

AVVISO DI VENDITA DI BENI MOBILI

(QUOTE SOCIETARIE)

PREMESSO CHE

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Roma, Dott.ssa Cristina Liverani, con Ordinanza del 5-6.11.2025 ha disposto la vendita delle quote sociali della IMMOBILIARE ROSSO FIORENTINO pignorate in danno di del valore di € 1.547.516,88 e pari al 60% del capitale.

Il primo esperimento di vendita tenutosi in data 30.12.2025 al prezzo base di € 1.547.516,88 si è concluso senza la presentazione di offerte valide e il creditore non ha presentato istanza di assegnazione delle quote, rendendo necessario il secondo esperimento a base ridotta del 25%.

Il secondo esperimento di vendita tenutosi in data 26.01.2026 pubblicato con base d'asta ridotta a € 1.160.637,66 si è concluso senza la presentazione di offerte valide e il creditore non ha presentato istanza di assegnazione delle quote, rendendo necessario il terzo esperimento a base ridotta dell'ulteriore 25%.

Ciò premesso, il Dott. Gianluca Zappone, in qualità di Commissionario per la vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, nominato con la sopra indicata Ordinanza,

AVVISA E RENDE PUBBLICAMENTE NOTO CHE

La gara avrà inizio in data 13 febbraio 2026 ore 10.00 e avrà durata di 10 giorni.

Il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 16,00**, dinnanzi a sé e presso il proprio studio in Roma, in Via Cola di Rienzo n. 8, piano uno, interno 1, avrà luogo la

Delle partecipazioni societarie di proprietà dell'esecutato, di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

Piena proprietà della quota di partecipazione pari al 60,00% (sessanta per cento) del capitale sociale di nominali € 9.000,00 Euro (novemila/00) nella società **IMMOBILIARE ROSSO FIORENTINO S.R.L.** con sede in Roma, via Appia Antica 230.

La società è stata costituita in data 26.02.2002 con capitale sociale di € 15.000,00, attualmente di proprietà per il 60% della società esecutata e per il 40% della Sig.ra .

La stessa risulta iscritta al Registro delle Imprese di Roma con C.F. 06980171000 P. Iva 06980171000, Rea RM 1001570.

L'oggetto sociale prevede:

"- tutte le operazioni immobiliari quali l'acquisto, la vendita, la permuta di beni immobili ad uso civile abitazione, industriale, alberghiero ed agricolo, anche in zone di sfruttamento turistico; la conduzione diretta o indiretta dei predetti immobili, anche mediante contratto di leasing immobiliare;

- la concessione a terzi dei predetti immobili in forza di contratti di affitto, anche ultranovennali o di comodato;

- l'attività e di costruzione in genere;

- l'assunzione di appalti con privati ed enti pubblici ed in particolare le seguenti attività: lavori in terra con eventuali opere murarie ed in cemento armato di tipo corrente; lavori di demolizione e sterri, costruzione di edifici industriali ed opere commesse ed accessorie;

- la società potrà stipulare mutui attivi e passivi, prestiti, finanziamenti con garanzie anche sui beni immobili;

- la società potrà, altresì, compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari necessarie ed utili al perseguimento dell'oggetto sociale, potrà altresì prestare fidejussioni o garanzie reali, il tutto purché non costituisca attività prevalente rispetto a quella propria dell'oggetto sociale, nel rispetto e nell'osservanza della legge n.1 e 197 del 1991.

- utilizzazione dell'immobile di proprietà o condotti in forza di contratti di affitto per attività di ospitalità alberghiera, ricettiva, agriturismo e catering;

al solo fine di conseguire l'oggetto sociale e senza che ciò possa essere considerato prevalente rispetto alle

attività sopra indicate, la società potrà compiere tutte le operazioni finanziarie, immobiliari, commerciali e bancarie in genere, e concedere a terzi fidejussioni e garanzie reali e personali, di ogni tipo nonché contrarre mutui ipotecari e finanziamenti in genere, assumere partecipazioni ed interessenze in imprese e società aventi scopi simili ed affini, sia italiane che estere, con esclusione comunque del collocamento a domicilio di valori mobiliari e delle attività vietate ai sensi del d.l. 3 maggio 1991 n.143 convertito con legge 5 luglio 1991 n.197."

Al fine di consentire un esame approfondito ed esaustivo della società **"IMMOBILIARE ROSSO FIORENTINO S.R.L."** da parte dei soggetti interessati all'acquisto, è possibile richiedere all'indirizzo pec gianluca.zappone@pec.it la documentazione inerente a tale società. e segnatamente:

1. Relazione di stima a firma del Dott. Gianluca Zappone del 29.10.2025
2. Visura camerale
3. Bozza bilancio 31.12.2018 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl (non depositato)
4. Bozza bilancio 31.12.2019 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl (non depositato)
5. Bozza bilancio 31.12.2020 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl (non depositato)
6. Bozza bilancio 31.12.2021 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl (non depositato)
7. Bozza bilancio 31.12.2022 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl (non depositato)
8. Bozza bilancio 31.12.2023 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl (non depositato)
9. Libro giornale Immobiliare Rosso Fiorentino Srl dal 1.1.2019 al 31.12.2024
10. Partitari contabili Immobiliare Rosso Fiorentino Srl dal 1.1.2020 al 31.12.2024
11. Dichiarazione IVA 2024 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl
12. Dichiarazione IVA 2025 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl
13. Modello Unico 2022 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl
14. Modello Unico 2023 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl
15. Modello Unico 2024 Immobiliare Rosso Fiorentino Srl

Si precisa sin d'ora che ciascun soggetto che avrà accesso alle predette informazioni è tenuto al vincolo di riservatezza in ordine alle stesse, con espresso divieto di loro divulgazione o utilizzazione per fini diversi da quelli contemplati nel presente avviso di vendita.

La vendita è soggetta ad Iva, ove dovuta.

La predetta partecipazione societaria è posta in vendita senza incanto ai seguenti prezzi e condizioni:

Prezzo base Euro € 870.478,25 (ottocentosestantamilaquattrocentosettantotto/25)

Caparra: per un importo pari al 20% dell'offerta.

Si rinvia alla perizia di stima a firma del Dott. Gianluca Zappone del 29.10.2025 per una migliore identificazione e descrizione della suddetta quota di partecipazione nonché al regolamento indicato in calce al presente avviso per quanto concerne le condizioni e le modalità della vendita competitiva.

Orario apertura buste: 24 febbraio 2026, ore 16:00.

REGOLAMENTO SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI VENDITA E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA.

1. Modalità di presentazione delle offerte

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili e dovranno essere formulate e presentate in busta chiusa indirizzata e consegnata al Commissionario presso lo studio del Dott. Gianluca Zappone sito in Roma, via Cola di Rienzo n. 8, piano primo, tel. 06.40.06.13.03, nei giorni lavorativi (con esclusione, quindi, del sabato e dei festivi) dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00 e comunque previo appuntamento telefonico entro le 12.00 del giorno precedente alla vendita. Per qualsiasi problematica, può essere contattato il Commissionario ai seguenti indirizzi pec e mail: gianluca.zappone@pec.it - gianluca.zappone@studiozappone.com
- La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da un suo incaricato munito di documento d'identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate, a cura del Commissionario o di un suo delegato, esclusivamente le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa indicazione; il nome del Commissionario e la data di operazione di vendita.
- Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

2. Contenuto documentale dell'offerta

- Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito.
- L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva maggiore offerta formulato dallo stesso offerente con le modalità richieste.
- Le stesse, corredate da marca da bollo da Euro 16,00, dovranno contenere:
 - a) se persona fisica: l'indicazione del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita), codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax, posta elettronica ordinaria e PEC, ai quali ricevere comunicazioni. Indicazione del lotto per cui si partecipa, dell'ammontare dell'offerta, dell'assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Roma - procedura esecutiva NRG 9415/2024", presso Unicredit Spa-Ag. Tribunale Civile per un importo pari al 20% del prezzo offerto;
 - b) se società o persona giuridica: l'indicazione della ragione o denominazione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale, partita IVA, visura camerale aggiornata, dati identificativi del legale rappresentante con allegata relativa copia del documento di identità, il quale dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta. Recapito telefonico-fax, posta elettronica ordinaria e PEC, ai quali ricevere comunicazioni. Indicazione del lotto per cui si partecipa, dell'ammontare dell'offerta, dell'assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Roma - procedura esecutiva NRG 9415/2024", presso Unicredit Spa-Ag. Tribunale Civile per un importo pari al 20% del prezzo offerto;
 - c) la espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione riguardante l'avviso di vendita, la relazione tecnica di stima redatta dal CTU Dott. Gianluca Zappone e la visura camerale della società, disponibili per la consultazione sul portale delle vendite pubbliche, e presso lo studio professionale del Commissionario per la vendita Dott. Gianluca Zappone, all'indirizzo sopra indicato;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto e l'impegno ad eseguire il pagamento del prezzo immediatamente e comunque entro e non oltre il quinto giorno (lavorativo) successivo la comunicazione del Commissionario della definitiva aggiudicazione a suo favore.

3. Modalità di svolgimento della vendita

- a) Le buste contenenti le offerte saranno aperte presso lo studio del Commissionario, in Roma, in via Cola di Rienzo 8, nel giorno fissato alla presenza del Commissionario, degli offerenti e di tutti gli interessati aventi legittimazione che vorranno presenziare. Delle operazioni

verrà redatto apposito verbale.

- b) Il Commissionario procederà all'aggiudicazione 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.
- c) Il Commissionario comunicherà prontamente a ciascun offerente l'esito delle operazioni a mezzo PEC o posta elettronica ordinaria.
- e) Il Commissionario comunicherà il giorno stesso l'esito dell'aggiudicazione agli **eventuali soci aventi diritto di prelazione affinché questi esercitino il loro diritto di prelazione nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione.**
- f) **Il pagamento del prezzo dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario ovvero dal socio che ha esercitato il diritto di prelazione entro il termine di 5 (cinque) giorni decorrenti 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.**
- g) Pertanto, l'aggiudicazione conseguente alla vendita di cui al presente avviso dovrà ritenersi provvisoria e diverrà definitiva solo in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione nel termine indicato, ovvero prima nel caso pervenga dichiarazione scritta al Commissionario di mancanza d'interesse degli altri soci. Nel caso invece in cui detto diritto venisse esercitato, la quota sarà trasferita, alle stesse condizioni della vendita, al titolare del diritto medesimo, con conseguente inefficacia dell'aggiudicazione provvisoria a favore di ogni altro offerente.
- h) Nel caso in cui, nei termini assegnati, il socio non eserciti il diritto di prelazione o non versi il prezzo dopo averlo esercitato, il Commissionario comunicherà la circostanza all'aggiudicatario il giorno successivo alla scadenza del termine, a mezzo PEC o posta elettronica ordinaria, invitandolo a pagare entro il termine di 5 (cinque) giorni mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Roma, presso Unicredit s.p.a. - Ag. Tribunale Civile, da consegnare al Commissionario.
- i) In caso di unica offerta valida, il bene sarà venduto all'unico offerente, purché questo sia presente dinanzi al Commissionario al momento della verifica delle offerte e confermi l'offerta.
- j) Al termine della gara ed alla proclamazione dell'aggiudicazione, agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti dal commissionario gli assegni circolari non trasferibili con cui era stata costituita in caparra, entro il quarto giorno lavorativo successivo al termine

4. Adempimenti e attività successivi alla vendita

- a) La trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, al quale sarà consegnata copia del verbale di aggiudicazione, successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito. Ai sensi dell'art. 1194 c.c., tutte le somme versate, caparra compresa, saranno imputate prima alle spese e successivamente al prezzo.
- b) In caso di pagamento parziale o di mancato pagamento, la caparra verrà acquisita alla procedura e, ai sensi dell'art. 540, co. 2, c.p.c., le quote saranno rimesse in vendita alle medesime condizioni, a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.
- c) Nel caso in cui il creditore abbia presentato richiesta di assegnazione dei beni entro l'udienza fissata per la vendita e non siano 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 con le modalità di cui al precedente punto 3). 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.
- d) 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 c).
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 per la proposizione delle offerte che dovrà essere ridotto del 25%.
- e) 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 entro 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 c).

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 sarà ridotto del 25%.

- f) 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 c) per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dei soci.

- g) Saranno dovuti al Commissionario, come determinati nell'Ordinanza di vendita, compensi da determinarsi in conformità all'art. 3 del D.M. n. 227 del 15.10.2015 da prelevarsi sul ricavato della vendita, oltre alle spese di pubblicità eventualmente anticipate. Nel caso in cui la vendita non abbia luogo per anticipata estinzione della procedura esecutiva o per altre cause da lui non dipendenti, al commissionario saranno riconosciuti gli eventuali compensi e il rimborso delle spese sostenute e documentate, da liquidarsi con separato provvedimento;

- h) Il Commissionario documenterà le operazioni di vendita mediante certificato, fattura o fissato bollato in doppio esemplare, nonché mediante redazione di appositi verbali, che saranno depositati unitamente ad un report su inizio e conclusione della gara e sulle offerte in rialzo via via ricevute. Il Commissionario verserà tutte le somme riscosse a qualsiasi titolo, detraendo le competenze già maturate, su conto corrente intestato al Tribunale di Roma, intrattenuto presso Unicredit s.p.a., Ag Tribunale Civile. Il tutto entro 5 (cinque) giorni lavorativi, decorrenti dall'integrale pagamento del prezzo ovvero dal definito incameramento della caparra.

PUBBLICITÀ

1. l'Ordinanza di vendita, gli elaborati peritali, il presente avviso e la visura camerale delle società, sono disponibili per la consultazione sul "*Portale delle vendite pubbliche*" presente sul portale del Ministero della Giustizia, oltre che sul portale italiano delle aste mobiliari "*www.astegiudiziarie.it*".
2. Per maggiori ed ulteriori informazioni sulla società e sulle modalità della vendita possono essere reperite presso lo studio del Commissionario per la vendita ai seguenti recapiti: studio professionale in Via Cola di Rienzo 8 Roma (RM) 00192 - Tel. **06.40.06.13.03** mail-PEC: gianluca.zappone@pec.it

Roma 13.02.2026

IL COMMISSIONARIO

Dott. Gianluca Zappone