

TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 77/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spett.le
D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l.
Via Gambalunga n. 28
RIMINI

Comunicazione PEC: dav.soggettospecializzato@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOMINA DI SOGGETTO SPECIALIZZATO

I sottoscritti Fabrizio Tentoni ed Ettore Trippitelli quali Curatori del Fallimento della società

PEC: f77.2017rimini@pecfallimenti.it

PREMESSO

- che il Programma di Liquidazione (PdL) è stato approvato dal Comitato dei Creditori ed è stato comunicato al Giudice Delegato che ha autorizzato l'esecuzione degli atti ad esso conformi in data 24 ottobre 2018;
- che il suddetto PdL ha previsto la vendita dei beni immobili mediante procedure competitive ai sensi del primo comma dell'articolo 107 LF;
- che come precisato nel Pdl è stato individuato come *Soggetto Specializzato* ai sensi del primo comma dell'articolo 107 LF il notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini tramite la Associazione Professionale "D.A.V. Delegati alle Vendite", tuttavia il notaio Fabbrani ha comunicato alla procedura in data 5 novembre 2018 di aver costituito una società a responsabilità limitata al fine di svolgere l'attività specifica di Soggetto Specializzato ed ha richiesto di incaricare direttamente codesta società: **"D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l."**
con sede in Via Gambalunga, n. 28 – RIMINI – 47921
Tel. +39 0541 54486 - Telefax +39 0541 433247;
PEC: dav.soggettospecializzato@legalmail.it;
Codice Fiscale e Partita IVA: 04414990400)
alle medesime condizioni di cui alla offerta inviata;

tutto ciò premesso

NOMINA COME SOGGETTO SPECIALIZZATO
ai sensi del primo comma dell'articolo 107 LF

per le vendite competitive di tutti i beni immobili di spettanza del Fallimento la società **"D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l."** (in breve D.A.V.) autorizzandola altresì:
- ad effettuare le inserzioni sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- a curare le visite (venendo indicata come *Custode per le Visite* nel PVP), attività che potrà essere svolta anche tramite terzi collaboratori della D.A.V. e comunque sempre sotto la responsabilità di quest'ultima;
- a bandire le aste come *Referente delle Aste Telematiche* tramite propri professionisti;
- ad aprire uno o più conti correnti bancari a nome della procedura per incassare le cauzioni da restituire ai non aggiudicatari o da versare ai curatori al momento della stipula della vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si ricorda che codesta Società ed i professionisti che collaborano con essa, assumendo il ruolo di **coadiutore ex art. 32 c.2 l.fall.** nominato dalla Curatela a seguito dell'autorizzazione del comitato dei creditori, dovranno redigere ai sensi dell'art. 28 della Legge Fallimentare la dichiarazione ai sensi dell'articolo 35.1 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e dovranno consegnarla a questa Curatela entro due giorni dal momento in cui avranno avuto conoscenza della presente nomina.

Una volta ricevuta tempestivamente la accettazione dell'incarico e la suddetta dichiarazione di NON incompatibilità, la sottoscritta Curatela provvederà a depositare la nomina ed a richiedere la inserzione nel fascicolo del SIECIC come "coadiutori" dei rappresentanti della D.A.V. e dei professionisti indicati nella accettazione dell'incarico.

L'elenco dei beni da vendere formati in lotti, la documentazione relativa, le perizie di stima, i prezzi di vendita e le modalità della pubblicità, nonché le tempistiche per gli esperimenti di vendita, saranno fornite dalla Curatela, tempestivamente.

Le modalità di espletamento delle attività di spettanza del *Soggetto Specializzato* sono le seguenti:

• **NORME GENERALI**

- prima di ogni altra cosa, il *Soggetto Specializzato* controllerà la proprietà dei beni - almeno nei limiti del ventennio - anche alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto;
- il *Soggetto Specializzato* segnalerà ai curatori anche l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti, in particolare qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti, ovvero qualora il diverso accorpamento sia valutato più utile al fine di favorire la vendita;
- le modificazioni sulla formazione dei lotti potranno essere autonomamente disposte dai curatori variando di conseguenza il prezzo di vendita, in coerenza con le valutazioni peritali.

• **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

- il prezzo di vendita, la possibilità di accettare offerte inferiori, le riduzioni di prezzo per gli esperimenti successivi, sono tutti indicati dai curatori sulla base del Programma di Liquidazione e previa autorizzazione degli organi della procedura;
- nel caso in cui il *Soggetto Specializzato* si avveda di situazioni (anche sopravvenute) che potrebbero determinare una sostanziale variazione rispetto al valore, dovrà segnalarle ai curatori per un eventuale supplemento di perizia;
- del pari il *Soggetto Specializzato* segnala ai curatori, nonché al G.D., l'eventuale presenza delle condizioni ai sensi del secondo comma dell'art. 503 cpc che possano far ritenere probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568 cpc;
- il *Soggetto Specializzato* determina altresì il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc: tale rilancio non dovrà essere inferiore al 2% (due per cento) del prezzo di vendita arrotondato ai mille Euro superiori;
- il *Soggetto Specializzato* può determinare anche l'importo massimo del rilancio;
- nel caso in cui il tentativo di vendita sia andato deserto il *Soggetto Specializzato* potrà fissare una nuova vendita al prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto, ma comunque sempre previo parere dei curatori.

• **AVVISO DI VENDITA**

- il *Soggetto Specializzato* redige l'"Avviso di Vendita" omettendo il nome del debitore e del proprietario e fornendo le indicazioni previste dall'art. 570 cpc e dall'art.173-quater delle

disposizioni di attuazione del cpc, indicando il valore dell'immobile come sopra determinato, i rilanci minimi ed eventualmente quelli massimi, e tutte le modalità di partecipazione con particolare attenzione a chiarire il regime fiscale della vendita ed i costi a carico dell'aggiudicatario;

- il *Soggetto Specializzato*, a sua discrezione, redige uno o più avvisi di vendita per ogni tentativo di vendita, fermo restando che è preferibile un avviso di vendita separato per ogni lotto a meno che non si tratti di lotti "omogenei" (ad esempio più appartamenti dello stesso stabile) per i quali può essere opportuno predisporre un avviso unico;
- la tempistica dei tentativi di vendita sarà coordinata con i curatori.

- **VISITE**

- Il *Soggetto Specializzato* sarà indicato come "Custode" nel PVP e curerà, tramite propri collaboratori, lo svolgimento delle visite con le medesime modalità previste per legge nelle esecuzioni immobiliari.

- **PUBBLICITA'**

- il *Soggetto Specializzato* comunicherà, anche a mezzo PEC, l'avviso di vendita almeno 20 (venti) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai creditori iscritti anche se non intervenuti;
- il *Soggetto Specializzato* curerà la pubblicità dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 490 cpc primo comma (sul Portale delle Vendite Pubbliche) e secondo comma (sul sito www.astegiudiziarie.it);
- il *Soggetto Specializzato* dietro indicazioni dei curatori, potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso ai sensi del terzo comma dell'art. 490 cpc secondo le modalità della pubblicità commerciale come ad esempio volantinaggi, siti internet, cartelli "VENDESI", inserzioni su giornali e riviste, ecc...;

- **OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE**

- ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;
- le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale;
- soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare;
- su espressa indicazione dei curatori sarà possibile prevedere la possibilità da parte dell'aggiudicatario di indicare, entro il termine di pagamento del saldo del prezzo, come acquirente, in alternativa allo stesso aggiudicatario:
 - una società di *leasing* che acquisti nominando come utilizzatore lo stesso aggiudicatario o una società di cui l'aggiudicatario abbia la totale partecipazione;
 - una società costituita successivamente alla aggiudicazione di cui l'aggiudicatario stesso abbia la totale partecipazione (o nelle medesime quote indicate nella domanda di partecipazione in caso di più aggiudicatari).
- l'offerente dovrà presentare l'offerta secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità indicate nell'avviso di vendita, in misura non inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita ed almeno pari ad un decimo (1/10) del prezzo proposto;
- la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente specificatamente indicato nell'avviso di vendita ed è efficace purché risulti accreditata su tale conto corrente almeno il giorno prima dell'udienza fissata per lo svolgimento dell'asta;
- il *Soggetto Specializzato* è autorizzato ad aprire a nome della procedura il conto corrente su cui far accreditare le cauzioni ed è autorizzato ad operare su detto conto sia per la restituzione delle cauzioni ai soggetti non aggiudicatari sia per prelevare le cauzioni al fine di

effettuare il versamento alla procedura del saldo del prezzo;

- l'offerta non è efficace se è inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita;
- non è consentita la presentazione di offerte su supporto analogico (TELEMATICO PURO).

- **ASTE TELEMATICHE**

- le vendite si terranno con modalità telematiche ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- il *Soggetto Specializzato* è autorizzato, nei limiti di legge, ad accedere alle informazioni sulle offerte non appena sia scaduto il termine per la presentazione delle stesse;
- Gestore della Vendita Telematica sarà “**Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**” (codice fiscale 01301540496, sito: <https://www.astetelematiche.it/>);
- il “Referente della Vendita Telematica” sarà lo stesso *Soggetto Specializzato* tramite professionisti propri collaboratori che saranno comunicati alla Curatela ed eventualmente inseriti come coadiutori nel fascicolo informatico nel SIECIC della procedura su richiesta dei curatori.

- **MODALITA' DI PAGAMENTO**

- il *Soggetto Specializzato* è autorizzato ad aprire un conto corrente intestato alla procedura su cui potrà operare anche con mezzi elettronici (home banking) e sul quale sarà autorizzato ad operare senza necessità di specifiche autorizzazioni da parte degli organi della procedura;
- potranno essere aperti uno o più conti correnti (per ogni lotto o gruppo di lotti omogenei per piano di riparto) secondo le istruzioni dei curatori e su tali conti correnti andranno a far confluire le cauzioni ed i saldi di aggiudicazione.

- **OPERAZIONI DI VENDITA ED AGGIUDICAZIONE**

- l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 cpc avranno luogo come indicato nell'avviso di vendita;
- le operazioni come Referente dell'Asta Telematica saranno svolte (come sopra già specificato) da professionisti che collaborano con il *Soggetto Specializzato* i quali procederanno a verificare le offerte alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, e provvederanno alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 cpc;
- in caso di gara tra più partecipanti il *Soggetto Specializzato* stabilirà il lasso temporale in cui potranno effettuarsi i rilanci secondo il METODO ASINCRONO di cui all'articolo 24 del DM 32/2015;
- in caso di più offerte di pari importo ove nessuno di essi intenda partecipare a tale gara procede ad assegnare il bene a colui che ha presentato per primo l'offerta;
- il Referente della Vendita telematica provvede altresì a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cpc.

- **SALDO DEL PREZZO**

- il *Soggetto Specializzato* fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo entro 120 (centoventi) giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, salvo diversa indicazione dei curatori per specifici lotti di valore significativo, precisa che detto termine è perentorio (Cass. Sez. Un. n.262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita;
- il *Soggetto Specializzato* verserà il saldo del prezzo in base alle modalità indicate nell'avviso di vendita prima o contestualmente all'atto di trasferimento;

• non trattandosi di esecuzione immobiliare non si applica la disciplina di cui all'articolo 41 del TUB.

• **PAGAMENTO RATEALE**

• saranno i curatori ad indicare la possibilità di un pagamento rateale del prezzo di aggiudicazione e le relative garanzie richieste.

• **DECADENZA**

• il *Soggetto Specializzato* avverte prontamente se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, ed il Giudice Delegato con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

• **ATTO DI VENDITA ED ADEMPIMENTI**

• il *Soggetto Specializzato*, di concerto con il notaio incaricato della stipula, convoca le parti entro la data di scadenza per il saldo al fine di stipulare l'atto di vendita;

• una volta stipulata la vendita il GD disporrà ai sensi del secondo comma dell'art. 108 LF la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili".

• il *Soggetto Specializzato* provvederà all'espletamento delle formalità di cancellazione precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario;

• sarà invece il notaio rogante ad effettuare i controlli relativi alla normativa cosiddetta "antiriciclaggio".

ONORARI

Gli onorari della D.A.V., saranno calcolati a titolo forfettario sulla base del prezzo di aggiudicazione secondo le seguenti aliquote a scaglioni:

FINO ad Euro 150.000,00 1,50% (uno virgola cinquanta per cento)

con un minimo di Euro 500,00 per lotto

Da Euro 150.000,00 ad Euro 300.000,00

1,00% (uno per cento)

Da Euro 300.000,00 ad Euro 700.000,00

0,75% (zero virgola settantacinque per cento)

Oltre Euro 700.000,00

0,50% (zero virgola cinquanta per cento)

Gli onorari sono dovuti alla D.A.V. soltanto nel caso in cui si addivenga alla vendita.

Tali onorari, oltre ad IVA come per legge, saranno posti a carico degli aggiudicatari.

In caso di revoca dell'incarico i compensi della D.A.V. saranno calcolati sulla base delle tabelle ministeriali per i delegati alle vendite nelle esecuzioni immobiliari con una riduzione dal 20% al 30%, sulla base della effettiva attività svolta e del prezzo di vendita dell'ultimo avviso pubblicato.

COSTI DI PUBBLICITA'

I costi per la Pubblicità saranno (salve variazioni che avrete cura di comunicarci tempestivamente) quelli indicati nella Vostra offerta.

I costi della pubblicità (GVT, PVP, portali, volantinaggio) saranno anticipati dalla D.A.V. e poi ne verrà chiesto il rimborso alla procedura con dettaglio di costi per ogni lotto.

Tali costi potranno essere posti a carico degli aggiudicatari soltanto su espressa preventiva indicazione da parte della Curatela ed in tal caso verranno dettagliati nell'avviso di vendita.

Con la accettazione dell'incarico saranno accettate tutte le presenti condizioni.

