

Inserzione sul quotidiano " Il Messaggero" e quotidiano on line "Portaportese", edizione locale di Rieti per una sola volta almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, e pubblicazione sui siti internet WWW.astegiudiziarie.it Tribunale di Rieti almeno 20 gg. prima della vendita senza incanto

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 247/2011

GIUDICE DELEGATO: DOTT. D. Cavaliere

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO A PREZZO RIBASSATO

Il Sottoscritto Notaio Federico Tedeschi Porceddu Con Sede In Nepi, iscritto presso il Collegio Dei distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti (Circondario Di Viterbo) delegato alla vendita ai sensi degli artt. 107 L.F. e 591 Bis C.P.C. e 179 *ter* disp.att. c.p.c. con Ordinanza del Giudice Delegato del Tribunale di Roma del 10 aprile 2014

Avvisa

che il giorno 8 giugno 2017 alle ore 9:45

Nella Sala Dell' "Associazione Tra Notai di Viterbo e Rieti" (As.No.Vi.Ri.) presso il Tribunale di Viterbo, Via Falcone Borsellino n. 41, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

"In Comune di Borbona (RI), terreno agricolo in località Valloni della superficie complessiva di ettari 6.71.00 (ettari sei are settantuno e centiare zero) distinto al Catasto terreni al foglio 1, p.lle: **130**, bosco ceduo, di are 72.30; **131**, pasc. cesp., di ha 2.05.40; **152**, bosco ceduo, di ha 1.70.60; **153**, pascolo di are 92.60; **154**, pascolo, di are 76.40; **174**, pascolo, di are 53.70;

PREZZO BASE: € 54.720,00

RIALZO MINIMO in caso di gara per pluralità di offerenti € 3.000,00

Curatore del Fallimento: Avv. Giuseppina Rubinetti, tel. 06-42016234

Il terreno da documentazione rilasciata dall'Area 3 Tecnico-Manutentiva del Comune di Borbona ricade in zona agricola E1.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso l'ufficio "Associazione Tra Notai di Viterbo e Rieti" (As.No.Vi.Ri.) presso il Tribunale di Viterbo non oltre **le ore 12,00 del giorno 7 giugno 2017** ad eccezione del sabato in busta chiusa all'esterno della

quale dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice Delegato che ha ordinato la vendita e la data della vendita, nessun'altra indicazione potrà essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile 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, b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà in ogni caso essere superiore a 90 gg. dalla data di aggiudicazione; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e se è inferiore al prezzo minimo come sopra determinato: l'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto attraverso Assegno Circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE di ROMA- FALLIMENTO N. 247/2011 Punto Verde S.r.l.**". Nella domanda in bollo l'offerente dovrà specificare se l'offerta è fatta per se o per società da questi rappresentata. In tal caso dovrà essere prodotto certificato di vigenza ed autocertificazione del Legale Rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente.

E' fissata al giorno 8 giugno 2017 alle ore 9:45

presso l'ufficio "Associazione Tra Notai di Viterbo e Rieti" (As.No.Vi.Ri.) presso il Tribunale di Viterbo la deliberazione sulle offerte pervenute ex art. 573 c.p.c. o per la deliberazione sull'unica offerta pervenuta ex art. 572 c.p.c. L'offerente che sarà dichiarato aggiudicatario è tenuto al pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene entro il termine massimo di 90 giorni dal momento dell'aggiudicazione **mediante bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo Raccomandata.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Roma- sezione Fallimentare- Fallimento n. 247/2011 Punto Verde S.r.l.**

VENDITA CON INCANTO

In mancanza di offerte, il sottoscritto Notaio Federico Tedeschi Porceddu Con Sede In Nepi, iscritto presso il Collegio Dei distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti procederà nella Sala Dell' "Associazione Tra Notai di Viterbo e Rieti" (As.No.Vi.Ri.) presso il

Tribunale di Viterbo alla Vendita con Incanto dei beni immobili sopra indicati che si terrà:

il giorno 8 giugno 2017 alle ore 10:45

richiamato il prezzo base sopra indicato e con **offerte di aumento fissate in € 3.000,00** per la relativa gara.

In tal caso gli offerenti, dovranno depositare presso l'ufficio "Associazione Tra Notai di Viterbo e Rieti" (As.No.Vi.Ri.) presso il Tribunale di Viterbo **non oltre le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per l'incanto** ad eccezione del sabato, domanda di partecipazione in bollo. La domanda dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile 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, b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà in ogni caso essere superiore a 90 gg. dalla data di aggiudicazione; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Alla domanda dovrà essere allegato **Assegno Circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE di ROMA- FALLIMENTO N. 247/2011 Punto Verde S.r.l."** per un importo pari al 10% del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione. Nella domanda in bollo l'offerente dovrà specificare se l'offerta è fatta per se o per società da questi rappresentata. In tal caso dovrà essere prodotto certificato di vigenza ed autocertificazione del Legale Rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente.

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione versata, deve essere depositato nel termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione unitamente agli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene **mediante bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo Raccomandata.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Roma- sezione Fallimentare- Fallimento n. 247/2011 Punto Verde S.r.l.**

Maggiori informazioni (dal martedì al venerdì dalle 10:00 alle 12:00) presso l'ufficio "Associazione Tra Notai di Viterbo e Rieti" (As.No.Vi.Ri.) c/o Palazzo di Giustizia di

Viterbo, Via Falcone-Borsellino n.42 ove è visibile la perizia processuale nonchè è possibile concordare la visita all'immobile, tel. 0761-351236/0761-353973.

Viterbo, 12 gennaio 2017

IL Notaio Delegato
Notaio Federico Tedeschi Porceddu

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. ALDO RUGGIERO

PUNTO VERDE S.R.L.
FALLIMENTO 247/2011

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE AI SENSI DELL'ART. 104 *TER* L.F.

AVV. GIUSEPPINA RUBINETTI

PREMESSA DI METODO

Il programma di liquidazione è l'atto di pianificazione e di indirizzo delle attività concernenti la liquidazione dell'attivo fallimentare; il curatore, secondo quanto disposto dall'art. 104 *ter* L.F., dovrebbe sottoporre detto programma all'approvazione del Comitato dei creditori prima di darne notizia al Giudice Delegato e procedere alla sua esecuzione.

Tuttavia, non sussistendo il suddetto organo di sorveglianza per indisponibilità dei creditori nominati all'accettazione della relativa carica, la curatela sottopone la presente relazione al Giudice Delegato il quale, in caso di impossibilità di costituzione e/o funzionamento del Comitato dei creditori, ai sensi dell'art. 41 L.F., provvede all'approvazione del programma *ex art.* 104 *ter* L.F.

I. BREVE ANALISI DELLA SOCIETA' FALLITA

Come più diffusamente illustrato nelle relazioni *ex art.* 33 già depositate, la scrivente non è in possesso dei libri sociali né della documentazione contabile della società fallita e, pertanto, non è in grado, allo stato, di fornire alcuna informazione rilevante con riferimento alla Società fallita, ad eccezione di quelle risultanti dall'estratto della relativa visura storica.

La scheda anagrafica della società insolvente

La PUNTO VERDE S.R.L. è società con sede legale in Roma, via Genzano n. 84, con capitale sociale pari a € 90.000,00, C.F. 09657181005.

La società risulta costituita in data 4 ottobre 2007 ed è stata iscritta al n. 1179506 di REA della Sezione Ordinaria della Camera di Commercio di Roma a far data dal 4 ottobre 2007.

L'oggetto sociale

La Società ha per oggetto sociale: la vendita all'ingrosso e al dettaglio di piante e fiori, articoli di arredo giardino, prodotti per la semina, insetticidi, concimi, terriccio, ferro battuto per arredo giardino, cesti, vimini, mini e grandi elettrodomestici, mobili, articoli per la casa definibili "casalinghi".

L'organo amministrativo

Al momento della dichiarazione di fallimento, sulla base degli elementi emergenti dalla visura della C.C.I.A.A. di Roma aggiornata al 6 giugno 2011, la società risultava amministrata dal socio e amministratore unico nella persona [REDACTED] nominato con atto del 5 gennaio del 2009, al quale, a norma di statuto, risultavano attribuiti tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi anche in giudizio

II. ATTIVITÀ SVOLTA DAL CURATORE

Con le tre precedenti relazioni *ex art. 33 L.F.* lo scrivente Curatore esponeva all'On. G.D. le attività e gli adempimenti eseguiti in relazione al Fallimento in oggetto. In particolare, la sottoscritta rendeva conto:

- i) dell'impossibilità di contattare l'Amministratore Unico della Società, [REDACTED] convocato mediante lettera raccomandata a/r in data 24 maggio 2011 inviata, sia presso la [REDACTED] sia presso l'ultima residenza nota, [REDACTED] atteso che entrambe le missive venivano restituite al mittente: la prima, per essere il destinatario sconosciuto; la seconda, per compiuta giacenza;
- ii) dell'esito negativo dei sopralluoghi effettuati presso la sede legale della società, con conseguente impossibilità di prendere visione delle scritture sociali e contabili obbligatorie della società, nonché di apprendere le cause del dissesto le eventuali responsabilità dell'amministratore, degli organi di controllo, dei soci e/o di terzi;
- iii) delle risultanze delle indagini effettuate nel mese di novembre 2011, presso il P.R.A. di Roma, dalle quali emergeva che la società Punto Verde s.r.l., in data 9 maggio 2008, aveva concluso con [REDACTED] un contratto di *leasing* con scadenza al 17 aprile 2012, avente ad oggetto l'autovettura [REDACTED], veicolo mai rinvenuto dalla Curatela e della cui esistenza la scrivente aveva avuto cognizione solo in seguito alla notifica, da parte della Polizia Municipale di Roma, di diversi verbali di accertamento per infrazioni al C.d.S. Il G.D., pertanto, in accoglimento della istanza proposta, autorizzava la scrivente a risolvere, *ex art. 72 quater L.F.*, il suddetto contratto di *leasing* con [REDACTED]

- iv) dell'esito delle udienze di verifica dello stato passivo, avvenute rispettivamente in data 21.06.2011 (fissata per l'esame le domande tempestivamente depositate) e 26 ottobre 2011, 4 aprile 2012, 26 settembre 2012 e 6 febbraio 2013 (fissate per l'esame delle domande tardive), e della conseguente dichiarazione di esecutività dei relativi stati passivi.

* * *

III. ATTIVITÀ DELLA PROCEDURA E RINVENIMENTO DI ATTIVO DA LIQUIDARE

Nel prosieguo dell'attività svolta nell'esercizio delle proprie funzioni il Curatore effettuava opportune ricerche presso gli uffici amministrativi e giudiziari al fine di reperire informazioni utili alla Procedura fallimentare in corso.

E infatti, da informazioni assunte presso il Tribunale di Rieti, emergeva che alla data della dichiarazione di fallimento era pendente innanzi al Giudice Dott. Valentina Cacace, la procedura esecutiva immobiliare n.r.g. 205/2010 promossa dalla [REDACTED] ai danni della Punto Verde s.r.l., avente ad oggetto un terreno agricolo, sito in Borbona (RI), della superficie complessiva di circa mq. 67.100, interamente di proprietà della società esecutata.

All'udienza del 4 luglio 2011, essendo *medio-tempore* intervenuto il fallimento della società Punto Verde s.r.l., il processo n.r.g.e. 205/2010 veniva dichiarato interrotto *ex art.* 51 L.F.

Nell'ambito della suddetta procedura esecutiva, veniva espletata una Consulenza Tecnica d'Ufficio da parte del tecnico incaricato, Dott. Arch. Giuseppe Biasciucci (*cf.* all.1), sulla base della quale il compendio immobiliare pignorato veniva valutato nell'importo complessivo di € 80.520,00; a tale valore il consulente applicava una riduzione del 15% per "*differenza di oneri tributari su base catastale e reale, per l'assenza di garanzia per vizî, oltre che per l'immediatezza della vendita giudiziaria*" e concludeva quantificando il prezzo base d'asta del lotto, al netto delle suddette decurtazioni, in € 68.400,00.

Il Curatore, verificata la completezza delle informazioni riportate nella C.T.U. dall'Arch. Biasciucci, al fine di procedere alle operazioni di vendita dell'unità immobiliare di proprietà della Punto Verde s.r.l., previa autorizzazione del G.D. Dott. Ruggiero, richiedeva al Tribunale di Rieti l'acquisizione della perizia già espletata: ciò anche in considerazione del fatto che il Fallimento era (ed è tuttora) privo di fondi e che, pertanto, detta acquisizione sarebbe stata economicamente più vantaggiosa per la Procedura, evitando la nomina di un consulente a carico del Fallimento che valutasse nuovamente l'unità immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto Curatore, pertanto, avendo acquisito agli atti della Procedura la copia autentica dell'elaborato peritale svolto dall'Arch. Biasciucci, previa approvazione da parte della S.V. del presente programma di liquidazione, darà avvio alle operazioni di vendita *ex art.* 107 L.F.

* * *

V. SUL CONTENUTO DEL PRESENTE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

La vendita del bene immobile di cui al punto precedente avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 107 L.F.

In particolare si ritiene doversi procedere come segue.

La vendita del terreno agricolo avverrà al prezzo base d'asta di € 68.400,00, come stabilito nella consulenza redatta dall' Arch. Giuseppe Biasciucci.

Il programma prevede che la gara per la vendita sia organizzata secondo le seguenti modalità di massima:

- lo schema procedurale di riferimento è quello della vendita senza incanto da svolgersi davanti a notaio delegato dalla Procedura;

- per partecipare è richiesto il deposito, nel termine stabilito nel bando, di una offerta segreta irrevocabile di acquisto che dovrà essere contenuta in busta chiusa indirizzata come segue: *“Offerta di partecipazione a gara per la vendita dell'unità immobiliare del Fallimento n. 247/2011 Punto Verde s.r.l. del giorno ...”*;

- per essere presa in considerazione l'offerta dovrà essere: 1) presentata nei termini; 2) essere conforme alle condizioni indicate nel disciplinare di gara; 3) essere dichiarata irrevocabile;

- il giorno stabilito per la gara il notaio che verrà all'uopo delegato procederà ad aprire tutte le buste pervenute recanti la dicitura indicata.

Nell'ipotesi in cui saranno pervenute offerte di partecipazione alla gara sulla vendita, il notaio dichiarerà quale sia l'offerta di maggior importo sulla vendita ed inviterà i presenti alla presentazione di offerte in palese aumento; la misura minima del rilancio sarà stabilita nel disciplinare.

Interesse dei creditori concorsuali è che la procedura di vendita esalti massimamente la competizione tra gli interessati stimolando l'affermazione dell'offerta maggiormente vantaggiosa per i creditori.

Condizione essenziale per l'esaltazione della competitività è il prezzo base della vendita.

Poiché il prezzo per la gara è un prezzo di base e poiché la base medesima è base di rilancio, il prezzo stabilito non deve coincidere con una ottimistica previsione del valore di mercato dell'immobile, ma al contrario deve consistere in una sua previsione assolutamente realistica del valore di mercato. Tecnicamente, infatti, si è in presenza di un invito ad offrire, ma perché sia

accolto l'invito deve risultare allettante e non disincentivante. Ciò che interessa, in definitiva, è di stimolare la partecipazione. Essa sarà maggiormente stimolata da valori che gli interessati giudicheranno molto convenienti. La finale convenienza dei creditori, assicurata dalla ricca partecipazione alla gara che il contenuto prezzo di base consente, è poi nel prezzo finale di aggiudicazione, ossia nella cifra risultante non all'inizio ma alla fine della gara e determinato dalla ricchezza e dall'effervescenza della gara medesima.

Ecco allora che i descritti accorgimenti, unitamente alle ordinarie clausole di dettaglio che caratterizzano lo schema della vendita senza incanto (inammissibilità di offerte tardive e irrevocabilità dell'offerta segreta presentata) sono particolarmente efficaci a consentire la partecipazione di ogni reale interessato alla procedura di vendita.

Inoltre, in ordine al livello di competitività non tra le gare ma all'interno di ciascuna gara, lo stesso è assicurato dalla regola per cui se è presentata più di una offerta, si apre immediatamente la gara sulla offerta più alta, secondo il rilancio minimo stabilito nel disciplinare.

Gli adempimenti pubblicitari

In relazione, infine, alla pubblicità delle gare quale preciso obbligo di legge degli organi della procedura, e anche insostituibile fattore di competitività delle procedure di gara stesse, deve osservarsi quanto segue.

Al fine di accentuare informazione e trasparenza, sempre nel superiore interesse dei creditori, la pubblicità dei termini e delle condizioni per partecipare alla procedura competitiva è assicurata dalla pubblicazione di un avviso di vendita, per tre volte al mese sui due maggiori quotidiani a tiratura nazionale: "Il Sole 24 Ore" e "Il Corriere della Sera". L'avviso di vendita sarà altresì pubblicato sulla edizione regionale del "Messaggero" e sul quotidiano *on line* "Portaportese".

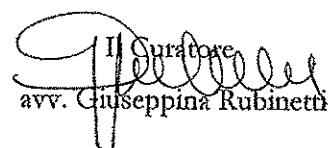
Su questi rilievi si comprenderà come non debba ritenersi necessario che tra la data della pubblicità della gara e la data di svolgimento della stessa incorrano periodi lunghi, ritenendo sufficiente un periodo di circa 60 giorni. Infatti, ed in ogni caso, i soggetti maggiormente interessati sono già in possesso di un ampio set di informazioni; moltissimi altri soggetti potranno raggiungere lo stesso livello di informazioni apprendendo della gara dalla pubblicità su base nazionale e regionale.

Come è già stato evidenziato, a causa della impossibilità di acquisire (e, quindi, esaminare) le scritture sociali e contabili obbligatorie unitamente alla assoluta carenza di informazioni, almeno sino ad oggi, da parte dell'ultimo amministratore in carica, il curatore non ha potuto verificare la sussistenza di possibili azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare.

* * *

Con estrema osservanza.

Roma, li 24 aprile 2013


Il Curatore
avv. Giuseppina Rubinetti

Si deposita in copia la seguente documentazione:

- 1) elaborato peritale redatto dal Dott. Arch. Giuseppe Biasciucci