

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: "RATIONAL S.R.L." N. 23/17 R.F.

Giudice Delegato: **DOTT. ALESSANDRO PELLEGRÌ**

Curatore Fallimentare: **DOTT. TOMAS TONARELLI**

ISTANZA DI VENDITA BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Tomas Tonarelli, Dottore Commercialista, nominato Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe indicata,

premessò che

- Nel fallimento è presente un bene immobile, meglio descritto nell'allegata perizia redatta dall'Ing. Fabio Bernardini, composto dalla piena proprietà di un capannone industriale sito in Massa, Via Catagnina n. 10 (Fg. 89, particella 131) composto da:
 - Area lavorazione mq. 3.270 ca.;
 - Uffici mq. 445 ca.;
 - Fabbricato accessorio mq. 340 ca.;
 - Porticato mq. 400 ca.;
 - Cabina elettrica e servizi mq. 32 ca.;
 - Piazzale scoperto mq. 2.190 ca.;
- È stato approvato il programma di liquidazione;
- Il presente è il primo esperimento di vendita;
- Il sottoscritto Curatore intende procedere alla vendita del suddetto immobile come meglio identificato, descritto e periziato dall'Ing. Bernardini;

tutto ciò premesso lo scrivente

fa istanza

Affinché, la S.V.I., ordini la vendita del compendio immobiliare in premessa.

Massa, lì 11 ottobre 2018

Con ossequio

Il Curatore Fallimentare

Tomas Tonarelli

Dottore Commercialista



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Rational S.r.l.

sede legale in Massa, Via Catagnina 10, codice fiscale e partita IVA 00540280450

Registro Fallimenti nr. 23/17

Giudice Delegato: dr. Alessandro Pellegrini

Curatore Fallimentare: dr. Tomas Tonarelli

*

Il Giudice Delegato

vista l'istanza presentata dal curatore fallimentare;

letti gli articoli 569 e seguenti c.p.c

tenuto conto della perizia di stima depositata agli atti e dei relativi allegati;

esaminato il fascicolo in atti

AVVISA

che il giorno **18 Gennaio 2019**, alle **ore 8,30**, avrà luogo presso il Tribunale di Massa Carrara, sito in Massa Piazza De Gasperi n. 1, la **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 1.750.000,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: € 1.312.500,00

Descrizione del bene: trattasi di un compendio immobiliare sito in Massa alla via Catagnina n. 10, come meglio descritto nella perizia redatta dall'Ing. Fabio Bernardini, composto da:



- Area lavorazione mq. 3.270 ca.;
- Uffici mq. 445 ca.;
- Fabbricato accessorio mq. 340 ca.;
- Porticato mq. 400 ca.;
- Cabina elettrica e servizi mq. 32 ca.;
- Piazzale scoperto mq. 2.190 ca..

Il bene di cui trattasi è censito dal NCEU del Comune di Massa Carrara al foglio 89 particella n. 131, Via Catagnina n. 10, p. T-1° Zona Censuaria 1, cat. D/8, rendita catastale € 34.538,57 e confina verso nord con i beni di cui alla particella 587, ad est con i beni di cui alla particella 133, a sud con Via Catagnina e ad ovest con i beni di cui alle particelle 565 e 519 (entrambe strada comunale).

La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto secondo le seguenti condizioni:

- 1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene posto in vendita, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;
- 2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore fallimentare (dr. Tomas Tonarelli, c/o Studio Bertozzi & Associati, Viale Stazione 40, 54100 Massa) entro le ore 17,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate dalle ore 10,00 alle ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;
- 3) sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice



delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc...) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita. Nel caso in cui vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

4) l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve; circostanza questa che sarà valutata dal curatore o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;



f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a: "Fallimento Rational S.r.l.", di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

5) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

6) In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

7) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; ad Euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore,



si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

8) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque entro giorni 60 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento Rational S.r.l."

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il curatore fallimentare disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

9) Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o L'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal curatore fallimentare, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da



- perizia che s'intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 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;
 - 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;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura;
 - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - 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 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli;
 - ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che l'immobile oggetto di stima è stato costruito (non nella sua totale consistenza attuale) in forza di Licenza Edilizia del



30.04.1956 intestata a Ciaponi Enzo (per costruzione capannone industriale in località Catagnina) approvata dalla Giunta Comunale il 18.05.1956 e successivo rinnovo del 26.11.1958.

Per opere di frazionamento (relative al locale deposito posto in aderenza sul lato monte del capannone) realizzate in assenza del titolo edilizio è stata rilasciata in data 01.07.2005 Concessione Edilizia in sanatoria n°2005-07-0/C3.

Si precisa che nei grafici allegati a detta Concessione Edilizia in sanatoria viene correttamente rappresentata la copertura della campata centrale, indicata invece come scoperta nei grafici allegati alla licenza edilizia originaria del 30.04.1956.

Si precisa inoltre che la società "Rational" ha presentato, per la Commissione Edilizia tenutasi in data 23.11.1967, una pratica edilizia identificata con il n. 890 avente oggetto "ampliamento fabbricato industriale in Via Aurelia Ovest", e tale pratica inizialmente non rintracciata negli archivi comunali è stata visionata e reperita prendendo atto del fatto che trattava proprio la realizzazione della copertura della campata centrale dell'immobile in oggetto, quella coperta con "onduline" plastiche.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa Carrara, consultabili presso il Curatore Fallimentare ovvero su rete internet, all'indirizzo: www.asteanunci.it. In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

a) sul **portale del Ministero della Giustizia**, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche"



b) sui siti: **www.asteannunci.it** (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa **www.tribunalemassa.it**;

c) a scelta su uno dei seguenti **quotidiani** con le seguenti modalità:

“La Nazione” nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;

“Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00.

d) su **free press** “Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia” dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl.

e) inoltre, con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00 nei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- scheda informativa su “Canale Aste” - web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;

- Servizio “Gestionale Aste” con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni presso il numero verde 800630663.

Maggiori informazioni presso il curatore fallimentare dr. Tomas Tonarelli, Viale Stazione 40 Massa, Tel. 0585/810184, Mail ttonarelli@studiobertozzi.eu



Massa, 23.10.2018

Il Giudice Delegato

