



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE CIVILE TERZA**  
**ESECUZIONI MOBILIARI**

**ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA DELLE QUOTE SOCIALI  
PIGNORATE**

**Il Giudice dell'esecuzione**

a scioglimento della riserva,

- esaminato il fascicolo d'ufficio dell'esecuzione **r.g.e. n. 7787/2019**;
- sentito nell'udienza del 12.05.2025 il difensore del creditore procedente, <sup>\*\*\*</sup> quale <sup>\*\*\*</sup> ha domandato la vendita delle quote sociali pignorate alla debitrice e possedute dalla stessa nella **Elle Immobiliare s.r.l.**, come da relazione di c.t.u. depositata in atti;
- rilevato che nella suddetta relazione il C.t.u., dott. Roberto Capitanelli, ha stimato il valore economico delle quote sociali pignorate e possedute dalla <sup>\*\*\*</sup> nella misura del 25% del capitale sociale della Elle Immobiliare s.r.l., così come segue: "□ *alla data del pignoramento Euro 127.531,50; □ alla data dell'ultimo bilancio (2023) Euro 123.179,48*"
- ritenuto, pertanto, che occorre vendere le quote sociali possedute dalla <sup>\*\*\*</sup> nella società Elle Immobiliare s.r.l., pignorate in danno della stessa debitrice, al valore di **euro 123.179,48**;
- ritenuto di non procedere alla vendita con modalità telematiche poiché potenzialmente pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura (art. 530, VI co., c.p.c.)
- vista la clausola statutaria (art. 6) in ordine al diritto di prelazione dei soci per l'acquisto delle quote sociali nel caso di trasferimento delle stesse, così come rilevato dal C.t.u. nella relazione tecnica (pag. 17);
- preso atto che non si è raggiunto l'accordo sulla vendita di cui all'art. 2471, co. 3, c.c.;
- ritenuto, pertanto, che occorre vendere le suddette quote sociali mediante incanto e che spetta ai soci della Elle Immobiliare s.r.l. esercitare il diritto di prelazione nei termini e secondo le modalità previste nello statuto, così come richiamate nella relazione di c.t.u. (pag. 20), e che spetta, altresì,

alla società Elle Immobiliare s.r.l. proporre, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, altro acquirente di proprio gradimento al medesimo prezzo di vendita, ai sensi dell'art. 2471 c.c.;

- vista la relazione di stima del valore delle quote societarie pignorate, depositata dal C.t.u. in data 10.04.2025;
- ritenuto che il prezzo a base d'asta debba partire da **euro 123.179,48 complessivi**, corrispondente al valore stimato dal C.t.u. alla data dell'ultimo bilancio (anno 2023), nella suddetta relazione tecnica;
- ritenuto necessario procedere ad adeguata pubblicità della vendita, ai sensi dell'art. 490 cpc;

#### ORDINA

la vendita all'incanto delle quote sociali possedute dalla \*\*\* nella Elle Immobiliare s.r.l., pignorate in danno della stessa debitrice;

#### FISSA

il prezzo a base d'asta, pari al valore di stima, in **euro 123.179,48 complessivi** per le quote sociali possedute dalla \*\*\* nella società Elle Immobiliare s.r.l.;

\*\*\*

#### DELEGA

la vendita al **dott. Roberto Capitanelli**, con studio in Roma, viale delle Gardenie n. 150;

#### AVVERTE

che, nel caso di esito infruttuoso della vendita, il creditore che abbia richiesto l'assegnazione dei beni potrà ottenere l'assegnazione degli stessi beni (Cass. civ., n. 15596/2019) al valore e con le modalità meglio specificate nel successivo paragrafo 11);

#### DISPONE

che le operazioni di vendita abbiano luogo secondo la seguente disciplina:

- 1) - **suddivisione o formazione di lotti e prezzo base** – Il commissario procederà alla vendita delle quote sociali dell'\*\*\* per un prezzo complessivo pari ad **euro 123.179,48 complessivi**;
- 2) - **gara** – la vendita avrà luogo mediante presentazione di offerte in busta chiusa da presentare al commissario, presso il suo studio, nei termini e con le modalità di seguito stabilite;
- 3) - **pubblicità** – il commissario provvederà alla necessaria pubblicità commerciale mediante pubblicazione della presente ordinanza, della seconda relazione di stima e dei propri recapiti sul sito internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" e sul "portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c., se accessibile e funzionante; il commissario è autorizzato a procedere ad altre forme di pubblicità che ritenga opportune. Le spese di pubblicità sono forfetariamente quantificate nella somma di € 500,00 (art. 18 bis DPR 115/2002 e 161 quater disp.att. c.p.c.).

Qualora, per la particolare natura o valore dei beni staggiti, si rendano necessarie altre forme di pubblicità, l'Istituto richiederà al giudice dell'esecuzione la relativa autorizzazione, indicandone il costo;

4) - **inizio e durata della gara** – la gara avrà inizio nel termine di novanta giorni, decorrente dalla comunicazione della presente ordinanza, ed avrà durata di giorni dieci, tenuto conto del periodo della sospensione feriale dal 01.08.2025 al 31.08.2025;

5) - **caparra** – 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 caparra, mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Roma, presso Unicredit s.p.a. - Ag. Tribunale Civile per un importo pari al 20% dell'offerta;

6) - **offerta irrevocabile di acquisto** – l'offerta di acquisto è irrevocabile e deve essere formulata in busta chiusa indirizzata e consegnata al commissionario; 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 per cui si partecipa, dell'ammontare dell'offerta e l'assegno circolare non trasferibile di cui al precedente n. 5); l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva maggiore offerta formulata dallo stesso offerente con le richieste modalità;

7) - **aggiudicazione** – il commissario 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; l'operazione di apertura delle buste e di aggiudicazione sarà documentata su apposito verbale; il commissario comunicherà prontamente a ciascun offerente l'esito delle operazioni a mezzo PEC o posta elettronica ordinaria.

Il commissario dovrà comunicare 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, III co. c.c.

Il pagamento del prezzo dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario ovvero dal socio che ha esercitato il diritto di prelazione – entro il termine di cinque giorni che decorreranno, rispettivamente, dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione 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 commissario;

8) - **restituzione della caparra** – agli offerenti non aggiudicatari, verranno restituiti dal commissario gli assegni circolari non trasferibili con cui era stata costituita in caparra, entro il quarto giorno lavorativo successivo al termine della gara.

9) - **compensi del commissario** – Al commissario è riconosciuto un compenso ai sensi dell'art. 3 D.M. 227/2015), oltre alle spese di pubblicità;

10) - **trascrizione dell'acquisto** – la trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, al quale dovrà essere 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.

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.

### **11) - nuovi esperimenti di vendita e richiesta di assegnazione dei beni –**

A) 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 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 per la proposizione delle offerte che dovrà essere 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 commissario 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 Commissario 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 riscosse** – il commissario è tenuto a documentare le operazioni di vendita mediante certificato, fattura o fissato bollato in doppio esemplare, uno dei quali deve essere consegnato al Cancelliere; nonché a documentare le operazioni di vendita eseguite 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 commissario provvederà altresì a versare 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 cinque giorni lavorativi, decorrenti dall'integrale pagamento del prezzo ovvero dal definitivo incameramento della caparra;

**13) - compenso in caso di estinzione della procedura esecutiva** – nel caso in cui la vendita non abbia luogo per anticipata estinzione della procedura esecutiva o per altre cause da lui non dipendenti, al commissario saranno riconosciuti gli eventuali compensi e il rimborso delle spese sostenute e documentate; da liquidarsi con separato provvedimento;

**14) - rinvio alle disposizioni vigenti** – per ogni profilo non espressamente disciplinato, si applicano le vigenti disposizioni, come stabilite dagli artt. 532 e 533 c.p.c. e dal D.M. 227/2015;

#### FISSA

per il giorno **24.11.2025, ore 12.30**, salvo eventuale diverso orario da comunicare alle parti, l'udienza per la verifica dell'esito della vendita e per l'eventuale attribuzione della somma ricavata dalla stessa vendita;

#### MANDA

alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza alle parti ed al commissario.

Roma, 24.06.2025.

Il Giudice  
dott. Luigi Guariniello