

DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

CTU TRIBUNALE DI ROMA

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVAN. 2761/2023

G.E. DOTT.SSA CRISTINA LIVERANI

COMMISSIONARIO PER LA VENDITA DOTT. DARIO SALVATORE VITIELLO

Tel: 3387020288 - pec: dariosalvatorevitiello@pec.it

AVVISO DI VENDITA CON INCANTO DI QUOTA

DI PARTECIPAZIONE SOCIETARIA

Il sottoscritto Dott. Dario Salvatore Vitiello, con studio in Roma, Via Valadier n. 36 (di seguito anche il "Commissionario")

Vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma in data 29.05.2025 con la quale il G.E. ha disposto che si proceda alla vendita a mezzo Commissionario con incanto delle quote di partecipazione societaria pignorate, nominando lo scrivente;

AVVISA

che sono poste in vendita in Lotto unico le quote di partecipazione pari al 28% (ventotto per cento) del capitale sociale della società AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.R.L. con sede legale in Roma, Via Timavo al num. 22, iscritta alla CCIAA di Roma al numero 612136 con numero di Partita IVA 01776671008 e C.F.07436840586, capitale sociale Euro 103.480,00 interamente versato, avente ad oggetto (in sintesi) "omissis ...esercitare l'attività di movimento di terra, con eventuali opere murarie in cemento armato tipo corrente, lavori stradali, bonifiche, costruzioni civili e industriali, anche prefabbricati, fognature e collettore, acquedotti, impianti tecnologici per l'edilizia ed industriali; trattamento delle acque, opere speciali in cemento armato, impianti elettrici di produzione, trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica; acquistare, gestire e vendere negozi e pubblici servizi; attività di costruzione edilizia residenziale e non residenziale; attività di compravendita e gestione immobiliare ed immobiliare ed intermediazione in genere; effettuare la raccolta, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, oltre all'attività di agriturismo; conduzione di aziende agricole, per attività produttive nel campo agricolo zootecnico e agriturismo, sia sui terreni ed immobili di proprietà sia su terreni di cui la società si assume la gestione; nonché esercitare attività edilizie ed industriali in genere. omissis ...", tenuto conto che il trasferimento della partecipazione è soggetta a diritto di prelazione da parte degli altri soci in proporzione della partecipazione da ciascuno posseduta" (rif art. 6 dello Statuto).

Prezzo base d'asta è pari ad €266.250,00 (duecentosessantaseimiladuecentocinquanta/ 00);

Rilanci: euro 5.000,00 (cinquemila)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

La vendita avrà luogo mediante presentazione di offerte in busta chiusa da presentare al Commissionario, presso il suo Studio in Roma, Via Valadier n. 36 (C.A.P. 00193), nei termini e con le modalità di seguito stabilite.

1. Gli interessati a partecipare alla gara dovranno presentare le offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa al Commissionario, presso il suo studio, unitamente ad una cauzione, mediante assegno circolare intestato al *Tribunale di Roma, presso Unicredit S.p.A. - Ag. Tribunale Civile* per un importo pari al 20% dell'offerta (non inferiore al prezzo base). L'offerta deve contenere l'indicazione del soggetto offerente, della sede o domicilio, del codice fiscale e/o partita iva, dei recapiti telefonici e di pec e posta elettronica ordinaria, del lotto unico per cui si partecipa, dell'ammontare dell'offerta e l'assegno circolare non trasferibile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto e - in caso di comunione legale i dati e i documenti del coniuge; in caso di presentazione di offerte per conto e nome di una società l'offerta dovrà essere presentata dal legale rappresentante o da soggetto munito dei poteri (da documentare); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o da avente la potestà esclusiva, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva maggiore offerta formulata dallo stesso offerente con le richieste modalità;
2. La consegna delle offerte di acquisto potrà avvenire in plico chiuso da presentare al Commissionario nei giorni dal **2 dicembre 2025 al 11 dicembre 2025** (dal lunedì al venerdì) dalle ore 10 alle ore 13 e dalle ore 15 alle ore 17 previo appuntamento (contattando il n. 3387020288). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Commissionario e la data della vendita.
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 o copia autentica della procura generale (autenticata dal notaio) da cui risulti il conferimento di poteri idonei ai fini di cui sopra, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - copia semplice di visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi; nel caso di ente straniero certificazione dell'ente presso il quale è iscritto l'offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, lo statuto vigente, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri (con allegata traduzione in italiano).
 - copia autentica del provvedimento autorizzativo del giudice tutelare nel caso l'offerta sia presentata da minorenne.
4. CAUZIONE: a pena di inammissibilità l'offerta deve essere accompagnata da cauzione, da versarsi a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Roma, presso Unicredit S.p.A. - Ag. Tribunale Civile per un importo pari al 20% del prezzo offerto.
5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: Il Commissionario, alle ore 17.30 del 11 dicembre 2025 provvederà - presso il suo studio in Roma, Valadier n. 39- all'apertura delle buste ricevute ed all' esame delle offerte ivi contenute. Tutti coloro che hanno presentato offerte sono invitati a presentarsi alla suindicata apertura delle buste per l'eventuale ulteriore fase della gara da svolgersi contestualmente nel caso di presentazione di offerte ritenute valide, presso il medesimo studio del Commissionario secondo le regole che seguiranno. Qualora per l'acquisto siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita (euro 5.000,00); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Commissionario disporrà la vendita a favore del migliore o primo aderente.
6. AGGIUDICAZIONE: il Commissionario procederà all'aggiudicazione provvisoria delle quote previo incasso dell'intero prezzo in favore di coloro che, al termine della gara e per ciascun lotto, risulteranno aver formulato l'offerta maggiore; l'operazione di apertura delle buste e di aggiudicazione sarà documentata

su apposito verbale; il Commissionario comunicherà prontamente a ciascun offerente, non presente all'apertura delle buste, l'esito delle operazioni a mezzo pec o posta elettronica ordinaria. Il Commissionario comunicherà il giorno stesso l'esito dell'aggiudicazione ai soci, affinché questi procedano ad esercitare il proprio diritto di prelazione nel termine di dieci giorni stabilito dall'art. 2471, c. III, c.c.. Scaduto detto termine comunicherà all'aggiudicatario l'esito della richiesta e in caso non sia esercitata la prelazione da alcuno dei soci - la definitività del provvedimento di aggiudicazione.

7. IL PAGAMENTO DEL PREZZO: il pagamento del saldo prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario ovvero dal socio che ha esercitato il diritto di prelazione entro il termine di **5 giorni** decorrenti rispettivamente dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva ovvero dall'esercizio del diritto di prelazione - mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Roma, presso Unicredit s.p.a. - Ag. Tribunale Civile, da consegnare al commissionario.
8. In caso di pagamento parziale o di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato al punto che precede, il Giudice dell'esecuzione (cui il Commissionario dovrà rimettere gli atti) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e, ai sensi dell'art. 540 c.p.c. le quote saranno rimesse in vendita alle medesime condizioni, a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente; all'aggiudicatario sarà inoltre addebitata commissione, sulla cauzione versata, di importo pari alla eventualmente somma trattenuta dall'interessato istituto di credito, per l'esecuzione della relativa operazione.
9. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE: agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti dal Commissionario gli assegni circolari non trasferibili con cui era stata costituita la cauzione, entro il quarto giorno lavorativo successivo al termine della gara.
10. LA TRASCRIZIONE DELL'ACQUISTO DI QUOTE: la trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario al quale dovrà essere consegnata copia conforme del verbale di aggiudicazione; successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito; ai sensi dell'art. 1194 c.c., tutte le somme versate, cauzione compresa, saranno imputate prima alle spese e successivamente al saldo prezzo.
11. NUOVI ESPERIMENTI DI VENDITA E RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE DEI BENI
 - A. Nel caso in cui il creditore abbia presentato - entro la data della vendita - richiesta di assegnazione e non siano state proposte valide offerte d'acquisto entro il termine del primo esperimento, il Commissionario provvederà a comunicarlo ai soci aventi diritto alla prelazione e si provvederà secondo quanto previsto ai paragrafi 6 e 7; nel caso in cui i soci non dovessero esercitare la prelazione, il Commissionario terminerà le operazioni e trasmetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per consentire l'assegnazione dei beni pignorati per un valore corrispondente a quello fissato per il primo esperimento.
 - B. Nel caso in cui non sia stata previamente presentata istanza di assegnazione dei beni e non siano proposte valide offerte d'acquisto entro il termine del primo esperimento, il Commissionario provvederà a comunicare a mezzo pec tempestivamente - e comunque non oltre il termine di tre giorni - l'esito infruttuoso della vendita al creditore procedente, il quale potrà presentare al giudice dell'esecuzione l'istanza di assegnazione dei beni al valore corrispondente al prezzo al quale è stato fissato il primo esperimento di vendita entro il termine di cinque giorni dall'invio della comunicazione. Se il creditore presenta l'istanza di assegnazione, il Commissionario procederà con le modalità indicate al precedente punto A).

Se entro il termine di cinque giorni dal ricevimento della comunicazione (da prolungarsi in caso di scadenza al sabato o in giorno festivo) il creditore non abbia richiesto l'assegnazione, il Commissionario

procederà al secondo esperimento di vendita dei beni pignorati con le modalità e alle condizioni sopra indicate, fatta eccezione per il prezzo base che sarà ridotto del 25%.

C. Nel caso in cui non siano proposte valide offerte d'acquisto anche in relazione al secondo esperimento, il Commissionario provvederà a comunicare a mezzo pec tempestivamente e comunque non oltre il termine di tre giorni l'esito infruttuoso della vendita al creditore procedente, il quale potrà presentare al giudice dell'esecuzione l'istanza di assegnazione dei beni al valore corrispondente al prezzo al quale è stato fissato il secondo esperimento di vendita entro il termine di cinque giorni dall'invio della comunicazione.

Se il creditore presenta l'istanza di assegnazione il Commissionario procederà con le modalità indicate al precedente punto A).

Se entro il termine di cinque giorni dal ricevimento della comunicazione (da prolungarsi in caso di scadenza al sabato o in giorno festivo) il creditore non abbia richiesto l'assegnazione, il Commissionario procederà al terzo esperimento di vendita dei beni pignorati con le modalità e alle condizioni sopra indicate, fatta eccezione per il prezzo-base per la proposizione delle offerte che dovrà essere ridotto del 25%.

D. Nel caso in cui abbia avuto esito negativo anche il terzo esperimento di vendita, il commissionario provvederà a comunicare a mezzo pec tempestivamente e comunque non oltre il termine di tre giorni l'esito infruttuoso della vendita al creditore procedente, il quale potrà presentare al giudice dell'esecuzione l'istanza di assegnazione dei beni al valore corrispondente al prezzo al quale è stato fissato il terzo esperimento di vendita entro il termine di cinque giorni dall'invio della comunicazione. In tal caso il Commissionario procederà con le modalità indicate al precedente punto A) per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dei soci.

12. DOCUMENTAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E VERSAMENTO DELLE SOMME RISCOSE

Il Commissionario provvederà a documentare le operazioni di vendita secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega; successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito sul conto della procedura consegnerà all'aggiudicatario copia del verbale di aggiudicazione sottoscritto digitalmente e dichiarato conforme. Ogni adempimento relativo alla registrazione, trascrizione, voltura e comunicazioni saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, inoltre, si impegna a manlevare ed a tenere indenne il Commissionario da qualunque pretesa venisse al riguardo sollevata nei propri confronti. La vendita sarà convenuta con esclusione di qualsiasi garanzia di legge. Eventuali gravami trascritti presso i pubblici registri potranno essere cancellati con apposita istanza al Giudice dell'esecuzione.

AVVISA ALTRESÌ

che la partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della relazione di stima redatta dal CTU Dott. Dario Vitiello e del presente avviso di vendita consultabili sul portale delle aste giudiziarie (www.astegiudiziane.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche e non esonera gli offerenti dal compiere le visure e gli accertamenti del caso.

Roma, 13 ottobre 2025

Il Commissionario

