



I.V.G. RIMINI S.r.l.

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI RIMINI



ZUCCHETTI
Software Giuridico



*Tribunale di Rimini
Preg.mo Presidente
Dott.ssa Francesca Miconi*

*Preg.mi Giudici Tutelari
Dott.ssa Elisa Dai Checchi
Dott. Antonio Miele*

Oggetto: Proposta di collaborazione per l'espletamento delle attività preliminari e propedeutiche alla liquidazione dei beni mobili ed immobili nell'ambito delle procedure di "volontaria giurisdizione" ed "eredità giacenti"

PREMESSA

Al fine di presidiare al meglio gli interessi dell'amministrato, è necessario che la vendita dei beni facenti capo allo stesso sia eseguita secondo modalità che assicurino il conseguimento del miglior corrispettivo reperibile sul mercato.

A questo fine, deve essere stimolata la competizione dei potenziali acquirenti e, pertanto, deve essere assicurata, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati.

Orbene, al modello competitivo, secondo modalità telematiche, sono ispirati tutti i procedimenti liquidatori che si snodano in ambito giudiziario, sia in sede di esecuzione individuale (dove gli adempimenti pubblicitari sono disciplinati dall'art. 490 c.p.c. ed il procedimento di vendita è rigidamente scandito dagli artt. 569 e seguenti c.p.c.) che concorsuale, (dove la vendita competitiva e la obbligatoria esecuzione di adeguate forme di pubblicità è imposto dagli artt. 71, 81, 84, 91, 212, 216, del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, approvato con d.lgs. 12/01/2019, n. 14);

I.V.G. RIMINI SRL sede legale, operativa ed uffici Via Coriano n.58 bl 21/n 47924 Rimini (RN)
Tel. 0541-50710 – fax 0541-50710 c.f.- p.iva 03685470407
Email: ivgrimini@hotmail.it - pec: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it
Internet: www.ivgrimini.it



I.V.G. RIMINI S.r.l.

La procedimentalizzazione delle vendite, ed il rinvio alla formula competitiva ed ai connessi profili pubblicitari, si rinviene anche nel codice di procedura penale, (laddove l'art. 86 disp. att. c.p.p. in tema di vendita dei beni confiscati dispone che il relativo procedimento *"può essere delegato a un istituto all'uopo autorizzato o ad uno dei professionisti indicati negli articoli 534-bis e 591-bis del codice di procedura civile, con le modalità ivi previste, in quanto compatibili"*), così come pure nel codice antimafia (approvato con d.lgs. 06/09/2011, n. 159) nel quale il modello di vendita competitiva, preceduto dalla necessaria esecuzione di adempimenti pubblicitari, è esplicitamente indicato dagli artt. 48 comma 3 e 60 comma 3.

Il sistema normativo, valutato nel suo complesso, restituisce la **regula juris** per cui tutte le vendite disposte per il tramite dell'autorità giudiziaria non possono svolgersi, tendenzialmente, a trattativa privata, la quale nel panorama legislativo appena riassunto costituisce una ipotesi eccezionale, poiché questo **modus procedendi**: non garantisce la tutela degli interessi - pubblicitari e non - che il giudice è tenuto a salvaguardare nell'autorizzarle; non è in grado di porre il procedimento nel quale si innestano al riparo da possibili strumentalizzazioni; non assicura la necessaria trasparenza ed imparzialità che deve contraddistinguere l'attività dell'ADS e, di riflesso, quella del Giudice.

Il riferimento alla vendita competitiva è presente nello stesso art. 376 c.c., richiamato, fra gli altri, dall'art. 411 c.c., il quale prevede che *"nell'autorizzare la vendita di beni, il giudice tutelare determina se debba farsi all'incanto o a trattative private"*.

Gli IVG, nell'ambito dei soggetti specializzati alla vendita di beni mobili ed immobili, offrono particolari garanzie di professionalità, terzietà e trasparenza, in quanto istituzionalmente preposti a tali attività.

Gli IVG, ai sensi del D.M. 11 febbraio 1997 n. 109, sono soggetti all'autorizzazione del Ministro della Giustizia ed alla vigilanza del medesimo, che la esercita direttamente e per mezzo del Presidente della Corte d'Appello e di Magistrati dallo stesso delegati: L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI RIMINI – presieduto dalla società I.V.G. RIMINI SRL - è stato autorizzato, con decreto del Ministero di Grazia e Giustizia, in data 15/07/1994.

Gli obblighi di fideiussione ed assicurazione, imposti rispettivamente dagli artt. 2 e 9 del DM 109/97, costituiscono ulteriore concreta garanzia dell'operato dell'IVG.

Gli IVG si avvalgono di personale tecnicamente e moralmente qualificato (come prescritto dall'art. 4 del D.M. 11 febbraio 1997 n. 109), tutti dotati di tesserino di riconoscimento rilasciato dalla Corte di Appello di appartenenza e dispongono di una struttura specializzata in ambito di vendite giudiziarie.



I.V.G. RIMINI S.r.l.

Quanto sopra, unitamente alla presenza sul territorio, a garanzia di un'assistenza professionalmente qualificata costante, per tutta la durata della Procedura.

Per tutte le attività sopra elencate, l'IVG di Rimini si avvale di struttura nel Comune di Rimini con uffici adibiti all'accoglienza dell'utenza interessata alle vendite giudiziarie, sala asta telematica attrezzate anche a supporto del deposito telematico delle offerte richieste dagli utenti, di personale specializzato.

Questo Istituto dispone di un proprio sito internet www.ivgrimini.it iscritto nella sezione A dell'elenco dei siti Internet istituito, ai sensi della L.n80/2005, presso il Ministero della Giustizia, nonché registro presso il REGISTRO DEGLI OPERATORI DELLA COMUNICAZIONE (R.O.C.). Il suindicato sito internet ha valenza di pubblicazione ex art.490, co2, c.p.c. e gode dell'interoperabilità con il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp/>)



I.V.G. RIMINI S.r.l.

LE ATTIVITA' ED I SERVIZI EROGATI DA I.V.G. RIMINI

Valga premettere che quanto a seguire replica l'operatività adottata da I.V.G. RIMINI nell'ambito delle procedure concorsuali ed affini e viene proposta in quanto ritenuta applicabile anche nell'ambito delle attività di liquidazione degli *assets* delle procedure di volontaria giurisdizione ed eredità giacenti.

MODALITA' DELLE VENDITE

Rileva, preliminarmente, che le vendite sono proposte, coordinate e svolte mediante **procedura competitiva** sia mediante gara d'asta "tradizionale" (asta in presenza) che nella modalità della **vendita telematica** (i.e.: **aste on-line**, ormai di riferimento) avvalendosi di **Portali di vendita certificati** (anche alla luce della recente normativa introdotta dal D.M. 99/2023 in materia di "Banca dati Aste Giudiziarie") di gestori della vendita all'uopo **autorizzati**.

Si osserva che la modalità di vendita competitiva, ordinariamente di riferimento nell'ambito delle procedure esecutive e concorsuali, rappresenta pacificamente l'unico strumento in grado di attestare il miglior esito della vendita e la **massimizzazione del risultato** in quanto rivolte ad una universalità di potenziali interessati previa una adeguata informativa/pubblicità.

Sotto questo profilo, proprio il Ministero di Giustizia, con D.M. 32/2015, è intervenuto introducendo le regole operative per la vendita competitiva telematica al fine di:

- **ampliare il bacino di utenti** potenzialmente interessati ad acquistare il bene;
- conseguire il **miglior realizzo**, in termini di prezzo di vendita, attraverso il meccanismo dei rilanci a fondamento della vendita competitiva;
- efficientare la modalità di **vendita competitiva** rendendola, da un lato, **semplice e sicura** e, dall'altro, attribuendo ad essa la massima **trasparenza** e **certificandone l'operatività** ed il risultato conseguito.

*** **

Sono di seguito riepilogate le attività ordinariamente gestite, svolte e garantite nel caso di affidamento ad I.V.G. della vendita dei beni afferenti alla Procedura.



I.V.G. RIMINI S.r.l.

ATTIVO IMMOBILIARE

Segnatamente:

I.V.G. RIMINI propone di adottare, al pari dell'operatività adottata nelle procedure concorsuali, **procedure di vendita competitiva semplificate** (come già previste dall'art. 107, co. 1, L.F. ed attualmente previste dall'art. 216 del vigente C.C.I.A.A.);

il trasferimento della proprietà dei beni immobili avviene per il tramite di un **Notaio previamente prescelto dagli Organi della procedura**;

è richiesto, quale documentazione di base e di riferimento per l'attività, un **elaborato peritale**, possibilmente aggiornato e completo di planimetrie, relativo all'immobile o agli immobili oggetto della vendita.

Tanto rilevato, vengono a seguire puntualmente elencate le attività ordinariamente poste in essere da I.V.G. RIMINI. Segnatamente:

ATTIVITÀ DI CARATTERE GENERALE:

- esame e studio della documentazione peritale e relativo oscuramento nei dati sensibili funzionalmente alle pubblicazioni;
- accesso ricognitivo presso la singola unità immobiliare staggita per: i) la presa visione dell'immobile; ii) l'acquisizione della documentazione fotografica; iii) l'affissione (ove possibile e consentito) della apposita cartellonistica "IVG RIMINI - VENDESI ALL'ASTA" completa dei riferimenti telefonici ed email dell'Istituto;
- redazione degli avvisi d'asta;
- abbozzamento profilo fiscale delle vendite;
- acquisizione dei preventivi notarili di spesa per atto di trasferimento (a carico di parte acquirente)
- coordinamento e gestione degli adempimenti pubblicitari previsti dall'atto autorizzativo della vendita. Si propone, quale servizio interamente gratuito ed incluso a seguito dell'affidamento dell'incarico, la pubblicità ed informativa delle vendite competitive sul sito internet istituzionale certificato **www.ivgrimini.it** nonché sul sito internet istituzionale certificato **www.astagiudiziaria.com** della Associazione Nazionale IVG, con la precisazione che I.V.G. RIMINI dispone di un «pacchetto pubblicitario» che consente la divulgazione delle attività di vendita competitiva dei beni immobili su portali commerciali nazionali ed altri strumenti informativi;

I.V.G. RIMINI SRL sede legale, operativa ed uffici Via Coriano n.58 bl 21/n 47924 Rimini (RN)

Tel. 0541-50710 – fax 0541-50710 c.f.- p.iva 03685470407

Email: ivgrimini@hotmail.it - pec: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it

Internet: www.ivgrimini.it



I.V.G. RIMINI S.r.l.

- invio all'ADS di copia dei giustificativi delle pubblicazioni compiute;
- servizio di informazione telefonica/email agli interessati in relazione ai beni in vendita;
- attività di assistenza alla presentazione delle offerte;
- coordinamento ed evasione delle richieste di visione.

ATTIVITÀ D'ASTA E POST AGGIUDICAZIONE:

- sessioni d'asta e relativa verbalizzazione;
- assistenza all'ADS funzionalmente all'atto di trasferimento al Notaio.

ASTE TELEMATICHE:

Anche nel settore immobiliare l'Istituto è operativo sul fronte delle vendite telematiche (i.e.: aste *on-line*), così come previsto dal D.M. 32/2015, avvalendosi di "piattaforme di vendita" di terzi Gestori abilitati.

L'Istituto si avvale della piattaforma di vendita certificata www.fallcoaste.it del Gestore Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

ATTIVITÀ ACCESSORIE: Ordinariamente I.V.G. cura e segue le attività accessorie che possono rendersi necessarie, quali i servizi di raccolta preventivi per lo smaltimento di beni e il coordinamento dell'attività. Per tali servizi ordinariamente IVG richiede un autonomo compenso rimesso alla liquidazione del Giudice.

COMPENSO:

Sono a carico di I.V.G. RIMINI tutti i servizi di cui sopra ad esclusione di eventuali lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, che rimarranno in capo alla procedura.

La tabella sottostante riporta i costi applicati all'aggiudicatario per le attività sopra espletate.

PREZZO DI VENDITA	COSTO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO
Fino a € 150.000,00	2,5% sul prezzo di vendita – con un minimo di € 750,00
Da € 150.000,01 fino a € 350.000,00	2,0 % sul prezzo di vendita
Da € 350.000,01 fino a € 750.000,00	1,5% sul prezzo di vendita
Oltre € 750.000,01	1,0% sul prezzo di vendita



I.V.G. RIMINI S.r.l.

Sono poste a carico della procedura le spese vive anticipate dall'IVG, preventivamente autorizzate e debitamente documentate (quali, ad esempio, quelle per l'eventuale sostituzione delle serrature, per l'affissione di cartellonistica e per eventuali forme di pubblicità integrativa, le spese per l'eventuale sgombero da beni mobili) e quelle della custodia in caso di mancato incarico di vendita.

ATTIVO MOBILIARE

Per quanto attiene all'attivo mobiliare, si riassumono a seguire le attività ordinariamente svolte.

ATTIVITÀ DI CARATTERE GENERALE

- prima ricognizione per la presa d'atto dei beni oggetto di vendita e del relativo stato;
- erezione dell'**inventario** e, se richiesto, dell'elaborato di **stima**;
- deposito della perizia di stima presso la Cancelleria competente;
- custodia dei beni – compatibilmente con la relativa natura, dimensione e quantità - presso i locali della depositaria di I.V.G. e coordinamento delle relative attività di asporto;
- coordinamento delle attività di asporto di mezzi targati, avvalendosi di operatori specializzati ed autorizzati di fiducia e relativa custodia presso la depositaria di cui dispone l'Istituto, anticipandone le spese di asporto.

ATTIVITÀ DI VENDITA E POST AGGIUDICAZIONE

L'attività di vendita è compiuta mediante procedure competitive d'ASTA pubblica, anche in forma telematica, secondo le modalità e le riduzioni del prezzo base autorizzate.

Attività:

- suddivisione dei beni per Lotti;
- redazione degli avvisi d'asta;
- gestione, quale servizio interamente gratuito ed incluso a seguito dell'affidamento dell'incarico, della pubblicità ed informativa dei beni in vendita sul sito internet istituzionale certificato www.ivgrimini.it nonché sul sito internet istituzionale certificato www.astagiudiziaria.com della Associazione Nazionale IVG;
- invio all'ADS di copia dei giustificativi delle pubblicazioni compiute;
- servizio di informazione telefonica/email agli interessati in relazione alle attività di vendita;

I.V.G. RIMINI SRL sede legale, operativa ed uffici Via Coriano n.58 bl 21/n 47924 Rimini (RN)

Tel. 0541-50710 – fax 0541-50710 c.f.- p.iva 03685470407

Email: ivgrimini@hotmail.it - pec: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it

Internet: www.ivgrimini.it



I.V.G. RIMINI S.r.l.

- gestione delle operazioni di esposizione volte alla presa visione dei beni da parte dei richiedenti;
- gestione delle vendite competitive;
- attività di assistenza alla presentazione delle offerte per la partecipazione alle vendite;
- redazione del verbale d'asta;
- consegna dei beni all'acquirente.

Anche per il settore mobiliare l'Istituto è operativo sul fronte delle vendite telematiche (i.e.: aste *on-line*), così come previsto dal D.M. 32/2015, avvalendosi di "piattaforme di vendita" di terzi Gestori abilitati. L'Istituto si avvale della piattaforma di vendita certificata www.fallcoaste.it del Gestore Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

Per quanto attiene alle vendite competitive mobiliari, non è richiesto alcun compenso alla procedura trattandosi di servizio ricompreso a seguito dell'affidamento dell'incarico.

COMMISSIONE

I diritti d'asta richiesti da I.V.G. RIMINI sono pari ad una percentuale del **10% sul realizzo**, oltre all'Iva in misura di legge ed è posta a carico dell'aggiudicatario (compenso minimo € 300,00).

Non sono ricomprese (in quanto di competenza della procedura) le spese anticipate da IVG RIMINI per conto della procedura, quali, ad esempio:

- le anticipazioni del contributo erariale per la eventuale pubblicazione sul PVP;
- le spese di asporto dei mezzi ed automezzi presso la depositaria dell'Istituto.

** **

A disposizione per maggiori chiarimenti e confidando nell'apprezzamento dell'operatività dell'Istituto, si porgono i migliori saluti.

Con Osservanza.

L'Amministratore dell'IVG RIMINI SRL
Rodolfo Grandi

Il Socio- Collaboratore dell'IVG RIMINI SRL
Dott. Alessandro Papini

I.V.G. RIMINI SRL sede legale, operativa ed uffici Via Coriano n.58 bl 21/n 47924 Rimini (RN)
Tel. 0541-50710 – fax 0541-50710 c.f.- p.iva 03685470407
Email: ivgrimini@hotmail.it - pec: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it
Internet: www.ivgrimini.it