

Delegato Notaio Fabrizio Cappuccio

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
V ESPERIMENTO**

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

AVVISA CHE

Vista l'autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy presso il suo studio sito in Roma, Via del Corso n. 303 – **il giorno 14 maggio 2026 alle ore 15**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

il compendio immobiliare di circa mq. 50.466, costituito da un'area edificata ed edificabile di circa mq. 30.133 (all'interno della quale sono presenti fabbricati industriali ed edifici adibiti a servizi accessori che versano tutti in condizioni di degrado e di abbandono); e da un'area a verde di circa mq. 20.333 non edificabile, ubicato nel Comune di Novellara (RE), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara (RE), Strada reatino 22, piano T e 1, cat. D/7, RC € 63.800,00, al foglio 7 particella 72 sub 4 per l'intera area ad eccezione delle particelle infra indicate particella 55 sub 3 Strada reatino 22, piano T, cat. D/1, RC € 92,96 per la cabina elettrica, particella 137 per l'area da cedere per la presenza dell'impianto di sollevamento fognario Ente Urbano superficie 88mq, particella 138 per l'area da assoggettare a servitù per l'accesso all'impianto di sollevamento fognario Ente Urbano 387mq.

Si evidenzia che il compendio rientra nel PUG, oggetto di approvazione al 31.12.2025 dal cui esito potrebbe variare la destinazione urbanistica del bene, a carico dell'acquirente.

Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti, all'autorizzazione del MIMIT ed al disciplinare di vendita – in particolare al punto 1C per la determinazione di facoltà e oneri relativi ai beni presenti in loco - cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eventuali obblighi dell'aggiudicatario, vincoli, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, facoltà, spese e oneri a carico dell'aggiudicatario.

al valore complessivo d'asta iniziale: € euro 742.400,00
(setteconquarantaduemilaquattrocento/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:** La vendita avverrà a cura del Notaio Fabrizio Cappuccio.
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 richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, 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.

Per la redazione dell'offerta si potrà 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 e orario della vendita e il numero della procedura (Procedura A.S. n. 3/2014 AREZZO).

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta 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, del disciplinare – in particolare relativamente al punto sub 1B e relativi oneri, 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, come indicato nel disciplinare.

4. 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.".

5. **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;

6. **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 a gara nello stesso giorno 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.

7. **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);

8. **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 e dei conseguenti atti indicati nell'autorizzazione del MIMIT sarà affidata al Notaio Banditore con tutti gli oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, così come anche per tutte le spese relative alla fase dell'aggiudicazione e della vendita all'asta, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula a mezzo di assegno circolare.

Ai sensi di legge e di disciplinare, nell'ambito della procedura di dismissione, è prevista tra le modalità di vendita anche quella ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c. e art. 105 LF ossia l'istituto dell'assunzione del debito per l'aggiudicatario/assegnatario con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore, in modo da non alterare la graduazione dei crediti, così come meglio precisato nel disciplinare autorizzato.

[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 che rimarranno a suo carico come da disciplinare. 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 MIMIT 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 e su astegiudiziarie.it dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita almeno 45 giorni 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" - sottovoce "Bandi e vendite" e su un quotidiano come da disciplinare.

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, 20 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Fabrizio Cappuccio

