TRIBUNALE DI ROMA

Concordato Preventivo in continuità aziendale R.G. n. 343/2024

Giudice Delegato Dr. Giuseppe Di Salvo

Commissario Giudiziale: Prof. Avv. Antonio Maria Leozappa

AVVISO DI VENDITA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCI

VI^ esperimento

Il prof. Roberto Mazzei, in qualità di liquidatore e legale rappresentante della Società Silvano Toti Holding S.p.A. in concordato preventivo in continuità aziendale omologato in data 29.10.2025 dal Tribunale di Roma, Pec silvanototiholdingspa@legalmail.it, in aderenza al provvedimento di omologazione e al programma di liquidazione,

AVVISA

Che il giorno 2 Dicembre 2026 dalle ore 10:00 alle ore 12:00, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.astemobili.it oltre che dai siti www.doauction.it/ www.garavirtuale.it del seguente lotto:

LOTTO 2: cessione – a rischio e pericolo del compratore – delle quote del 50% del capitale sociale della società Sviluppo Edilizio 2006 S.r.l., avente sede legale in Via Catania n 9 Roma (RM), di proprietà di Silvano Toti Holding S.p.A. R.G. n. 343/2024.
PREZZO BASE: Euro 583.200,00
CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto
SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 5.000,00

COMUNICA

1. DOCUMENTAZIONE E CONDIZIONI DELLA VENDITA

1.1. Le descrizioni delle quote di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; la venditrice non assume alcuna responsabilità in merito e gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la perizia di stima allegata alla scheda, nonché tutta la documentazione relativa ai beni in vendita chiedendo di potere prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria esclusiva responsabilità;

1.2. Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.astemobili.it, www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

1.3. Fermo quanto previsto al successivo articolo 1.4, gli interessati avranno facoltà di svolgere attività di *due diligence* sulla documentazione relativa alla partecipazione oggetto del presente bando, previa sottoscrizione di idonei impegni di riservatezza. Resta inteso che in caso di svolgimento di *due diligence*, la documentazione che sarà messa a disposizione avrà finalità meramente informativa e la venditrice non presta né presterà alcuna dichiarazione o garanzia circa completezza, accuratezza o assenza di errori della documentazione stessa;

1.4. La vendita avviene a rischio e pericolo del compratore, nello stato di fatto e di diritto in cui la partecipazione si trova e si troverà al momento del trasferimento, con esclusione di ogni garanzia, ai sensi dell'art. 2922 c.c. nei limiti massimi consentiti dalla legge. A titolo meramente esemplificativo, e senza limitazione alcuna, la venditrice non assume alcuna garanzia in ordine, tra le altre cose, (i) alla consistenza patrimoniale della società partecipata; (ii) alla recuperabilità dei crediti;
(iii) alla permanenza di rapporti contrattuali; (iv) all'esistenza o insussistenza di passività, anche potenziali o sopravvenute; (v) alla redditività futura della partecipata. Resta a esclusivo carico e responsabilità del compratore ogni verifica economica, fiscale, contabile, societaria e legale relativa alla partecipazione. L'esistenza di eventuali vizi, difformità, mancanza di qualità o passività relative alla partecipazione compravenduta e/o alla società partecipata, anche se occulti o non evidenziati nella documentazione resa disponibile, non potranno in alcun caso dar luogo ad annullamento della vendita, riduzione del prezzo o pretese risarcitorie nei confronti della venditrice, salvo il caso di dolo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. La venditrice è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi;

2. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

2.1. Tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita attraverso i portali www.astemobili.it/www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;

2.2. Al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;

2.3. Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;

2.4. Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;

2.5. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

2.6. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

2.7. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante;

2.8. L'offerta dovrà essere qualificata come vincolante ed irrevocabile sino al perfezionamento della procedura di vendita e, comunque, per un termine non inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;

3. CAUZIONE E PRESENTAZIONE OFFERTE

3.1. Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% (dieci percento) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate sul portale) sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa. Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG 343/2024 Lotto n. ___Tribunale di Roma e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara. Si precisa che, in ogni caso, la presentazione dell'offerta potrà essere autorizzata solo a seguito della verifica dell'avvenuto accredito della cauzione, effettuato secondo i termini e le modalità di cui sopra. Pertanto, qualora l'utente provveda al versamento della cauzione mediante bonifico istantaneo in prossimità del termine ultimo indicato nella scheda di gara l'abilitazione alla formalizzazione dell'offerta/partecipazione potrà essere rilasciata a seguito dell'aggiornamento automatico del sistema di rendicontazione degli accrediti bancari (ossia l'allineamento del sistema informatico con le risultanze trasmesse dall'istituto di pagamento). Tale aggiornamento, che potrebbe avvenire anche in un momento successivo rispetto all'orario limite, non incide in alcun modo sulla regolare presentazione dell'offerta né pregiudica la posizione di altri eventuali partecipanti già abilitati,

atteso che ciò che rileva ai fini dell'ammissione è esclusivamente l'avvenuto accredito della cauzione entro il termine prescritto.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

3.2. La mancata produzione della documentazione richiesta dalla venditrice, o dal Notaio rogante ai fini della normativa antiriciclaggio potrà comportare la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno;

4. SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA

4.1. Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla società, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

4.2. L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

4.3. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

5. ESITO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

5.1. Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I, il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;

5.2. All'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della società la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

5.3. La restituzione della cauzione per gli offerenti non aggiudicatari avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara;

5.4. Le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Società, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Società;

5.5. Qualora il liquidatore della società Silvano Toti Holding S.p.A. eventualmente di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

5.6. Il liquidatore della società Silvano Toti Holding S.p.A. si riserva, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica;

6. PRELAZIONE E CONDIZIONI DI DEFINITIVITÀ

6.1. L'articolo 9.4 dello statuto della società Sviluppo Edilizio 2006 prevede che il trasferimento delle partecipazioni sia soggetto a prelazione da parte degli altri soci. L'aggiudicazione dovrà conseguentemente intendersi provvisoria sino al decorso dei termini previsti dallo statuto per l'eventuale esercizio della prelazione o per la presentazione di altro acquirente alle medesime condizioni.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro trenta giorni dalla data di ricevimento della raccomandata e comunicato al venditore per mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento. Ove più soci dichiarassero di volere esercitare il diritto di prelazione su quanto offerto in vendita, il diritto sarà riconosciuto in proporzione alle quote possedute al momento dell'offerta. Qualora la prelazione non sia esercitata nella forma e nei termini sopra descritti, il diritto di prelazione si intenderà rinunciato.

Solo decorso infruttuosamente tale termine, l'aggiudicazione acquisterà efficacia definitiva e si procederà al perfezionamento del trasferimento. In caso di esercizio del diritto di prelazione o di applicazione dell'articolo 2471, comma 3, c.c., il socio prelazionario subentrerà all'aggiudicatario alle medesime condizioni. In tale ipotesi all'aggiudicatario non spetterà alcun indennizzo o risarcimento, con diritto esclusivamente alla restituzione delle somme eventualmente versate;

7. PAGAMENTO PREZZO E COMMISSIONI

7.1. Il Commissionario, porrà a carico del compratore, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 0,25% oltre iva per l'attività svolta;

7.2. Il pagamento del saldo di aggiudicazione – ovvero del prezzo complessivo nei casi di cui al paragrafo 6 – dovrà essere effettuato dal compratore entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione della definitività della aggiudicazione sul conto corrente intestato a: SILVANO TOTI HOLDING SPA IBAN IT40M0103003250000005546181 EUR Banca MPS

7.3. La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando l'intero prezzo e i compensi del Commissionario – come sopra descritti – saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;

7.4. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la società procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la società potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

8. TRASFERIMENTO DELLA PARTECIPAZIONE

8.1. Fermo quanto previsto al paragrafo 7, l'atto di trasferimento della partecipazione sarà stipulato avanti al Notaio designato dalla venditrice entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Tutti i costi e gli oneri notarili saranno a carico esclusivo del compratore;

8.2. Il perfezionamento del trasferimento resta subordinato all'ottenimento delle eventuali autorizzazioni richieste dalla normativa vigente;

8.3. Le spese notarili, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri fiscali e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico del compratore, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà;

8.4. Il Gruppo Edicom S.p.A. non è coinvolto nell'atto di trasferimento, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e, per quanto di competenza, gli organi della società;

9. DISPOSIZIONI GENERALI E PUBBLICITÀ

9.1. Il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

9.2. Relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.astemobili.it, www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

9.3. Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

9.4. Copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

9.5. Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali digitali e commerciali individuati dal Commissionario;

9.6. La presentazione dell'offerta comporta integrale conoscenza e accettazione del presente avviso di vendita, della documentazione disponibile e delle condizioni della procedura competitiva;

9.7. Per ogni controversia relativa al presente avviso, alla procedura competitiva o al trasferimento della partecipazione sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma, fatti salvi i poteri del Tribunale della procedura.

Luogo e data

Roma 22.9.26

Firma del Professionista

