

MABO HOLDING SPA
IN LIQUIDAZIONE E IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
Commissario Straordinario Prof. Avv. Lucio Francario
Notaio incaricato dott. Francesco Pane tel. 0575 520102
ESPERIMENTO DI VENDITA MEDIANTE SOLLECITAZIONE DI OFFERTE
MIGLIORATIVE
Il Pof. Avv. Lucio Francario, Commissario Straordinario
AVVISA CHE

vista l'autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 18.7.2024, presso lo studio del Dott. Francesco Pane, Notaio in Poppi, con studio in Via Roma n.218 – CAP 52013, Ponte a Poppi (AR), TEL. 0575.520102 - fpane@notariato.it, professionista incaricato, il giorno 2 ottobre 2024 alle ore 12.00 avrà luogo, dinanzi al Notaio incaricato, la
VENDITA SENZA INCANTO

Dei seguenti beni

LOTTO UNICO

1. BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto della procedura di dismissione ad evidenza pubblica sono di seguito sinteticamente indicati come individuati e stimati, con salvezza del rinvio, anche per i riferimenti catastali, alle perizie dell'Ing. Michele Mariottini (visionabili sul sito della Procedura www.amministrazionestraordinariamabo.eu da cui accedere alla voce "Mabo Holding" e alla sottovoce "Bandi e vendite").

Premesso che è pervenuta alla Amministrazione Straordinaria della Mabo Holding un'offerta di acquisto da parte del "**primo offerente**" avente ad oggetto le componenti immobiliari e mobiliari denominate unitariamente come "**LOTTO UNICO FERRANTINA**". Il soggetto "primo offerente" ha accettato la richiesta dell'Amministrazione Straordinaria di verificare, mediante apposita procedura ad evidenza pubblica, l'esistenza di eventuali proposte migliorative di acquisto del bene.

Ciò premesso, in forza del provvedimento autorizzativo del Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT) del 18.7.2024, sollecita con la presente offerte migliorative unilaterali debitamente cauzionate, in aumento rispetto al Prezzo attribuito nella suddetta proposta, secondo le regole stabilite nel presente Disciplinare.

La Procedura di Amministrazione Straordinaria attiva la presente procedura ad evidenza pubblica allo scopo di verificare la sussistenza di eventuali proposte migliorative di quella già ricevuta e cauzionata nella misura del 10%, che ha prospettato l'offerta di un corrispettivo unitario di € 852.000,00 per il "Lotto Unico Ferrantina" individuato di seguito. La quantificazione del corrispettivo offerto tiene conto dello stato delle componenti immobiliari e mobiliari, come descritti nelle perizie nonché degli oneri descritti infra sub C2, ed in particolare dell'onere di riduzione volumetrica ed esitazione dell'inerte derivato.

Si raccomanda agli interessati una attenta lettura delle perizie e del presente Disciplinare su cui si baserà la cessione. La Procedura è a disposizione per eventuali sopralluoghi richiesti da potenziali interessati, previa intesa su data e orari, che potranno stabilire contatti scrivendo alla mail di seguito indicata.

Si sottolinea che la gran parte delle aree oggetto della presente Procedura di dismissione ha ospitato in passato una importante attività di prefabbricazione, grazie a impianti e macchinari che sono stati sgombrati per lasciare libere le aree coperte e scoperte facenti parte del Lotto Unico.

Si premette che i Lotti 1, 2 e 6 sono stati stimati unitariamente per ragioni storiche e attuali che evidenziano la stretta connessione esistente tra le tre componenti e, in particolare, la strumentalità dei lotti 2 e 6 (viabilità e parcheggi) al Lotto 1 (edificio industriale un tempo utilizzato per la produzione di prefabbricati in cemento).

I beni oggetto della vendita sono di seguito precisati e sono convenzionalmente identificati ai fini della presente procedura con l'espressione "**LOTTO UNICO FERRANTINA**" che presenta le seguenti componenti, ordinate di seguito, per tener conto di diverse stime peritali, nonché dei collegamenti strumentali che giustificano la riconduzione delle varie componenti in unico lotto, e cioè:

A) COMPONENTI IMMOBILIARI.

- le aree (e i beni accessori) prese in considerazione nella presente procedura di dismissione ad evidenza pubblica (che figurano nella Proposta di acquisto irrevocabile e cauzionata pervenuta alla Amministrazione Straordinaria Mabo Holding) sono distinte in tre componenti, tra loro collegate in ragione dell'adiacenza oltre che in funzione della funzione ancillare svolta (condivisione di murature e scarpate perimetrali, di strade di accesso; porzioni immobiliari utili per ospitare mezzi, persone o cose o per assicurare nuovi accessi). Le componenti vengono riproposte all'attenzione, così come individuate dal Perito di fiducia della Procedura, anche per i riferimenti catastali, con salvezza delle precisazioni notarili, nelle seguenti perizie dell'Ing. Michele Mariottini (visionabili sul sito della Procedura www.amministrazionestraordinariamabo.eu da cui accedere alla voce "Mabo Holding" e alla sottovoce "Bandi e vendite"):

- perizia del "**LOTTO 1**" (che riguarda non solo il Lotto 1 ma anche i lotti complementari 2 e 6) del 6 ottobre 2021, la quale prende in considerazione beni considerati nella loro interezza come componenti del Lotto Unico;

- perizia del "**LOTTO 3**" del 6 settembre 2021 (di cui si prendono in considerazione – ai fini della inclusione nel Lotto Unico oggetto della presente procedura di dismissione - le sole porzioni indicate in perizia come Sub-Lotto 3.3 e sub-Lotto 3.4).

- perizia del "**Podere Orti e vicine**" del 22.5.2023, la quale prende in considerazione beni considerati nella loro interezza come componenti del Lotto Unico.

PRIMA COMPONENTE IMMOBILIARE.

Lotto 1 (la cui perizia si estende anche ai Lotti 2 e 6).

- Compendio immobiliare di tipo industriale in Località Ferrantina, Bibbiena (AR), comprendente aree industriali e fabbricati ad uso produttivo, che occupa una superficie fondiaria complessiva di circa 2 Ha e mezzo (pag. 16 e 32-33 Perizia Mariottini del 6 ottobre 2021).

Si premette che i Lotti 1, 2 e 6 sono stati stimati unitariamente per ragioni storiche e attuali che evidenziano la stretta connessione esistente tra le tre componenti e, in particolare, la strumentalità dei lotti 2 e 6 (viabilità e parcheggi) al Lotto 1 (edificio industriale un tempo utilizzato per la produzione di prefabbricati in cemento).

Sono, invece, estranei alla presente procedura:

- i beni, di proprietà di terzi, costituiti da cabine elettriche di trasformazione, misura e cessione all'impianto fotovoltaico sovrastante che occupano superficie di circa 60 mq, posizionate all'interno del capannone coperto presente nel Lotto 1;

- il diritto di superficie per circa mq 9.540 che insiste sul Lotto 1 e quello che insiste sulle pensiline del Lotto 6 sino al 20.12.2035 (pur esso di titolarità di terzi) che si appoggia sul lastrico solare [in nuda proprietà della Mabo Holding (la sola nuda proprietà è compresa nel Lotto Unico), che gode di servitù d'uso e di accesso con scadenza al 20.12.2035 (di cui narra la perizia a p.33 s.)].

- gli impianti fotovoltaici installati sulla superficie di copertura del Lotto 1 e sulle pensiline presenti nel Lotto 6, che godono di diritti di superficie e servitù di accesso con scadenza al 20.12.2035.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1 (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

- Comune di Bibbiena, Catasto Fabbricati, Foglio 64 p.lla 95, sub. 4 - piano terra; p.lla 128 sub. 1 – piano terra e p.lla 190 sub. 1 – piano terra, Categoria D/7, Rendita Euro 49.678,00, Loc. Ferrantina snc. P.T. (tutti quanti graffiati assieme in unica unità immobiliare, originariamente intestati a Mabo Prefabbricati, oggi Mabo Holding, a seguito di cambio di denominazione);
- Comune di Bibbiena, Catasto Terreni, Foglio 64, Part. 555 (parte della ex particella 280) Seminativo Arborato Classe 2, Superficie ha 0, are 8, c. are 21 (così Mariottini, p. 29);
- Comune di Bibbiena, Catasto Fabbricati, Fg. 64 part.95 sub 11 – piano primo copertura, part.190, sub 3 – primo piano copertura; part. 128, sub 3 – primo piano copertura; Categoria D/1, Rendita Euro 20.130,00, Loc. Ferrantina snc. P.1; (tutti quanti graffiati assieme in unica unità immobiliare, intestata a Mabo Holding); trattasi del Primo Piano di copertura della superficie di mq. 9.540 circa, di cui è titolare la Mabo Holding per la sola proprietà per l'area considerata la cessione in diritto di superficie sino al 20.12.2035 all'ex titolare ING BANK NV con sede in Paesi Bassi.

Lotto 2 - Compendio immobiliare in Località Ferrantina, Bibbiena (AR), destinato principalmente alla viabilità di accesso al complesso industriale della consistenza complessiva di circa mq. 3.640, gravata di servitù di passaggio identificate in perizia. Detto lotto è distinto in perizia in due sottoinsiemi:

Lotto 2.1. della superficie complessiva di circa 2.230 mq. su cui grava diritto di accesso e di passaggio di uomini e mezzi, in favore di titolari e utenti del Lotto 3, del Lotto 4, del Lotto 1, del Lotto 6 e dei titolari e manutentori dell'impianto fotovoltaico presente sulla superficie del Lotto 1 e del Lotto 6 nonché per la posa in opera di impianti di conduzione per la fornitura di utenze (luce, acqua, gas, scarichi, etc.) e per la loro manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE SUB AREA 2.1. (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

- C.T. Fg. 64 part. 559 – qual. Seminativo, cl 2, ha 0 are 2 c. are 31; RD € 1,19; RA € 0,54;
- C.T. Fg. 64 part. 561 – qual. Seminativo, cl 2, ha 0 are 17 c. are 31; RD € 9,08; RA € 4,09;
- C.T. Fg. 64 part. 562 – qual. Seminativo, cl 2, ha 0 are 00 c. are 94; RD € 0,49; RA € 0,22;
- C.T. Fg. 64 part. 563 – qual. Seminativo, cl 2, ha 0 are 00 c. are 74; RD € 0,38; RA € 0,17;
- C.T. Fg. 64 part. 564 – q. Ente urbano; ha 0 are 0,2, c. are 82;

Lotto 2.2. della superficie complessiva di circa 1.410 mq, su cui grava diritto di accesso e di passaggio di uomini e mezzi, in favore di titolari e utenti del Lotto 4, del Lotto 1 e dei titolari e manutentori dell'impianto fotovoltaico e annessi impianti e aree che insistono nel predetto Lotto 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE SUB AREA 2.2. (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

- C.F., Fg. 64 part. 95 sub 4 – piano terra, C.F., Fg. 64 part. 190 sub 1 – piano terra, C.F., Fg. 64 part. 128 sub 1 – parte di piano terra.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 6 (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

- C.F. Bibbiena, fg. 64, part. 95 sub 10, piano terra, cat. D1, rendita € 3.524,00.

SECONDA COMPONENTE IMMOBILIARE

Si tratta di aree prese in considerazione nella Perizia Mariottini del 6 settembre 2021, limitatamente alle componenti non edificatorie del Lotto 3 di seguito precisate:

Lotto 3.3 della consistenza di circa mq. 3.740 a destinazione agricola senza attuali potenzialità edificatorie;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

Lotto 3.3: • C.T., Fg. 64 part. 554 (ex 280) – qual. Seminativo arborato, cl. 2^a, Ha 0 Are 39 C. are 01, R.D. € 20,15, R.A. € 8,06;

Lotto 3.4 della consistenza di circa mq. 93, attualmente a destinazione agricola, che costituisce un interstizio di collegamento tra la particella 554 (identificata come Lotto 3.3.) e la particella 556 (cui si fa riferimento in altra perizia Mariottini del 22.5.2023 dedicata al Podere Orti + altre aree;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

Lotto 3.4: • C.T., Fg. 64 part. 557 (ex 280) – qual. Seminativo arborato, cl. 2^a, Ha 0 Are 00 C. are 93, R.D. € 0,48, R.A. € 0,19;

TERZA COMPONENTE IMMOBILIARE.

ORTI E TERRENI AGRICOLI ADIACENTI AL LOTTO 1

Si tratta di immobili individuati come segue nella Perizia Mariottini del 22.5.2023:

Due aree destinate a “Seminativo arboreo” [cui, nell’elaborato peritale, si assegna lo stesso valore di riferimento (v. p. 39 della Perizia “Orti”)], come di seguito identificabili:

- **un’area (nel Paragrafo 5.1. della Perizia “Orti”)** di circa 2.580 mq, classificata come terreno agricolo, che svolge in effetti, in parte, funzione di accesso stradale agli “Orti” e, in parte, area di resede di fabbricati rurali;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

FG. 64, Particella 332, qualità Seminativo arborato, classe 2^o, ha 00, are 25 c. are 80, R.D. € 13,32, R.A. € 5,33.

- **un’area (nel Paragrafo 5.4 della Perizia “Orti”)** di circa 2.185 mq, classificata come terreno agricolo, che corre in adiacenza al lotto 3.3. e al Lotto 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

C.T. Fg. 64, Part. 556 – Qualità Seminativo arborato, classe 2^o, ha 00 are 21 c. are 85, R.D. € 11,28, R.A. € 4,85

- **Due aree** destinate a “Seminativo” [cui, sempre nel medesimo elaborato peritale, si assegna lo stesso valore di riferimento (v. p. 39 della Perizia “Orti”)], come di seguito identificabili:

- **un’area (nel Paragrafo 5.2 della Perizia “Orti”)** di circa 950 mq, classificata come terreno agricolo, che corre in adiacenza alla particella 45 e alla particella n. 38 (che ospita l’area di resede e il nucleo edificato rurale).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

C.T. Fg. 64 part. 39 – qualità Seminativo Classe 1, ha 00 are 09 c. are 50, R.D. € 6,62 R.A. € 2,50.

- un'area (nel Paragrafo 5.3 della Perizia "Orti") di circa 4370 mq. classificata come terreno agricolo, che corre in adiacenza alla particella 39 e alla particella n. 38 (che ospita l'area di resede e il nucleo edificato rurale).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

C.T. Fg. 64, Part.45, qualità Seminativo, Classe 1°, ha 00 are 43 c. are 70, R. D. 30,47; R.A. € 12,41.

- Un capannone industriale (nel paragrafo 5.6 della Perizia "Orti") senza manto di copertura a seguito dell'avvenuto smantellamento di un tetto in amianto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

C.F. Fg. 64, part. 38, sub 2, Categoria C/2 magazzini e locali di deposito, di consistenza di circa mq. 258

- Resede Nucleo rurale (B.C.N.C) (nel paragrafo 5.5 della Perizia "Orti")

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

C.F. Fg. 64, part. 38 sub 1 – qualità Bene comune non censibile ai subb. 2,3 e 4 della stessa part. 38

- Edificio rurale annesso pertinenza dell'edificio principale (nel paragrafo 5.7 della Perizia "Orti").

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

C.F. Fg. 64, part. 38 sub 3 – Categoria F/2 edificio collabente, classe — Consistenza m -- Rendita € -

- Edificio rurale principale (nel paragrafo 5.8 della Perizia "Orti")

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (con salvezza di precisazioni in sede di stipula):

C.F. Fg. 64, part. 38 sub 4- Categoria F/2 edificio collabente, classe — Consistenza m -- Rendita € --

B) COMPONENTI MOBILIARI.

Le componenti mobiliari oggetto della presente procedura di dismissione sono, fra le seguenti, solo quelle identificate sub C1 e C2:

C1. n. 2 Gru. Rientrano in questa Proposta di acquisto beni mobili che svolgono una funzione complementare collegata alla fruizione ottimale dell'area di resede. Le due gru di proprietà Mabo Holding Spa in A.S. sono posizionate nell'area di resede e presentano una valutazione peritale complessiva di € 50.000,00 [su cui v. perizia Mariottini del Lotto 1 del 6 ottobre 2021 (pp. 56)]; al riguardo la presente proposta segnala che sono avvenuti furti che hanno amputato nelle more il sistema di comandi e di collegamenti e che -più in generale – occorre un'opera di manutenzione straordinaria degli impianti e dei binari, il che giustifica la minore offerta ricevuta di € 30.000,00 (trentamila/00) per l'acquisto di detti beni, in ordine ai quali è bene precisare che vengono a tutti gli effetti considerati indivisibili e non alienabili autonomamente, ai fini della presente procedura.

C2. Manufatti. Facoltà e oneri.

I diritti, le facoltà e gli oneri esposti nel presente paragrafo costituiscono parte integrante del presente disciplinare e ad essi si farà riferimento anche nell'atto di cessione.

Oggetto di detti diritti, facoltà o oneri sono prefabbricati (prevalentemente pilastri, travi o elementi di copertura, pannelli, reputati eventualmente come riutilizzabili, nella disponibilità della Mabo Holding in A.S. nelle cui aree sono state posizionate). E' in facoltà della cessionaria individuarli di comune intesa in uno o più sopralluoghi, sia nelle aree coperte che in quelle scoperte; questi beni non rientrano nella presente procedura di dismissione ma vengono presi in considerazione solo quale opportunità che potrà essere esercitata, successivamente alla cessione di cui alla presente procedura, per l'eventuale acquisto da parte del cessionario. Per detti beni il prezzo sarà determinato di comune accordo in relazione all'entità e alle condizioni dei beni in questione; in caso di pareri discordanti la valutazione sarà rimessa alla valutazione tecnica del perito ing. Michele Mariottini, con studio in Bibbiena.

Il presente Disciplinare consente la prosecuzione sino a 180 giorni dalla stipula dell'atto di cessione notarile (da stipulare all'esito della procedura di cessione) dell'attività di prelievo autorizzata (con contratto del 22-

23.5.2019) dalla Mabo Prefabbricati in A.S. in favore di due società. Saranno esclusi dai prelievi i pannelli e i manufatti eventualmente prescelti dalla cessionaria e previamente selezionati.

Si precisa, con riguardo ad altri manufatti prefabbricati e pannelli presenti nelle aree del Lotto 1 (valutati come non più riutilizzabili), che si prevede la loro eliminazione nel rispetto della normativa vigente a carico del cessionario e si prende atto che l'Offerta ad oggi pervenuta prevede che sarà effettuata, a cura e spese dell'aggiudicataria, a mezzo di soggetti incaricati qualificati, una campagna di riduzione volumetrica, il cui onere è stato quantificato in circa € 140.000,00. Tale impegno è stato rappresentato in seno alla prima offerta ricevuta per accreditare viepiù la convenienza dell'Offerta formulata (complessivamente pari ad € 852.000,00), che comprende pertanto non solo l'obbligo di pagare il corrispettivo ma anche quello di farsi carico di detto onere di *facere*, apprezzato come "costo aggiuntivo necessario" a prescindere dalla esatta quantificazione dello stesso, che costituisce un'alea di cui sia il "primo offerente" che altri eventuali offerenti si faranno pieno carico. Gli eventuali offerenti miglioratori, nel far propria la disciplina del presente disciplinare, assumeranno anche detto specifico onere e dovranno pertanto farsi parimenti carico della riduzione volumetrica dei prefabbricati non più riutilizzabili, e del riutilizzo e/o smaltimento del materiale ridotto, senza nulla poter pretendere dalla amministrazione straordinaria (indennità, risarcimenti e/o sgomberi dei beni, riutilizzabili e non).

2. ASSISTENZA ALLA PROCEDURA DI DISMISSIONE E PUBBLICITA'

E' prevista l'assistenza professionale del Notaio Francesco Pane, con studio in via Roma n 218 - Ponte a Poppi - 52013 Poppi (AR) - TEL. 0575-520102, mail fpane2@notariato.it, orari 10.00 – 12.00.

Il predetto Notaio, in linea con le previsioni del Disciplinare, provvederà, d'intesa con il commissario straordinario, a curare l'acquisizione delle Offerte migliorative, l'eventuale gara e le relative verbalizzazioni, nonché l'atto di compravendita, previa autorizzazione alla vendita ex art. 42 D.Lgs. 270/99 da parte dell'Autorità di vigilanza.

Il presente Avviso di vendita non costituisce sollecitazione di pubblico risparmio. Esso è rivolto a terzi al fine di migliorare l'offerta di acquisto ricevuta secondo i termini e le modalità stabilite nel presente Disciplinare.

L'Avviso di vendita non costituisce sollecitazione di pubblico risparmio. Esso è rivolto a terzi al fine di migliorare l'offerta di acquisto ricevuta secondo i termini e le modalità stabilite nel presente Disciplinare.

Il Commissario straordinario curerà la pubblicazione dell'Avviso di vendita in estratto sul quotidiano nazionale "La Repubblica" e su un quotidiano a diffusione regionale, sul sito della Procedura www.amministrazionestraordinariamabo.eu da cui accedere alla voce "Mabo Holding" e alla sottovoce "Bandi e vendite".

L'esperimento di vendita sarà preceduto dalla pubblicazione dell'Avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Le offerte potranno avere ad oggetto, a pena di esclusione, il solo "Lotto Unico Ferrantina", come sopra descritto.

Nelle offerte dovrà essere esplicitamente dichiarata la volontà di rispettare le clausole del presente Disciplinare, che prevede il rispetto di requisiti di forma e di sostanza reputati essenziali ai fini della validità della proposta (tra i quali figura l'impegno a farsi carico della frantumazione dei prodotti prefabbricati che insistono sull'area di resede e che non risultano più riutilizzabili o commercializzabili).

Le offerte da formulare saranno ritenute ammissibili, fra l'altro, solo a condizione che:

- l'oggetto dell'Offerta sia riferita al **“Lotto Unico Ferrantina”**.

Eventuali mutamenti dell'oggetto dell'Offerta, rispetto a quello identificato dal presente Disciplinare, rendono l'Offerta inammissibile.

- siano dichiarate irrevocabili per un periodo di 120 giorni dal deposito;

- il corrispettivo offerto risulti non inferiore ad € 902.000,00 (novecentoduemila/00) determinato da un miglioramento dell'Offerta ricevuta per un importo non inferiore ad € 50.000,00.

Potrà darsi luogo a sospensione ed eventuale interruzione del presente esperimento di vendita qualora pervenga alla procedura di amministrazione straordinaria una proposta di concordato valutata nel complesso più conveniente rispetto alla vendita in corso o qualora il MIMIT o in forza di disposizioni di quest'ultimo.

Eventuali richieste di accesso in loco dovranno essere concordate con la Procedura previa richiesta a mezzo pec all'indirizzo della Procedura: i43.2014arezzo@pecamministrazionestraordinaria.it .

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

4.1. MODALITA' DI VENDITA E DI REGISTRAZIONE La vendita avverrà a cura del Notaio Francesco Pane nel giorno e nell'orario precisati nel presente Avviso o a mezzo pec.

4.2. TEMPISTICA E ACCREDITAMENTO PER IL DEPOSITO DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA Per depositare l'Offerta migliorativa l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi negli orari di apertura **(dalle 10.00 alle 12.00) a partire dal 27 agosto 2024 e fino alle ore 12.00 del 2 ottobre 2024 giorno lavorativo fissato quale termine ultimo per il deposito delle offerte (e per l'eventuale asta pomeridiana alle ore 15.00)** presso lo studio del Notaio incaricato sopra indicato, 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.

4.3. MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata. Per il rispetto di tale termine avrà rilevanza solo l'avvenuta consegna a mano o a mezzo del servizio postale o di corriere, mentre non avrà rilevanza la data di spedizione, e dunque il rischio postale resta a carico del mittente. La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla **“MABO HOLDING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA”** di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto per il Lotto Unico, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che, in caso di aggiudicazione, sarà computato in conto prezzo.

Le somme portate da detti assegni verranno restituite al più presto qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario.

In caso di mancata presentazione alla stipula del rogito notarile di trasferimento, ovvero in caso di mancato pagamento del saldo del prezzo al momento della stipula, il deposito cauzionale infruttifero verrà incamerato dalla procedura a titolo di penale.

4.4. OFFERTA CARTACEA Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo potranno essere richiesti allo studio notarile o al Commissario Straordinario, opportuni chiarimenti 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 dalla procedura all'indirizzo indicato sub 2. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura dell'addetto al servizio di ricezione dello studio notarile il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura (Procedura A.S. n. 3/2014 AREZZO).

4.5. CONTENUTO DELL'OFFERTA L'offerta cartacea, è irrevocabile per la durata di 120 giorni dal deposito e deve essere formulata per iscritto dall'offerente o dagli offerenti, ovvero da un rappresentante legale (o altro membro dell'organo amministrativo appositamente delegato), o da un procuratore speciale nel caso che non si tratti di persone fisiche. La presentazione delle offerte implica l'accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso, che si intende insindacabile ed inappellabile.

L'offerta deve riportare, anche in allegato:

- a) la volontà di acquistare il **“Lotto Unico Ferrantina”** avente l'Oggetto descritto al punto 1 del Disciplinare e alle condizioni tutte e nel rispetto di tempi e modalità dettate nel Disciplinare e nell'Avviso di vendita;
- b) 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 ovvero allegare la dichiarazione di voler acquisire come bene personale con il consenso del coniuge, che pure dovrà sottoscrivere l'apposita dichiarazione. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per ciascun Lotto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'importo di € 902.000,00 (Euro novecentoduemila/00) valore di vendita indicato nell'Avviso in versione integrale;
- d) l'impegno ad effettuare il pagamento del saldo prezzo contestualmente all'atto di compravendita, la cui data sarà fissata dal Commissario d'intesa con il Notaio incaricato;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e degli allegati, che fanno riferimento alle diverse componenti del “Lotto Unico Ferrantina”;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di quanto previsto sub C2 del presente Disciplinare e di far propri gli oneri relativi.

5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA E NECESSARI PER PARTECIPARE ALLA EVENTUALE GARA TRA PIU' OFFERENTI.

Sono da allegare all'Offerta.

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), un recapito di posta elettronica, ordinaria o certificata; dovrà essere allegata all'offerta copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento dell'offerente, e copia del tesserino di codice fiscale;
- b) 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.
- c) In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la ragione sociale e/o denominazione della società, la sede sociale, il codice fiscale/numero di

iscrizione al registro delle imprese, l'indirizzo di posta elettronica certificata; dovranno essere allegati all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento del rappresentante organico che sottoscrive l'offerta, un certificato, rilasciato dalla Camera di Commercio competente in data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino i dati identificativi della società, le generalità del rappresentante legale e i relativi poteri; e comunque copia autentica di ogni delibera degli organi sociali eventualmente necessaria ai sensi di legge o di statuto affinché il rappresentante organico possa legittimamente fare offerte ed acquistare; 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. In tutti i casi con espressa autorizzazione a partecipare all'eventuale gara tra più offerenti con facoltà di rilancio.

- d) La busta dovrà contenere anche uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla **“Mabo Holding S.p.a. in amministrazione straordinaria”** di importo complessivo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che – in caso di vendita – sarà computato in conto prezzo. In caso di mancata presentazione alla stipula del rogito notarile di trasferimento non adeguatamente giustificata, ovvero in caso di mancato pagamento del saldo del prezzo al momento della stipula, il deposito cauzionale infruttifero verrà incamerato dalla Procedura a titolo di penale. In caso di inammissibilità della proposta gli assegni saranno disponibili per la restituzione.

6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per la durata di 120 giorni dal deposito. Si potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria al “primo offerente”, qualora non siano pervenute altre offerte migliorative, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per lo svolgimento della procedura di vendita, ferma restando la necessità di successiva autorizzazione alla vendita da parte dell'Autorità Ministeriale competente.

7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste pervenute saranno aperte il giorno e all'ora previste nel presente Avviso di vendita presso lo Studio del Notaio incaricato all'indirizzo già sopra indicato. Non saranno valide le offerte di importo inferiore a quello minimo sopra indicato per il “Lotto Unico Ferrantina”, né quelle per le quali non siano stati allegati gli assegni richiesti o siano stati allegati assegni di importo inferiore a quello richiesto, o recanti intestazione non corretta o che presentino comunque vizi formali che li rendano inutilizzabili al fine richiesto. Il Notaio provvederà, contestualmente alla verifica delle offerte, a redigere il verbale della ricognizione delle stesse. Sarà individuato, quale aggiudicatario, il “primo offerente”, qualora non pervenga alcuna altra offerta valida. In presenza di una sola offerta valida si darà luogo ad una gara tra il legittimo portatore di quest'ultima e il rappresentante del “primo offerente” sulla base dell'entità dell'offerta presentata.

8. DISCIPLINA DELLA GARA/ASTA.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, nello stesso giorno della vendita al termine delle operazioni di verifica (programmata alle ore 15.00) salvo impedimenti e differimenti che verranno segnalati personalmente o a mezzo pec dal Notaio o dal Commissario Straordinario se il termine fosse differito. Alla gara potranno partecipare solo i soggetti che abbiano i poteri meglio descritti nell'art. 5 del presente Avviso.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 30.000,00. Il Lotto Unico 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, sarà disposta la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita. Nel caso vi siano più offerte valide di pari importo, l'offerente che non sia fisicamente presente non potrà partecipare alla gara al rialzo (salvo che alla gara non partecipi altro legale rappresentante o procuratore), e non potrà quindi essere individuato quale aggiudicatario. Gli assegni depositati da offerenti che non siano presenti il giorno dell'apertura delle buste e della successiva Asta saranno trattenuti fiduciarmente dal Notaio verbalizzante e restituiti direttamente agli aventi diritto su loro richiesta, in caso di rinuncia a partecipare alla gara ovvero in caso di mancata aggiudicazione.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il Notaio incaricato.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Le offerte di acquisto presentate saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti.

L'aggiudicazione non comporterà per l'amministrazione straordinaria alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per mancata autorizzazione da parte dell'Autorità di vigilanza (MIMIT) o per cause valutate come ostative dalla Amministrazione Straordinaria o dal Notaio incaricato.

In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio incaricato, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma, pec o lettera raccomandata a/r almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di efficacia dell'offerta. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita.

9. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque costituito dal giorno fissato per la stipula dell'atto di compravendita dal Commissario Straordinario d'intesa con il Notaio incaricato.

10. TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli eventuali adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F. (ora art. 216, comma 2 Codice Crisi Impresa), 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 art. 42 D.Lgs. n. 270/1999, ferma restando la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da effettuarsi successivamente al trasferimento ex art. 64 D.lgs. 270/1999. La stipula dell'atto di trasferimento del bene in oggetto sarà affidata al Notaio incaricato. Tutti gli oneri (imposte, spese ed onorari connessi al trasferimento e all'attività di supporto della procedura di dismissione) saranno a carico dell'acquirente, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula a mezzo di assegno circolare.

11. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

11.1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere pagato a mezzo assegni circolari intestati a "Mabo Holding Spa in Amministrazione Straordinaria" o versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine fissato per l'atto di trasferimento.

11.2. 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 Notaio incaricato 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 MIMIT ai sensi dell'art. 64 D.Lgs. n. 270/1999 a cura della procedura e del Notaio incaricato con spese a carico dell'acquirente. 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.

12. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia. Al fine, l'avviso integrale, il disciplinare e sintesi degli elaborati peritali, salvo altro di interesse, saranno pubblicizzati come segue:

a. sul Portale delle vendite pubbliche incaricato pubblicherà, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui portali richiamati;

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

c. Il Notaio incaricato, in linea con le previsioni dell'Istanza di vendita e del Disciplinare, provvederà, d'intesa con il Commissario Straordinario, all'elaborazione dei singoli avvisi di vendita.

Uno stralcio dell'Avviso di vendita predisposto sarà pubblicato sul quotidiano a tiratura nazionale

“La Repubblica” e su un quotidiano locale.

13. CONDIZIONI DELLA VENDITA

13.1. 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 annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto indicato nell’elaborato peritale di stima dell’ Ing. Michele Mariottini. La parte aggiudicataria rimane onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia), nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria di prevenzione.

13.2. 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.

13.3. La vendita 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, 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.

13.4. La parte aggiudicataria rimane onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia), nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria di prevenzione. 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 nel termine di legge di 120 giorni, se ne sussistono i presupposti.

13.5. Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, sequestri o concordati saranno cancellati ex art. 64 D.Lgs. n. 270/1999 a cura della procedura e a spese dell’acquirente. Sono fatti salvi tutti i vincoli e le avvertenze segnalate in perizia.

13.6. Sintesi dell’elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita 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”;

13.7. La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

13.8. 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.

14. FACOLTÀ DEL NOTAIO E DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

In ogni caso il Notaio:

- segnerà come inammissibili le offerte prive di uno o più elementi essenziali richiesti;
 - sospenderà o chiuderà la seduta in seguito ad eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, avente ad oggetto modalità e condizioni della individuazione medesima.
- il Commissario straordinario:

Si riserva in ogni fase della procedura, di sospenderne lo svolgimento in caso di irregolarità o questioni da delibare.

- Si riserva altresì di non dar seguito all'aggiudicazione, in caso di mancata autorizzazione alla stipula da parte dell'Autorità di Vigilanza, ovvero in ragione delle segnalazioni pervenute dal Notaio incaricato della verbalizzazione della procedura di vendita.

15. ATTO DI COMPRAVENDITA

Il trasferimento della proprietà avverrà entro centoventi dalla aggiudicazione, previa autorizzazione alla stipula da parte dell'Autorità di Vigilanza, con atto di compravendita da stipularsi a cura del Notaio incaricato e con spese esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, che avrà l'onere di concordare con il Commissario Straordinario e con il Notaio la data per la stipula. Il prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita, a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibili recante la medesima intestazione già utilizzata per il versamento della cauzione, salvo previo bonifico sul conto della Procedura di A.S. secondo accordo da definire con il Commissario Straordinario.

L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione, con diritto della Procedura di incamerare definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.

16. COMUNICAZIONI

Per Comunicazioni pec:

per la Mabo Holding: i43.2014arezzo@pecamministrazionestraordinaria.it

Roma li. 30. *lug* 2024

Il Commissario Straordinario
della

Mabo Holding s.r.l. in a.s.

Prof. Avv. Lucio Francario

