell'impresa sottoposta alla procedura madre*>><sup>8</sup>.

Nel caso che ci occupa, la "procedura madre" (quantomeno con riguardo al linguaggio del legislatore speciale in materia di amministrazione straordinaria) è senz'altro costituita da quella concernente la Mabo Prefabbricati, per la quale – come si è riferito in precedenza – sussistono i requisiti previsti dagli artt. 2 e 27 D. Lgs. 270/1999.

Si tratta ora di stabilire – ai fini della possibile attrazione della Mabo Holding Spa nella procedura di amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo - a mente di quale previsione normativa la Mabo Holding possa considerarsi "impresa del gruppo" e sulla base di quali motivate considerazioni.

E' immediata la riflessione che porta in primo piano la previsione legislativa dell'art. 80, primo comma, lettera b) n. 1, in quanto Mabo Holding ha il controllo diretto al 100% della Mabo Prefabbricati.

### **11. L'attrazione della Mabo Holding nell'amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo (art. 80, primo comma, lett.b) n.1 e 3) D. Lgs. n. 270/1999).**

Sussistono, altresì, una serie di elementi per ricondurre la fattispecie in esame nell'alveo delineato dalla lettera b) n 3, in quanto è possibile senz'altro concludere nel senso che la Mabo Holding risulta soggetta <<*ad una direzione comune a quella dell'impresa sottoposta alla procedura madre*>>.

**Il primo elemento è reso evidente dalla struttura di controllo:** appare evidente il collegamento genetico tra le due aziende, essendo la Mabo Prefabbricati nata

---

<sup>8</sup> Il secondo comma dell'art. 80 è così concepito: << *Agli effetti del comma 1, lettera b), numeri 1) e 2), il rapporto di controllo sussiste, anche con riferimento a soggetti diversi dalle società, nei casi previsti dall'art. 2359, primo e secondo comma, del codice civile*>>.

dalle viscere della Mabo Holding, a seguito di un'operazione di conferimento da parte di quest'ultima (v. retro par.1).

**La Mabo Prefabbricati** è oggi controllata al 100% dalla Mabo Holding, a sua volta controllata dalla famiglia Falsini, che esprime anche i componenti degli organi amministrativi di entrambe le società: il tutto risulta meglio descritto nel paragrafo 3 della presente Relazione.

**Il secondo elemento è costituito dalla individuazione della sede legale ed operativa di entrambe le società:** le due società attualmente e sino ad oggi hanno avuto sede legale ed operativa a Bibbiena presso lo stabilimento sito in località Ferrantina s.n.c.

**Il terzo elemento è identificabile nel ricorso al nome commerciale "Mabo"** usato come elemento della denominazione sociale in entrambe le società e come elemento identificativo dell'avviamento commerciale.

## **12. Opportunità della gestione unitaria dell'insolvenza (art. 81, secondo comma, D.Lgs. n. 270/1999).**

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>>.***

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

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

- a) Gestione omogenea dell'accertamento dello stato passivo delle due procedure 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 Corsalone in Chiusi della Verna (AR); 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 possibile oggetto di attenzione in questa sede: Ferrantina a Bibbiena; Corsalone a Chiusi della Verna (AR); Supino nei pressi di Frosinone.
- f) Gestione delle rimanenze (che insistono negli stessi luoghi: stabilimento di Bibbiena e del Corsalone) in modo da evitare, nel contempo, deresponsabilizzazioni comportamentali (come è avvenuto di fatto per il ramo d'azienda infissi oggi di pertinenza del fallimento Seralwall, che occupa *sine titulo* parte degli spazi migliori del sito del Corsalone).

Alla luce di quanto sopra esposto, con salvezza di ulteriori integrazioni, appare evidente il vantaggio derivabile da una gestione unitaria dell'insolvenza in sede di amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo.

### **13.L'obiettivo del recupero dell'equilibrio economico e finanziario.**

Come chiarito in precedenza, l'attrazione della Mabo Holding nella procedura di amministrazione straordinaria non è dettata solo da ragioni

formali connesse al rapporto di controllo societario ovvero a ragioni di opportunità connesse al solo profilo della gestione unitaria dell'insolvenza.

Nel caso che ci occupa, si potrebbe concretamente realizzare un obiettivo più ambizioso segnato da parametri di cui pure v'è traccia nel dettato legislativo ma che non necessariamente risultano da soddisfare, costituendo solo un'opportunità aggiuntiva in grado di illuminare meglio i benefici attesi da una attrazione della Mabo Holding nella procedura di amministrazione straordinaria.

Il riferimento corre all'art. 81, secondo comma, del D.lgs.vo n. 270/1999, là dove prevede 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>>*.

Nel caso che ci occupa in questa Relazione, sembra possibile delineare a differenza di altre società del Gruppo per le quali pure è stata ipotizzata l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria, un Programma di amministrazione straordinaria fondato sulla ristrutturazione economica e finanziaria dell'impresa basato su un programma di risanamento biennale (art. 27, lett.b) d.lgs. n. 270/1999).

\*\*\*\*\*

Oggi permane, alla luce dell'esperienza vissuta negli anni 2012-2013, un evidente collegamento di natura economica tra le due imprese, risultando le concrete *chances* di recupero di equilibrio della Mabo Holding per larga parte oggi dipendenti, in termini operativi e funzionali, da una ripresa dell'attività produttiva dalla Mabo Prefabbricati, in grado di contribuire alla

redditività della società da attrarre nell'amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo per le ragioni già espresse.

L'attrazione della Mabo Holding nella amministrazione straordinaria del Gruppo Mabo assicurerà sicuramente una sinergia operativa ed un risparmio di tempi e di costi nella definizione della procedura figlia che confortano nel convincimento che sia quanto mai necessario ed opportuno definire un percorso per Mabo Holding orientato a gestire le criticità finanziarie attuali nell'alveo di una procedura di amministrazione straordinaria.

#### ***14. Prima definizione di possibili linee d'azione del Programma di amministrazione straordinaria.***

Occorre considerare che, nella prospettiva di risanamento da affidare, in ipotesi, all'amministrazione straordinaria, l'ostacolo oggi costituito dalle difficoltà di accesso al credito bancario risulterebbe superabile non solo grazie ad una sia pur limitata disponibilità finanziaria esistente ma anche grazie alla possibilità di alimentare il circolante grazie al recupero dei crediti e alla riattivazione dei flussi attivi provenienti dalla Mabo Prefabbricati, contemporaneamente impegnata in un significativo sforzo di ripresa produttiva.

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.

La spinta verso il riequilibrio di Mabo Holding dipende, dunque, 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<sup>9</sup> e orizzontali<sup>10</sup>.

Queste integrazioni sono particolarmente appetibili per Mabo Holding, quale società immobiliare, 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 in sede di programma di amministrazione straordinaria la convenienza in ordine alla prosecuzione dei rapporti), sia perché consentono l'ampliamento dei margini di azione della Mabo Holding quale società immobiliare che può trovare spazi d'azione nuovi nelle realizzazioni edilizie commissionate dalla clientela, soprattutto se quest'ultima risulti orientata a regolare parte del prezzo della commessa mediante dazione di quota parte dei beni realizzandi, beni che potranno essere messi a reddito ovvero dismessi.

In questa fase, propedeutica alla vera e propria predisposizione del Programma di amministrazione straordinaria (di cui all'art. 54 D. Lgs. n. 270/1999), occorre limitarsi a motivare *<< l'esistenza delle condizioni previste dall'art. 27 ai fini dell'ammissione alla procedura di*

---

<sup>9</sup> L'*integrazione verticale*, è tesa a integrare diversi cicli lavorativi, al fine di realizzare un progetto globale e un prodotto finito unitario, pur se proveniente da diversi produttori o diversi siti produttivi, i quali operino tuttavia sulla base di un progetto unitario e sulla base di processi di lavorazione certificati e controllabili.

<sup>10</sup> L'*integrazione orizzontale*, tesa ad integrare in senso orizzontale le diverse proposte che oggi è possibile assemblare vuoi sulla base delle opportunità oggettive offerte dalla disponibilità di siti produttivi del Gruppo Mabo in grado di operare senza gravare in maniera squilibrata sui conti della holding immobiliare, vuoi sulla base delle disponibilità soggettive che si registrano.

*amministrazione straordinaria*>>, il che risulta già ampiamente motivato dalla illustrazione che precede.

Tuttavia, anche a maggior conforto della opportunità/necessità della estensione dell'amministrazione straordinaria, si descrivono di seguito primi lineamenti di quello che potrà essere il programma di amministrazione straordinaria.

A tal fine vengono delineati tre possibili campi d'azione, che tengono conto del Programma di amministrazione straordinaria della Procedura madre (relativa alla Mabo Prefabbricati) che ha già ricevuto il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza della procedura.

\*\*\*\*\*

**I campi d'azione enucleabili per l'attività di ristrutturazione della Mabo Holding sono tre:**

- **Il primo** è quello che discende dalle dinamiche suggerite dal Programma di amministrazione della Mabo Prefabbricati, là dove si ipotizza un possibile scambio tra acquisizione dell'area produttiva di proprietà della Mabo Holding in Bibbiena (lotto n. 6 di cui allo schema riportato retro nel paragrafo 7.3.1) e acquisizione da parte di quest'ultima di partecipazioni minori e di beni immateriali (tra cui marchi e brevetti registrati) oggi di proprietà della Mabo Prefabbricati, acquisizione (quest'ultima) destinata ad una successiva riallocazione sul mercato previa adeguata valorizzazione sul mercato interno e internazionale; questo primo obiettivo ha il duplice obiettivo di favorire la cessione del ramo d'azienda di Bibbiena nella sua integrità e di mettere al servizio della filiera un protagonismo biennale relativo alla valorizzazione dei marchi e dei brevetti Mabo che ha l'obiettivo di non svilire un valore che collocato

oggi in termini di mera cessione avrebbe scarso contenuto e ridotta appetibilità per il mercato. L'obiettivo finale resta la cessione, previa gestione interinale nell'ambito di una partecipata in grado di assicurare adeguata azione commerciale di supporto sia all'azienda di Bibbiena che a quella di Frosinone. Potrebbero finire sul mercato proprio le partecipazioni nella società controllata dedita alla commercializzazione e alla valorizzazione dei marchi e brevetti del gruppo.

- **Il secondo** è quello connesso al ruolo da assolvere in campo internazionale attraverso la programmata azione della Mabo International [controllata della Mabo Holding cui affidare lo sviluppo di iniziative imprenditoriali in partnership su alcuni mercati esteri (quelli che risultano interessati ad acquisire impianti ed attrezzature funzionanti dal Gruppo Mabo e a ricevere assistenza continuativa per far fronte alle richieste dei mercati locali: alcune ipotesi di lavoro sono oggi in corso di verifica in alcuni Paesi e luoghi stranieri, quali il KazaKistan, l'Algeria, la Tunisia, il Marocco, il Senegal (Dakar), Dubai, etc.)]; le quote della Mabo International saranno messe sul mercato in tutto o in parte al fine di acquisire *partners* in grado di finanziare e/o condividere le iniziative estere;
- **Il terzo** è quello connesso al pieno recupero del ruolo di soggetto attivo nel settore immobiliare. In questa prospettiva sono delineabili sin d'ora alcuni obiettivi:
  - a) Al fine di favorire la dismissione dei rami aziendali attivi in Italia a Frosinone e a Bibbiena, sarà perseguita la finalità di una cessione in unica soluzione di *asset* immateriali (i contratti di leasing dello stabilimento preso in considerazione) e degli impianti e delle

attrezzature di pertinenza dello stabilimento stesso, sì da eliminare nei potenziali acquirenti elementi di incertezza e da rafforzare le proposte da rivolgere al mercato; mentre a Frosinone la coincidenza sarà pressochè totale, nel caso di Bibbiena è in corso una politica di riorganizzazione del *lay out* che interessa sia l'area produttiva che l'area uffici e che prevede una riduzione degli spazi occupati dall'azienda di prefabbricazione (e dai relativi impianti e attrezzature) e l'ospitalità di due nuovi soggetti (operanti in settori contermini a quelli della filiera prefabbricati), sì da associare nella ristrutturazione dei leasing anche la forza derivante da questa messa a disposizione di spazi attrezzati a terzi qualificati;

- b) Per quel che concerne l'area produttiva del Corsalone a Chiusi della Verna, sarà proseguita - in concomitanza con la definitiva fuoriuscita dall'area della attività produttiva della Mabo Prefabbricati (che sarà concentrata al Centro-Nord a Bibbiena e al centro-sud a Frosinone) - la politica di riallocazione degli spazi, previo riordino degli stessi, a favore di soggetti terzi interessati sia ad affitti che ad acquisti. Questi ultimi trovano spazio (per un valore minimo pari a complessivi € 1.976.400, di cui € 1.012.600 nel 2015 ed € 963.800 nel 2016) nel prospetto delineato nel Programma biennale di attività che è stato collocato alla fine del presente paragrafo (v. anche all. 16). L'entità delle dismissioni sarà intensificata nel caso in cui dovessero verificarsi ritardi gravi o minusvalenze rispetto a quanto previsto dal Programma di amministrazione straordinaria.
- c) Per quel che concerne il lotto 7 (di cui al Prospetto riportato nel paragrafo 7.3.1.) il Programma di amministrazione straordinaria potrà prevedere la realizzazione di una moderna struttura di superficie pari

a circa 8.000-10.000 mq destinata ad ospitare in moduli contigui ed autonomi attività artigianali e industriali con un valore di realizzo lordo pari ad € 4.000.000,00 e netto di circa 2.164.000 (4.000.000 – 1.836.000). Ovviamente questo valore di realizzo trova spazio nel Prospetto analitico estimativo delle attività e sostituisce il valore del Lotto 7 di cui al su richiamato Prospetto presentato nel paragrafo 7.3.1. 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 due procedure del Gruppo Mabo.

- d) Per quel che concerne la dismissione dello stabilimento di Reggio Emilia si verificherà la possibilità di definire un accordo con l'attuale occupante, ferma restando una verifica della congruità del corrispettivo offerto e la sottoposizione dell'offerta al mercato per accertare la presenza o meno di proposte migliorative. In alternativa l'area produttiva sarà messa in vendita verificando anche la possibilità di riattrezzarla adeguatamente prima della cessione ovvero di svilupparne anche in partnership le potenzialità prima di dismetterla definitivamente.
- e) Alcune realizzazioni industriali potranno comportare –come d'uso – dazioni in pagamento costituite da immobili; in questo caso il ruolo di Mabo Holding quale soggetto specializzato nella gestione immobiliare potrà rivelarsi di sicuro ausilio.

E' del tutto evidente la stretta connessione che corre tra il Programma della Mabo Prefabbricati già definito e quello della Mabo Holding in corso di definizione, di cui in questa sede si delineano solo primi profili.

\*\*\*\*\*

Il Programma di amministrazione straordinaria della Mabo Holding si configura comunque come un Programma dotato di una sua specifica autonomia e orientato – salvo le verifiche ulteriori da effettuare prima della presentazione del Programma - a ristabilire l'equilibrio economico delle attività imprenditoriali <<*tramite la ristrutturazione economica e finanziaria dell'impresa, sulla base di un programma di risanamento di durata non superiore a due anni ("Programma di ristrutturazione")*>> (art. 27, lett.b) D. Lgs. n. 270/1999).

Una nuova partenza delle due società Mabo Prefabbricati e Mabo Holding può essere ottimizzata – come si diceva – se frutto anche di un'azione combinata.

Sul piano più strettamente economico, il Programma di riequilibrio fa leva:

- Sull'attivo di cui allo Stato analitico estimativo allegato alla presente Relazione sub 17 che identifica un attivo pari ad € 10.029.925,25;
- Su valori generati dal Programma di attività identificabili per circa 3 mln di Euro nell'introito previsto a seguito della valorizzazione del lotto 7; per circa € 1. 976.400,00 dalla cessione di immobili presenti nell'area del Corsalone, oggi condotti in leasing, previo riscatto degli stessi.

Questo attivo deve fronteggiare il passivo esigibile che nel prospetto allegato 8 è identificato in € 7.310.738,67 oltre alla debitoria dei leasing conteggiata in circa 8.605.807,69.

Si deve considerare, per evitare equivoci, che sul piano più strettamente finanziario concorrono ad asciugare il passivo relativo a questa seconda forma di debitoria anche i canoni di locazione che la Mabo Holding introita dagli utilizzatori finali, di cui si dà conto nel Piano che si colloca in coda al presente paragrafo (v. anche **Allegato 16**) ma soprattutto il riscadenzamento e la ristrutturazione del leasing di Bibbiena che svolgerà un ruolo centrale nel Programma di risanamento.

Il Piano mira, dunque, in primo luogo, a recuperare l'equilibrio economico-finanziario.

Il risanamento della debitoria nella sua integrità o nelle forme preferibili della definizione transattiva o concordataria rappresenta una sfida che vale la pena di affrontare, al fine di salvaguardare un'azienda produttiva che può svolgere ancora un ruolo importante per il sostegno della filiera dei prefabbricati, come emerge dall'impronta assicurata ai primi lineamenti di Piano tracciati in questa Relazione.

A questo scopo – come emerge dal Piano – saranno disponibili nel corso del biennio di realizzazione del Programma risorse per oltre 3 mln di Euro che

IPOTESI DI LINEE DI SVILUPPO ECONOMICO FINANZIARIE DEL PROGRAMMA

MARCO HOLDING S.p.A. in liquidazione

Proiezione basata su ipotesi di programma

12/07/2014

Descrizione	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totale
<b>Disponibilità iniziale (NUP)</b>											100.007
<b>Banca</b>											123
<b>Attività corrente</b>											
Credito verso clienti "Edico S.r.l."											177.771
Credito verso clienti "Mobo Building S.r.l."											500
Credito verso clienti "Mobo Prefabbricati S.p.a. in liq."											6.051
Credito verso clienti "General Constructor Scrl"											2.640
<b>Passivo corrente</b>											
Contratto Affitto "T.S.M. S.r.l."											4.836
Contratto Affitto "General Constructor Scrl"											1.220
Contratto Affitto "Salcozero SA"											3.490
Contratto Affitto Frosinone "Mobo Prefabbricati S.p.a. in A.S."											12.700
Incasso canoni locazione arretrati											16.300
Contratto Affitto Bibbiena "Mobo Prefabbricati S.p.a. in A.S."											16.300
Contratto Affitto Uffo Bibbiena "Main Mobo Service"											1.220
Vendita straordinaria ex stabilimento											2.745.000
Vendita straordinaria altri immobili											1.017.650
<b>Nuovi contratti extra gruppo</b>											
Contratto Affitto "Locale Ferro" a Consolone (700 mq.)											10.248
Contratto affitto Area produzione di 6.400 mq. a Consolone											7.508
Contratto Affitto R.F.to MFL S&L B bioma 4.300 mq. Ca.											5.337
Contratto Affitto R.F.to "Polistamp" a Bibbiena 9250 mq.											7.625
<b>Altre Entrate straordinarie:</b>											
Cessione immobiliare (o porzioni) nuova realizzazione a Bibbiena di 3.000 mq.											4.000.000
Cessione immobile Bibbiena											686.000
Cessione immobile Frosinone											607.773
Cessioni straordinarie beni non strumentali											704.625
<b>Totale entrate</b>											108.926
<b>Totale entrate progressive</b>											118.772
Collaborazioni											3.000
Consulenza e servizi legali e societaria											10.000
Dividendi											2.750
Oneri di Produzione											1.000
Oneri di gestione corrente											1.000
<b>Spese d'iva omnia</b>											285.849
<b>Spese d'iva credito</b>											940
<b>Costi di adeguamento porzioni immobili (pilato Polistamp, MFL, ecc.) e nuova cabin elettrica</b>											160.000
Mulino residuo B.L. su stabilimento di Novilara											50.000
Distribuzione trasporti con Frosinone											1.100.000
Canoni comodi Leasing Consolone											5.270
Canoni comodi Leasing Frosinone											8.410
Canoni comodi Leasing Bibbiena											9.760
<b>Altre Uscite straordinarie:</b>											
Pagamento straordinario canoni Consolone e riscatto finale											610.000
Pagamento straordinario canoni Frosinone e riscatto finale											402.500
Costi immobili di nuova realizzazione a Bibbiena mq. 8.000											1.836.000
Oneri fiscali vendita immobile Novilara											50.000
Oneri vendita altri immobili (IVA)											50.000
Spese svaluta vendita immobili a Novilara											10.000
<b>Totale uscite</b>											181.512
<b>Totale uscite progressive</b>											110.831
<b>Cash flow di periodo</b>											290.418
<b>Cash flow progressive</b>											189.452
<b>Disponibilità liquide finali</b>											290.418
<b>Disponibilità residue</b>											189.452

## **15. Conclusioni.**

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

La gestione della società nell'ambito della procedura di amministrazione straordinaria consentirà non solo un più agevole recupero dell'iniziativa economica ma anche la attivazione di un processo di riequilibrio patrimoniale e finanziario per il quale è possibile ipotizzare una combinazione di attività di dismissione e di valorizzazione.

Non è da escludere, peraltro, che il programma di attività che l'amministrazione straordinaria potrà adottare a tempo debito possa ispirarsi ad una logica di risanamento, con il che la società potrà tornare *in bonis* dopo aver esaurito la fase di amministrazione straordinaria, superando anche la fase liquidatoria, previo pagamento di tutta la debitoria che forma lo stato passivo della procedura, se necessario, anche ricorrendo a forme transattive o concordatarie.

Tanto premesso, il Commissario Giudiziale della Mabo Holding S.p.A., ritiene che sussistano tutti i presupposti di legge, e tutte le ragioni di convenienza perché la procedura di amministrazione straordinaria sia estesa dalla procedura madre costituita dalla Mabo Prefabbricati spa in a.s. alla società Mabo Holding Spa in liquidazione, con sede legale in Bibbiena (AR), località Ferrantina s.n.c., cap, 52011, C.F. e P.iva 00102680519 – R.E.A. di Arezzo 57090, in quanto <<impresa controllante>> della Mabo Prefabbricati spa per la quale è stata già prevista l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria.

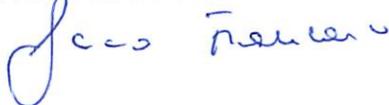
## 16. Allegati:

1. Sentenza del Tribunale di Arezzo n. 92 del 3-4 dicembre 2013 dichiarativa dello stato di insolvenza della Mabo Prefabbricati e di nomina del Commissario Giudiziale;
2. Decreto del 20-21 febbraio 2014 di apertura della procedura di amministrazione straordinaria;
3. Decreto del MISE dell'11.3.2014 di nomina del Commissario Straordinario.
4. Sentenza del Tribunale di Arezzo n. 43 del 14-15 maggio 2014 di dichiarazione di insolvenza della Mabo Holding e di nomina del Commissario Giudiziale;
5. Visura relativa alla Mabo Holding.
6. Verbale di assemblea straordinaria della Mabo Holding dell'8.8.2013;
7. Verbale del C.d.A. del 27 giugno 2011 relativa al rilascio di pegno a favore di Unicredit;
8. Prospetto sintetico delle passività della Mabo Holding al 15.5.2014;
9. Bilancio al 31.12.2013.
10. Bilancio al 9.8.2013.
11. Bilancio al 31.12.2012.
12. Bilancio al 31.12.2011.
13. Bilancio al 31.12.2010.
14. Stato patrimoniale al 15.5.2014.
15. Perizia del CTU Ing. Stolzuoli.
16. Ipotesi di linee di sviluppo economico-finanziarie del Programma di A.S.
17. Stato analitico estimativo delle attività.
18. Prospetto sintetico delle attività (Situazione patrimoniale al 15.5.2015).
19. Elenco nominativo dei creditori con indicazione dei rispettivi crediti.

Roma 14 luglio 2014

Il Commissario Giudiziale della Mabo Holding spa

Prof. Avv. Lucio Francario



Pag. 54 di 55

## ALLEGATO 17

### STATO ANALITICO ESTIMATIVO DELLE ATTIVITA'

LIQUIDITA'	€ 100.130,82
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
Terreni e fabbricati	€ 5.181.206,00
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
Contratti di leasing	€ 3.854.000,00
Altre immobilizzazioni finanziarie	€ 108.379,17
CREDITI	€ 786.209,22
<b>TOTALE</b>	<b>€ 10.029.925,25</b>

N.B. I dettagli delle voci sono presenti nel corpo della Relazione o negli altri allegati alla stessa.