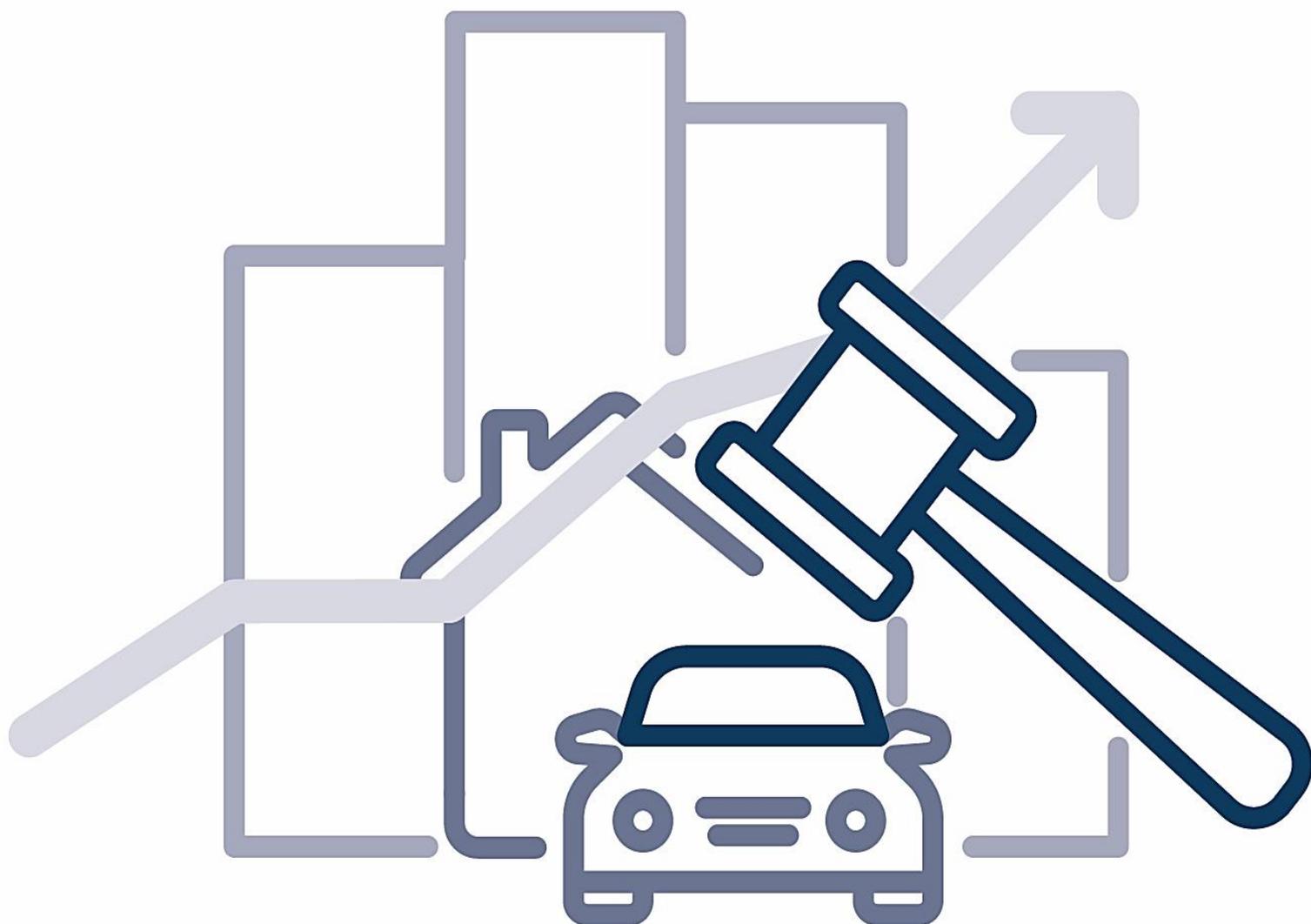


PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E MOBILIARE

GESTIONE VENDITA GIUDIZIARIA COMPETITIVA IN QUALITA'
DI SOGGETTO SPECIALIZZATO ART. 107 L.F./ ART. 216 C.C.I.I.

Proposta tecnico operativa del
13 ottobre 2023



ITAsset Advisory Services

Soggetto specializzato nelle procedure concorsuali ai sensi dell'art. 107/1 legge fallimentare e dell'art. 216/2 codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza
Autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG n. 71 del 20 maggio 2022 alla gestione delle vendite telematiche
Autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG del 10 marzo 2023 alla pubblicazione su scala nazionale degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 c.p.c.
Certificato **UNI EN ISO 9001:2015** per il sistema qualità e sicurezza dei servizi ausiliari resi all'Autorità Giudiziaria

Oggetto: proposta di collaborazione per la **liquidazione** degli asset **IMMOBILIARI E MOBILIARI** ricaduti nella procedura concorsuale mediante **gestione completa delle vendite giudiziarie competitive, in qualità di accreditato soggetto specializzato.**

Gentilissimi,

con la presente abbiamo il piacere di sottoporre alla vostra attenzione le attività di cui all'oggetto, forti dell'esperienza che ci caratterizza in qualità di **accreditato soggetto specializzato** (art. 107/1 l.f. e art. 216/2 c.c.i.i.).

ITAsset Advisory Services s.r.l. è soggetto **accreditato** presso il **Ministero della Giustizia** come **gestore della vendita telematica e portale nazionale per la pubblicazione legale degli avvisi di vendita** (art. 490 c.p.c.). ITAsset Advisory Services opera ininterrottamente dal **2016**, in qualità di soggetto specializzato, in **23 tribunali italiani**.

Recentemente ITAsset Advisory Services ha ottenuto la **certificazione ISO 9001:2015** per il **sistema di qualità e sicurezza che caratterizza i servizi resi all'Autorità Giudiziaria**.

ITAsset Advisory Services agisce con competenze multidisciplinari **ausiliando il professionista** in tutte le fasi gestorie:

- **trascrizione** della sentenza presso la competente conservatoria dei registri immobiliari;
- visure ipocatastali e **certificazione** delle iscrizioni (art. 2808 c.c.) e trascrizioni (art. 2643 c.c.) pregiudizievoli effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della procedura;
- **verifica** della continuità dei titoli di compravendita immobiliari con individuazione delle quote di proprietà da liquidare;
- erezione di **inventario** (art. 87 l.f. / art. 195 c.c.i.i.);
- **relazione valutativa** ex art. 173 disp. att. c.p.c (mobili - immobili) necessaria alla redazione del programma di liquidazione (art. 104ter l.f / art. 213 c.c.i.i.);
- **assistenza** alla redazione dell'integrazione del programma di liquidazione, con particolare focus alla descrizione degli asset ed alle modalità/tempistiche di vendita;
- gestione di ogni fase della **liquidazione giudiziaria** (dalla redazione dell'avviso di vendita sino alla purgazione dei gravami pregiudizievoli sull'asset alienato);
- **custodia** mobiliare/immobiliare (art. 560 c.p.c.);
- **custodia**, indicizzazione e gestione del carteggio afferente alla contabilità della società in default.

Forniamo **servizi integrati** alle procedure, assistendo il professionista delegato, dalla fase **inventariale** sino alla **liquidazione/custodia** del bene, coadiuvandolo in tutti i processi operativi necessari ed utili alla veloce e positiva realizzazione del mandato conferito **dall'autorità giudiziaria**. ITAsset Advisory Services è ausiliario specializzato, leader nella gestione delle vendite competitive; ogni singola attività delegata, viene **curata in ogni dettaglio**.

ITAsset Advisory Services

Soggetto specializzato nelle procedure concorsuali ai sensi dell'art. 107/1 legge fallimentare e dell'art. 216/2 codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza
Autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG n. 71 del 20 maggio 2022 alla gestione delle vendite telematiche
Autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG del 10 marzo 2023 alla pubblicazione su scala nazionale degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 c.p.c.
Certificato **UNI EN ISO 9001:2015** per il sistema qualità e sicurezza dei servizi ausiliari resi all'Autorità Giudiziaria

commerciale, sia sui portali specializzati (art. 490 c.p.c.), primi per visibilità: www.itasset.it, www.astelegale.net – www.asteimmobili.it - www.portaleaste.it – www.aste.immobiliare.it, sia sulla piattaforma (gestore della vendita) di valorizzazione di ogni tipologia di vendita in asta giudiziaria www.spazioaste.it, sia sui principali siti **commercials immobiliari** privati: www.immobiliare.it – www.casa.it – www.idealista.it.

Ci occupiamo inoltre, dell'inserimento degli avvisi sul Portale delle Vendite Pubbliche, www.pvp.giustizia.it, (art. 490/1 c.p.c.), anticipando l'onere del contributo ministeriale e rendendo la comunicazione idonea alla maggiore visualizzazione

L'arricchimento dei contenuti informativi pubblicati, per la migliore presentazione del bene, viene attuato anche attraverso la realizzazione di **foto professionali**, filmati hi-res mediante **l'utilizzo di droni** e **virtual tour 360°**, in base alla tipologia ed alla peculiarità dei beni.

La diffusione della notizia della vendita giudiziaria avviene anche mediante l'utilizzo dei **social network** e la realizzazione di campagne pubblicitarie mirate attraverso i principali **canali di marketing**, tra cui i servizi **Google Ads e/o Facebook Ads**, compresi nell'incarico di vendita.

Siamo specializzati in **campagne pubblicitarie radiofoniche** e mediante **cartellonistica stradale**. La tecnologia messa a disposizione nell'ambito dei servizi offerti, tra cui quelli di vendita telematica mediante la piattaforma www.spazioaste.it, è garanzia di sicurezza, controllo ed ottimizzazione nello svolgimento dell'attività proposta.

Gli utenti interessanti alla vendita giudiziaria avranno a disposizione un **numero di cellulare dedicato** (call center 24 ore su 24), disponibile anche **nei giorni festivi** con il quale interfacciarsi per ottenere richieste di informazioni. **Anche il servizio di visite per la ricognizione dei beni in vendita sarà fruibile nei giorni festivi.**

Il soggetto specializzato ITAsset Advisory Services opera in sinergia con il gruppo **Astalegale.net s.p.a** in qualità di partners logistico e tecnologico essendo accreditata presso il Ministero della Giustizia per la pubblicità e la vendita, nonché presso i Tribunali e sul territorio in cui interviene con **oltre 120 collaboratori** e partner qualificati. Astalegale.net s.p.a. è partner tecnologico di oltre **160 Uffici Giudiziari italiani** (tra cui oltre 60 tribunali e 15 Corti d'Appello) e di circa **98.000 professionisti**, a cui offre la più completa gamma di servizi professionali innovativi per la vendita

Certificazioni, tecnologia, approccio specializzato ed una rete di proprie risorse, uffici e professionisti sul territorio consentono allo scrivente ausiliario di operare, in assoluta **trasparenza e indipendenza**, per la migliore valorizzazione dei beni e per il successo della vendita.

Confidando di poter operare al vostro fianco, per coadiuvare in modo ottimale la vostra attività nella particolare fase gestoria e liquidatoria, **invitiamo alla lettura della proposta allegata** e restiamo a completa disposizione.

Cordiali saluti.

Direttore Generale

Dott. Andrea Petreni

(mob. 339.5274210)

ITAsset Advisory Services

Soggetto specializzato nelle procedure concorsuali ai sensi dell'art. 107/1 legge fallimentare e dell'art. 216/2 codice della crisi d'impresa

Autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG n. 71 del 20 maggio 2022 alla gestione delle vendite telematiche

Autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG del 10 marzo 2023 alla pubblicazione su scala nazionale degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 c.p.c.

Certificato UNI EN ISO 9001:2015 per il sistema qualità e sicurezza dei servizi ausiliari resi all'Autorità Giudiziaria

Tel. 0577.282015 | P.I. 01447270529 | www.itasset.it | info@itasset.it

Siena Via dei Montanini n. 63 | Arezzo Via del Trionfo n. 40 | Grosseto Via Siria n. 36/40 | Brescia Via Fenil Nuovo Molini n. 97 | Ancona Via Cassolo n. 35

PROPOSTA DI GESTIONE COMPLETA DELLE OPERAZIONI VENDITA GIUDIZIARIA

ATTIVITÀ COMPLETA 360°

L'incarico, in qualità di **ausiliario specializzato** (art. 107 l.f. / art. 216 c.c.i.i.) è **completo e non comporta alcun onere per la procedura concorsuale**, essendo le commissioni d'asta dello scrivente ausiliario a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Il servizio prevede la preliminare predisposizione della **due diligence** e **dell'analisi documentale**, la redazione **delle perizie immobiliari e mobiliari** certificate e/o la revisione/aggiornamento di quelle esistenti e la successiva **gestione integrata del processo di vendita** mobiliare/immobiliare, incluse le attività di valorizzazione del bene (Promotional Marketing), la **gestione della piattaforma** liquidatoria telematica (www.spazioaste.it), la cura delle **visioni dei beni** da parte degli interessati (**call center h.24** compreso festivi) e la **reportistica finale**.

Tra le attività di **gestione completa ed integrata del processo di vendita** rientrano la pubblicità, il Marketing Promotion, le campagne pubblicitarie offline mediante volantinaggio e cartellonistica pubblicitaria da affiggere presso i luoghi ove risultano staggiati i beni, il contatto con gli investitori istituzionali e dei fondi comuni di investimento, unitamente alla gestione dell'asta competitiva mediante piattaforma telematica e del saldo prezzo oltre che il totale supporto alla procedura in sede di rogito.

La preliminare attività di **due diligence** favorisce la **correttezza** e **trasparenza** della vendita giudiziaria e consente la rilevazione analitica dei rischi e delle possibilità di una loro eliminazione.

DUE DILIGENCE IMMOBILIARE (art. 173 disp. att. c.p.c.)



Sopralluogo e raccolta documentale

(sopralluogo tramite personale tecnico specializzato e raccolta documenti ed informazioni utili alla vendita: stato dei luoghi, conformità edilizie e titoli di occupazione).



Audit documentale

(verifica della completezza della documentazione ricevuta, accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative).



Due diligence notarile (relazione ipocatastale)

(controllo titolarità degli asset ricaduti in asse concorsuale con verifica della provenienza e continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale/fallimento).

VALUTAZIONI IMMOBILIARI CERTIFICATE



Il **compenso** per l'elaborazione della relazione estimativa verrà determinato a **giustizia** (D.M. 30 maggio 2002) dal giudice delegato, al compimento di tutte le operazioni di vendita.

Siano in grado di **determinare la quotazione** di qualsiasi bene **mobile ed immobile**.

ITAsset Advisory Services fonda la propria identità su di una **nuova** tipologia di "**relazione di stima**" adatta alle attuali piattaforme pubblicitarie sul web:

- **PIU' chiara**
- **PIU' dettagliata**
- **PIU' illustrata**

Valutazioni immobiliari e mobiliari effettuate da professionisti **iscritti all'albo dei C.T.U.** e realizzate mediante l'applicazione di **metodologie estimative moderne**.

Le valutazioni sono affidate a professionisti esperti che procedono secondo i seguenti standard di valutazione: **EVS 2016 Linee guida ABI 2018, Linee guida ABI per NPL, UNI 11612/2015, UNI PDR 53:2019.**

L'attività può riguardare sia l'elaborazione del rapporto di valutazione sia **l'eventuale riesame delle perizie esistenti** con dati immobiliari certificati ai sensi **dell'art. 173 disp. att. c.p.c.**

CONTATTO INVESTITORI ISTITUZIONALI E FONDI (CONSULENZA PERSONALIZZATA)



ITAsset Advisory Services, avendo trattato numerosi incarichi come soggetto specializzato, in tutta Italia, detiene un significativo **patrimonio informativo degli operatori finanziari privati e pubblici** che, nel corso degli anni, hanno effettuato **investimenti nelle vendite giudiziarie**.

Tali conoscenze e contatti, vengono utilmente impiegati nella promozione diretta delle vendite con invito all'approfondimento da parte di tali operatori, **assistendoli nella verifica delle loro necessità**.

Considerata la natura e le peculiarità dei beni, particolare attenzione è mirata alla promozione della vendita verso i seguenti interlocutori: **investitori istituzionali, sgr, services, banche d'affari, gestori di portafogli NPL's, fondi comuni di investimento ed altri operatori finanziari professionali**.

PUBBLICITA' E MARKETING



Valorizzazione degli asset Immobiliari posti in vendita

- Realizzazione **foto/drone/filmati hi-res/virtual tour 360°**, con abbinamento di elaborati grafici e specifiche tecniche utili alla migliore presentazione ed alla contestualizzazione del lotto/dei lotti in vendita.
- Pianificazione dell'attività di marketing in aggiunta alla pubblicità "legale/istituzionale", per coinvolgere in modo settoriale il target destinatario, mediante profilazione dello stesso per **criteri specifici**, in funzione alla tipologia e peculiarità dei beni in vendita.



Promozione on-line

- Visibilità della vendita tramite siti web iscritti alla sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006: **www.astalegale.net**; **www.asteimmobili.it**; **www.portaleaste.it**; **www.aste.immobiliare.it**; **www.itasset.it**.
- Visibilità mobile **App Astalegale** in versione iOS ed Android (oltre **800.000 download**).
- Nell'ottica di diffondere l'informazione anche su canali web diversi da quelli specializzati, ITAsset Advisory Services propone il servizio "**Promotional Marketing**" che prevede la pubblicazione coordinata degli annunci sui principali portali immobiliari privati, tra cui **Casa.it**, **Idealista.it**, **immobiliare.it**, contenenti i dati salienti degli immobili in vendita e corredati da fotografie professionali. Il servizio viene effettuato in perfetta sincronia con i portali istituzionale ex art. 490 c.p.c. Gli annunci conterranno tutte le informazioni utili per l'utente affinché il contesto **entro cui deve maturare la determinazione in ordine all'acquisto, si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare**. Inoltre, saranno indicati i riferimenti telefonici dell'advisory da cui acquisire tutte le informazioni necessarie.
- Il soggetto specializzato è, inoltre, in grado di coordinare la pubblicazione su un network di **portali internazionali** immobiliari, specializzati, per acquirenti e investitori *ad hoc*. Tali portali consentono una presentazione degli immobili ad un target specifico composto da più di **700.000 utenti unici al mese** interessati a comprare un immobile a livello internazionale. Il messaggio pubblicitario viene così diffuso anche sui principali **mercati europei** (es. Regno Unito, Francia, Germania e Belgio) ed **internazionali** (es. Russia, Cina, Stati Uniti; Paesi Arabi ecc.).



Promozione off-line

- Promozione attiva sul territorio mediante **cartellonistica stradale e muraria** da affiggere sulle strade a scorrimento e nelle **murature dei beni in vendita giudiziaria**.
- Eventuale attività di coordinamento degli adempimenti pubblicitari sui quotidiani ed altre forme di **pubblicità commerciale indoor**.
- Promozione tramite la nostra rete operativa dislocata sul territorio nazionale.



Diffusione ampliata dell'informazione

- Campagne digitali di marketing per raggiungere tramite Google ADS o i Social Network advertising (**Facebook, LinkedIn, Instagram**), in base a specifici criteri (targeting, parole chiave, dati demografici e remarketing) gli utenti potenzialmente interessati.

SUPPORTO PER LA GESTIONE DELLA PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE



Inserimento degli avvisi sul Portale della Vendite Pubbliche

ITAsset Advisory Services provvederà inoltre a:

- rendere la documentazione idonea per la pubblicazione (in relazione al formato, alla dimensione dei files ed alla conformità degli stessi alle prescrizioni in materia di privacy).
- inserire i dati conoscitivi dell'esperimento di vendita e pubblicare gli avvisi di vendita giudiziaria sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it).

AUCTION FACILITATION



Vivacizzazione del mercato

- Comunicazione delle aste alla rete di professionisti e partner dislocati sul territorio nazionale, affinché le **relazioni interpersonali** possano entrare in contatto con i potenziali interessati.
- Gestione dei lead generati dai **propri portali e dall'attività di marketing**.

GESTIONE DELLE VISITE – CALL CENTER E RENDICONTAZIONE



Assistenza completa all'utenza

- Attivazione sistemi di richiesta di visita online e offline, accompagnamento degli interessati alla visita tramite la propria rete sul territorio e rendicontazione con dati identificativi dei soggetti interessati che hanno effettuato il sopralluogo.
- Assistenza online, telefonica ed on-site, sia in fase prevendita legata alla **comprensione dei documenti ed alla partecipazione**, sia in fase di gara e di post-vendita.
- Gli utenti interessanti alla vendita avranno a disposizione un **numero di cellulare dedicato** (call center 24 ore su 24), disponibile anche nei **giorni festivi** con il quale interfacciarsi per ottenere richieste di informazioni.

Anche il servizio di visite per la ricognizione dei beni in vendita sarà fruibile nei giorni festivi.

ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DELL'ASTA



Gestione completa delle fasi di gara

- Predisposizione della documentazione ufficiale della vendita (avviso di vendita, regolamento di gara, modulistica per la presentazione delle offerte e condizioni generali di vendita).
- Pianificazione e gestione dell'asta competitiva tramite la piattaforma dedicata **www.spazioaste.it** in modo semplificato secondo i dettami dell'art. 107/1 l.f., in alternativa in modo strutturato con presentazione delle offerte iniziali ex D.M. 32/2015 (predisposizione della piattaforma di partecipazione e di vendita, gestione delle cauzioni e delle ammissioni alla gara, svolgimento della gara e individuazione acquirente, reportistica).

Il modello di asta competitiva da utilizzare potrà essere individuato tra le seguenti alternative:

- 1) **sincrona telematica**
- 2) **sincrona a partecipazione mista**
- 3) **asincrona**

- Qualora, per le caratteristiche dei beni, si ritenga utile gestire la gara di **vendita in forma "tradizionale"**, provvederemo a predisporre idonei avvisi di vendita ed a gestire la gara in modalità fisica.
- **ITAsset Advisory Services** ausilia, altresì, la procedura nella **custodia del carteggio contabile**. L'attività si caratterizza per il **trasporto**, la **custodia** e l'**intera digitalizzazione della contabilità** (carteggio amministrativo) afferente alla procedura concorsuale per l'intero periodo necessario (mediamente dieci anni). L'attività viene processata per l'**intero territorio nazionale**.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ROGITO NOTARILE



ITAsset Advisory Services, opererà inoltre ed in totale autonomia operativa (benché sempre supervisionata dal *dominus* della liquidazione giudiziale):

- nella gestione delle fasi di incasso somme: **cauzioni e saldo prezzo**;
- nella gestione delle attività post aggiudicazione mediante **confronto diretto con il notaio rogante** per la predisposizione delle comunicazioni saldo prezzo e la determinazione delle tassazioni da applicare.

NESSUN ONERE A CARICO DELLA PROCEDURA



Diritti d'asta

L'unica forma di compenso richiesto per lo svolgimento di tutte le attività previste è costituita dalla commissione per diritti d'asta, dovuta **solo in caso di esito favorevole della vendita e poste a carico dell'aggiudicatario. Nessun onere è richiesto alla procedura.**

Qualora, per particolari esigenze della procedura concorsuale si renda necessario valutare diversa forma di compenso in base alle specifiche esigenze degli asset in vendita giudiziaria, il soggetto specializzato **ITAsset Advisory Services**, predisporrà a tale scopo, proposte operative alternative *ad hoc*.

