

TRIBUNALE DI AREZZO
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA MABO HOLDING SPA IN LIQUIDAZIONE
Procedura A.S. n. 3/2014 AREZZO
Giudice Delegato

Commissario Straordinario Prof. Avv. Lucio Francario

Delegato Notaio Fabrizio Cappuccio tel. 06.6789003

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III ESPERIMENTO

L'Avv. Fabrizio Cappuccio, Notaio con studio in Roma via del Corso n. 303, Professionista Delegato dal Tribunale di Arezzo

AVVISA CHE

Vista l'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico presso il suo studio sito in Roma, Via del Corso n. 303 – **il giorno 25 maggio 2023, alle ore 15**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

LOTTO A

Immobile 1: Località Ferrantina, Bibbiena (AR). Compendio immobiliare di tipo industriale comprendente aree industriali e fabbricati ad uso produttivo. Accessori Carri ponte interni e gru esterne. Il Lotto insiste su una superficie fondiaria complessiva di circa 25.520; all'interno cabine elettriche di trasformazione, misura e cessione all'impianto fotovoltaico sovrastante, che occupano superficie di circa 60 mq, servitù d'uso e di accesso con scadenza al 30.12.2035. Primo Piano di copertura della superficie di mq. 9.540 circa, in proprietà gravata dal diritto di superficie sino al 20.12.2035 all'ex titolare ING BANK NV con sede in Paesi Bassi.

Immobile 1 identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Bibbiena (AR) nel **foglio 64 part 555** (ex 280), seminativo Arb cl.2, ha 0 are 8 centiare 21, intestato a MABO Holding;

per il piano terra: al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bibbiena (AR) nel **foglio 64 part. 95 sub 4, foglio 64 part. 190 sub 1, foglio 64 part 128 sub 1**, tutti graffiati assieme in un'unica unità immobiliare ad oggi intestata a Mabo Holding;

per il primo piano: al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bibbiena (AR) nel **foglio 64 part 95 sub 11, foglio 64 part. 190 sub 3, foglio 64 part 128 sub 3**, piano primo copertura, D1, R€ 26.000,00, graffiati assieme in un'unica unità immobiliare intestata a Mabo Holding spa e Casentino energia srl. Nella copertura dell'immobile 1 si trova un impianto fotovoltaico in esercizio ceduto in diritto di superficie (proprietà superficiaria) dalla ex titolare ING BANK NV a Casentino energia srl sino al 20.12.2035 con costituzione di servitù di passaggio nelle unità immobiliari poste al piano terra. Cessata la proprietà superficiaria la proprietà si espanderà tornando piena. Le particelle identificate nel foglio 64 part. 190 sono gravate da servitù di acqua pubblica a favore del Demanio dello Stato in quanto area di sedime.

Immobile Area 2: Località Ferrantina, Bibbiena (AR). Compendio immobiliare destinato precipuamente alla viabilità di accesso al complesso industriale della consistenza complessiva di circa mq. 3.640, distinto in due sottoinsiemi, gravato di servitù di passaggio identificate in



perizia e sopra descritte.

Meglio identificate al Catasto nel seguente modo:

Immobile Area 2.1. con superficie di circa mq 3640 che ricadono nel **Catasto Terreni** del Comune di Bibbiena (AR) nel **foglio 64 part 559**, qual. Seminativo, cl. 2, ha 0 are 2 c. are 31, RDE 1,19, RA€ 0,54; **foglio 64 part 561**, qual. Seminativo, cl. 2, ha 0 are 17 c. are 31, RDE 9,08, RA€ 4,09; **foglio 64 part 562**, qual. Seminativo, cl. 2, ha 0 are 0 c. are 94, RDE 0,49, RA€ 0,22; **foglio 64 part 563** qual. Seminativo, cl. 2, ha 0 are 0 c. are 74, RDE 0,38, RA€ 0,17; intestato a MABO Holding e interessato da servitù come da perizia

e al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bibbiena (AR) al **foglio 64 part. 564**, qual. Ente Urbano, ha 0 are 02, c. are 82; **foglio 64 part. 95 sub 4**;

Immobile Area 2.2. al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) nel **foglio 64 part. 95 sub 4**, **foglio 64 part 190 sub 1**, **foglio 64 part 128 sub 1**, graffate, D7; R€ 49.678,00, piano terra e part. 564 (EU).

Immobile 6: Località Ferrantina, Bibbiena (AR). Compendio immobiliare della superficie di circa 1.370 mq., confinante con il Lotto 2 con il Lotto 4 di proprietà REV, destinato precipuamente a parcheggio su cui insistono pensiline di proprietà Mabo Holding della superficie di circa 650 mq, gravate da diritto di superficie con scadenza nel 2036 in favore del titolare di impianto fotovoltaico (della potenza di 80Kw) che si avvale di convenzione con il GSE.

Identificato al Catasto nel seguente modo: al Catasto Fabbricati del comune di Bibbiena (AR) al **foglio 64 part 95 sub 10**, piano terra, cat D1, rendita € 3.524,00 intestata a Casentino Energia srl per la proprietà superficaria e alla mabo Holding spa per il diritto del concedente (convenzione con GSE fino al 13.05.2036).

Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti ed al disciplinare di vendita cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eventuali vincoli, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

al valore d'asta iniziale: € 914.600,00, (novecentoquattordicimilaseicento/00), oltre IVA se dovuta

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 30.000,00 (trentamila/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita

LOTTO B

Immobile 3: Località Ferrantina, Bibbiena (AR). Compendio immobiliare della superficie fondiaria di consistenza complessiva di circa mq. 25.815, composto da 5 sottoinsiemi:

- Immobile 3.1. della consistenza di circa mq. 20.510, a destinazione agricola con potenzialità edificatoria industriale, al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena (AR) area edificabile **foglio 64 part. 558** (ex 447), qual. Seminativo, cl. 2, Ha 0 are 9 C. are 87, RDE 5,10, RA€ 2,29 e **part. 560** (ex 532) qual. Seminativo, cl. 2, Ha 1 are 96 c. are 55, RDE 101,15, RA€ 45,68;

- Immobile 3.2. della consistenza di circa mq. 1370, a destinazione agricola, su cui insistono le 5 pensiline che supportano l'impianto fotovoltaico di proprietà Mabo Prefabbricati che forma anch'esso oggetto di cessione, unitamente alle altre componenti del Lotto 3, al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena (AR) area di parcheggio con le pensiline FTV foglio 64 part. 533, parte piano terra, cat. D1, RC€ 3.102,00, - pensiline fotovoltaiche su cui grava il diritto superficario a favore di Mabo prefabbricati ;

- Immobile 3.3. della consistenza di circa mq. 3.740 a destinazione agricola senza attuali potenzialità edificatorie, al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena (AR) area verde- foglio 64 part. 554 (ex 280), qual. Seminativo arborato, cl. 2, Ha 0 are 39 c:are 01, RD€ 20,15, RA€ 8,06;

- Immobile 3.4. della consistenza di circa mq. 93, attualmente a destinazione agricola per il quale si ipotizza per il futuro la realizzazione di servizi in favore del Lotto 3, al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena (AR) area agricola esterna - foglio 64 part. 557 (ex 280), qual. Seminativo arborato, cl.2, Ha 0 are 0 c:are 93, RD€ 0,48, RA€ 0,19;

- Immobile 3.5. della consistenza di circa mq. 95 adiacente al fabbricato di terzi, su cui insistono i locali inverter al servizio dell'impianto fotovoltaico presente nel Lotto 3.2., al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena (AR) area agricola marginale a ridosso del nucleo colonico foglio 64 part. 449, qual. Seminativo, cl. 2 , Ha 0 are 0 c:are 82, RD€ 0,42, RA€ 0,19, su cui grava il diritto superficario a favore di Mabo Prefabbricati per la presenza dei locali inverter dell'impianto FTV.

Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti ed al disciplinare di vendita cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eventuali vincoli, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

al valore d'asta iniziale: € 549.100,00, (cinquecentoquarantanovemilacento/00), oltre IVA se dovuta

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 20.000,00 (ventimila/00)

Orario apertura buste: giorno e ora della vendita

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITA' DI VENDITA E DI REGISTRAZIONE: La vendita avverrà a cura del Notaio Fabrizio Cappuccio mediante la Rete Aste Notarili (RAN), servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA: Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi entro le 12,30 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso) presso lo studio del Notaio incaricato in Roma via del Corso 303 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di presentazione a mezzo di delegato anche una copia firmata del documento dell'offerente.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata dalle ore 9,30 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica.

OFFERTA DIGITALE: Per la redazione dell'offerta digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

OFFERTA CARTACEA: Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio informatico prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate unitamente alla documentazione infra indicata, in busta chiusa, unicamente presso lo studio del Notaio Incaricato. Sulla busta dovrà essere indicato dal Notaio ricevente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero delle procedura (Procedura A.S. n. 3/2014 AREZZO).

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta, sia cartacea che digitale, deve contenere:

a) In caso di offerta presentata da una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e la mail (non sarà possibile intestare il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da una persona giuridica, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la denominazione sociale, la sede sociale, il C.F./numero di iscrizione al registro delle imprese, l'indirizzo di posta elettronica certificata;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale notarile nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, anche se avvocato.
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno all'organo amministrativo della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ovvero ancora originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri di altro soggetto interno o esterno delegato.

4. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché: a) uno o più assegni bancari circolare non trasferibile di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione sarà computato in conto prezzo;

intestati alla "MABO HOLDING SPA IN A.S.". Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

6. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

7. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli

offerenti e delle parti, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà nello stesso giorno a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto trascorsi i sessanta secondi di cui sopra senza ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.

8. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale);

9. **TRASFERIMENTO DEL BENE:** L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 LF e ss., e solo previo deposito del saldo prezzo nelle mani del Commissario entro il termine previsto pena la perdita per l'aggiudicatario della cauzione, previa autorizzazione alla vendita ex an. 42 D.Lgs. n. 270/1999, salva restando la autorizzazione alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni successivamente al trasferimento ex art. 64 D.lgs. 270/1999.

La stipula dell'atto di trasferimento del bene in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con tutti gli oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula a mezzo di assegno circolare.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato a mezzo assegni circolari intestati a "Mabo Holding Spa in A.S." o mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; il delegato depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. A seguito del trasferimento con atto Notarile, successivamente all'atto, le cancellazioni verranno eseguite sulla base di idoneo provvedimento emesso dal MISE ai sensi dell'art. 64 D.Lgs. n. 270/1999. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

Disciplina della pubblicità delle vendite DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita almeno due mesi prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite;

b. dal commissario straordinario sul sito della Procedura www.amministrazionestraordinariamabo.eu da cui accedere alla voce "Mabo Holding" e alla sottovoce "Bandi e vendite".

RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con particolare riferimento a quanto indicato nell'elaborato peritale di stima. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, se ne sussistono i presupposti;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura ex art. 64 D.Lgs. n. 270/1999. Sono fatti salvi tutti i vincoli e le avvertenze segnalate in perizia;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della Procedura www.amministrazionestraordinariamabo.eu, da cui accedere alla voce "Mabo Holding" e alla sottovoce "Bandi e vendite";
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) Ogni onere derivante dalla vendita, compresi quelli fiscali, onorari notarili (connessi all'assistenza della procedura di dismissione ad evidenza pubblica e al trasferimento) ed ogni spesa connessa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente.

Roma, 27.02.2023

Il Professionista Delegato
Notaio Fabrizio Cappuccio

