

**PRESENTAZIONE**

La “D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l.” (in seguito D.A.V.) è una Società Specializzata (ai sensi del quarto comma dell’articolo 104-ter della Legge Fallimentare) ed è stata costituita per svolgere l’attività di Soggetto Specializzato (ai sensi del primo comma dell’articolo 107 della Legge Fallimentare) e quindi curare le vendite competitive di immobili, partecipazioni societarie non quotate ed aziende.

Tale Società Specializzata offre, tramite la collaborazione con studi notarili, avvocati ed operatori esperti, una serie completa di servizi ai Curatori nei Fallimenti ed ai Commissari nei Concordati quali:

- assistenza fin dalle prime fasi della procedura ([sigilli ed inventario](#), [trascrizione sentenze](#));
- consulenza nella gestione dei cosiddetti [concordati misti](#) (con beni di terzi);
- verifica della titolarità e dei gravami;
- collaborazione con Operatori Esperti per la redazione delle [perizie](#);
- assistenza legale tramite Avvocati specializzati (sfratti, liberazioni, cause del lavoro, recupero crediti).

Come Soggetto Specializzato i nostri servizi si differenziano notevolmente rispetto a quelli offerti da altre società che si propongono di assumere il medesimo ruolo ed a tal fine, nel seguito della presente, abbiamo redatto un elenco dei principali **SERVIZI** che svolgiamo, precisando che di volta in volta saranno adeguati alle diverse esigenze della procedura.

Abbiamo continuato illustrando le forme di **PUBBLICITA’** che più spesso vengo utilizzate ma teniamo a precisare che non siamo legati o vincolati a nessun gestore o commissionario e quindi la scelta delle modalità di svolgimento della pubblicità sarà sempre rimesso agli organi delle procedure. Teniamo a precisare che tutti i costi della pubblicità saranno dettagliati in modo da poterli imputare ad ogni singolo lotto (per la correttezza dei piani di riparto in caso di pluralità di masse).

Abbiamo infine effettuato una comparazione tra i nostri **ONORARI** e quanto viene richiesto dalle altre società che si propongono come Soggetti Specializzati.

Teniamo a precisare che gli onorari indicati in tale tabella devono considerarsi indicativi (calcolati per procedure con numero di lotti ed importi nella media) e ribadiamo che soltanto dopo aver valutato i beni di ogni singola procedura ed i servizi richiesti, sarà possibile formulare un’offerta precisa e dettagliata.

La presente quindi **NON** costituisce una offerta di servizi ma una mera presentazione.

Rimango a disposizione e porgo distinti saluti

L’Amministratore Unico  
Ronald JON-TONEL

---

**“D.A.V. SOGGETTO SPECIALIZZATO S.R.L.”**

Via Gambalunga, n. 28 – RIMINI – 47921 – Cap. Soc. Euro 10.000,00 i.v.,  
iscritta al Registro delle Imprese della Romagna Forlì-Cesena e Rimini con

Codice Fiscale e Partita IVA 04414990400 – REA: RN - 409849

Tel. +39 0541 54486 - Telefax +39 0541 433247

Mail: [dav.soggettospecializzato@gmail.com](mailto:dav.soggettospecializzato@gmail.com)

PEC: [dav.soggettospecializzato@legalmail.it](mailto:dav.soggettospecializzato@legalmail.it)

## SERVIZI

1. **Verifica della proprietà e dei gravami** (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli) tramite effettuazione delle visure presso le competenti Conservatorie e visure catastali;

NB: questa verifica di solito viene assegnata all'Operatore Esperto (il perito) che è chiamato a redigere la perizia di stima ai sensi del primo comma dell'articolo 107 LF, invece è importante che sia svolta al più presto anche al fine di eseguire correttamente sia l'[inventario](#) che la [trascrizione della sentenza](#).

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle altre società che si propongono come Soggetto Specializzato.*

2. **Calcolo dei costi di cancellazione dei gravami** ai sensi dell'art. 108 LF (importo da indicare in avviso);

NB: Una volta individuati i gravami occorre quantificare i costi di cancellazione in quanto è una informazione che è opportuno inserire già nell'avviso di vendita o comunque da poter dare agli interessati.

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle altre società che si propongono come Soggetto Specializzato.*

3. Apertura di **conto corrente bancario dedicato** (intestato alla Procedura) ove far versare le **cauzioni** ed il saldo del prezzo di aggiudicazione, con consegna dell'intero prezzo di vendita alla Curatela contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento. Il tutto ovviamente secondo le istruzioni degli Organi della Procedura.

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle altre società che si propongono come Soggetto Specializzato.*

4. Collaborazione nella scelta del **Gestore delle Vendita Telematica** e nelle modalità di svolgimento dell'**asta telematica**.

NB: D.A.V. utilizza generalmente Astegiudiziarie ma è in grado di appoggiarsi a qualsiasi altro Gestore. Con Astegiudiziarie il costo di una asta telematica tramite modalità asincrona è di Euro 240,00 a lotto oltre ad Euro 20,00 per il caricamento sul PVP.

5. Redazione di **un avviso di vendita per ogni lotto** con condizioni e clausole *ad hoc* sulla base della tipologia, natura e condizioni del bene (sulla base delle indicazioni della Curatela);

NB: l'avviso di vendita è diverso da lotto a lotto in quanto possono essere personalizzate diversi aspetti come le modalità di partecipazione (ad esempio per consentire l'acquisto da parte di un *leasing*, ecc...) oppure le modalità della vendita (con prezzo dilazionato, con richiesta di garanzie, ecc...)

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle società che si propongono di assumere il ruolo di Soggetto Specializzato le quali o non redigono l'avviso (lo fanno fare agli organi della procedura) oppure utilizzano delle minute standard.*

6. Inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (**PVP**) ([pubblicità obbligatoria](#)) ed effettuazione del versamento di Euro 100,00 (oltre ad Euro 1,00 di oneri bancari) per ogni lotto per ogni asta mediante il [portale](#) del Ministero.

La D.A.V. anticipa l'importo di Euro 100,00 oltre agli oneri bancari (Euro 1,00).

Per la [scelta del "Gestore della Vendita Telematica"](#) GVT non vi sono limitazioni.

*Anche per le altre società i costi di pubblicazione sul PVP sono sempre a carico della procedura, ma molte di queste richiedono che il versamento tramite il portale venga effettuato dagli organi della procedura.*

7. Effettuazione della [pubblicità facoltativa e commerciale](#) con le modalità concordate con la Curatela

NB: Le modalità della pubblicità saranno di volta in volta concordate con gli organi della procedura e terranno in considerazione la natura, il valore e la tipologia dei beni da vendere.

D.A.V. gestisce direttamente la pubblicità sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che è il principale portale immobiliare italiano.

8. **Visite:** ricezione delle richieste, organizzazione degli appuntamenti ed accompagnamento *in loco*

NB: la D.A.V. non soltanto accompagna gli interessati alla visita del bene, ma lo fa rispettando le disposizioni di legge con la riservatezza e nei tempi previsti e quindi coordina e fissa gli appuntamenti gestendo direttamente le richieste di visita.

Per perfezionare l'offerta economica occorrerà analizzare di volta in volta il numero di lotti, la tipologia dei beni e le località interessate.

*Questa attività viene svolta in maniera diversa dalle società che si propongono di assumere il ruolo di Soggetto Specializzato le quali generalmente si limitano ad accompagnare alla visita ma spesso non gestiscono le richieste né gli appuntamenti.*

9. **Assistenza agli interessati** nella quantificazione dei costi di intestazione (simulazione conteggi imposte), nel chiarimento sulle caratteristiche e le problematiche dei singoli cespiti (anche coordinandosi con i periti) nonché nella predisposizione della offerta telematica (attività fondamentale per il successo delle [aste telematiche](#)).

10. **Referente della Vendita Telematica**

NB: D.A.V. si avvale di professionisti esperti (avvocati) che assumono il ruolo di Referente della Vendita Telematica e pertanto si assumono tutte le responsabilità connesse a tale funzione ed in particolare:

- lo svolgimento dell'asta con la verifica delle domande di partecipazione e la verifica del versamento delle cauzioni;
- la decisione sulla ammissibilità delle domande;
- la redazione dei verbali di asta ed il loro deposito telematico.

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle altre società, che si propongono come Soggetto Specializzato, le quali lasciano tale responsabilità agli organi della procedura.*

11. **SALA ASTE**

A Rimini abbiamo attrezzato una sala aste appositamente dedicata nei nostri studi in Via Gambalunga n. 28, che può essere utilizzata per le aste telematiche relative a beni siti in ogni parte d'Italia.

Tuttavia quando curiamo le vendite competitive di immobili siti fuori zona preferiamo utilizzare le sale aste che vengono messe a disposizione dai prestigiosi studi notarili a cui ci appoggiamo per le procedure fuori piazza. Il tutto senza alcun costo per la procedura.

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle altre società che si propongono di assumere il ruolo di Soggetto Specializzato se non dietro corrispettivo da quantificare di volta in volta.*

12. Redazione dei **verbali di asta e deposito telematico** degli stessi;

I Referenti dell'asta redigono e depositano i relativi verbali.

NB: una cosa è redigere i verbali altra è predisporre una mera bozza che dovrà essere modificata di volta in volta in quanto i verbali (se fatti bene) non sono mai uno uguale all'altro.

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle società che si propongono di assumere il ruolo di Soggetto Specializzato le quali non assumono il ruolo di Referente della Vendita Telematica e si limitano a predisporre delle "bozze" di verbale sulla base di minute standard.*

13. Predisposizione **istanza cancellazione** gravami ex art. 108 LF

NB: una volta stipulato l'atto di trasferimento sarà onere degli organi della procedura proporre istanza di cancellazione dei gravami ai sensi dell'articolo 108 LF. La D.A.V. predisporre tali istanze che tuttavia dovranno essere controllate e depositate dagli organi della procedura.

*Questa attività generalmente NON viene svolta dalle altre società che si propongono come Soggetto Specializzato.*

## PUBBLICITA'

A prescindere dal valore del lotto alcuni costi sono fissi e si possono indicativamente così riassumere:

- Inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche Euro 100,00 per lotto per asta (oltre ad Euro 1,00 di commissioni bancarie);
- Gestione della Vendita Telematica Euro 240,00 per lotto (*una tantum*)
- Caricamento sul PVP Euro 20,00 per lotto (*una tantum*)

Per le vendite competitive di minor valore si può evitare la vendita telematica (fino a quando sarà consentito dalla legge) risparmiando Euro 240,00.

L'inserzione su almeno un portale autorizzato dal ministero ai sensi del secondo comma dell'articolo 490 C.P.C. viene solitamente effettuata per ogni lotto.

Questo tipo di inserzione viene inserita al momento dell'invio dell'avviso ma poi non appena l'asta è andata deserta viene fatta decadere fino a quando non è stato inviato un nuovo avviso.

- Astegiudiziarie.com Euro 150,00 per data di asta (a prescindere dal numero dei lotti per procedura)

L'inserzione sui principali portali immobiliari commerciali (i cosiddetti comparatori) è importante che permanga per tutto il tempo in cui il bene è in vendita (anche se ancora non è stato fissato un nuovo tentativo di vendita), modificando di volta in volta i dati dell'annuncio sia nel prezzo sia nella data di asta (se fissata).

- o [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) Euro 100,00 per un anno continuativo
- o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) Euro 250,00 per un anno continuativo

Il volantinaggio consiste nell'invio di missive (volantini) ai vicini di casa o a soggetti predeterminati (comproprietari, soci, ecc...) ed è importantissimo per i lotti di basso valore; il costo è di Euro 55,00 per 100 missive.

Oltre alle attività pubblicitarie non sono da sottovalutare le attività di "preparazione" del bene da vendere.

A volte una semplice pulizia, qualche piccolo dettaglio, consentono di presentare il bene molto meglio.

La qualità delle fotografie è molto importante.

Per questo tipo di attività ci sono delle società specializzate che a costi estremamente contenuti riescono ad ottenere ottimi risultati.

Per i lotti di valore medio è assolutamente consigliabile realizzare il Virtual Tour ai seguenti costi:

- o *Virtual tour* Euro 250,00 per lotti fino ad Euro 300.000,00  
Euro 400,00 per lotti fino ad Euro 500.000,00

Per i lotti di maggior valore si andranno a studiare di volta in volta le forme migliori di pubblicità al fine di contattare i soggetti potenzialmente interessati.

Per i beni di natura particolare (alberghi, complessi industriali, ristoranti, campi da golf, campeggi, ecc...) sono molto efficaci le inserzioni continuative sulle Riviste specializzate di settore.

Sulla base di questi criteri i costi per la pubblicità (a cui aggiungere il PVP) normalmente sono i seguenti:

| Prezzo di vendita fino a | Asta Telematica | Astegiudiziarie | <a href="http://www.casa.it">casa.it</a> - <a href="http://www.idealista.it">idealista.it</a> per due anni | <a href="http://www.immobiliare.it">immobiliare.it</a> per due anni | Volantinaggio | Virtual Tour | Riviste    | TOTALE      |
|--------------------------|-----------------|-----------------|--|---|---------------|--------------|------------|-------------|
| 10.000,00 €              | 260,00 €        | 50,00 €         |  |   | 55,00 €       |              |            | 365,00 €    |
| 50.000,00 €              | 260,00 €        | 50,00 €         |  |   | 55,00 €       |              |            | 365,00 €    |
| 75.000,00 €              | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   |   | 55,00 €       |              |            | 565,00 €    |
| 100.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   |   | 55,00 €       | 250,00 €     |            | 815,00 €    |
| 200.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   |   | 55,00 €       | 250,00 €     |            | 815,00 €    |
| 300.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   |   | 55,00 €       | 250,00 €     |            | 815,00 €    |
| 400.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               | 400,00 €     |            | 1.410,00 €  |
| 500.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               | 400,00 €     |            | 1.410,00 €  |
| 600.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               | 700,00 €     |            | 1.710,00 €  |
| 700.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               | 700,00 €     |            | 1.710,00 €  |
| 800.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               | 700,00 €     |            | 1.710,00 €  |
| 900.000,00 €             | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               | 700,00 €     |            | 1.710,00 €  |
| 1.000.000,00 €           | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               |              | 3.000,00 € | 4.010,00 €  |
| 1.500.000,00 €           | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               |              | 5.000,00 € | 6.010,00 €  |
| 2.000.000,00 €           | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               |              | 7.000,00 € | 8.010,00 €  |
| 3.000.000,00 €           | 260,00 €        | 50,00 €         | 200,00 €   | 500,00 €  |               |              | 9.000,00 € | 10.010,00 € |

## ONORARI

Al fine di effettuare un confronto tra i costi complessivi della D.A.V. rispetto alle società che si propongono di assumere il ruolo di Soggetto Specializzato, occorre ribadire che queste ultime chiedono un compenso a percentuale omnnicomprensivo dei propri onorari e dei costi di pubblicità (ma non dei costi del PVP) e tali costi vengono quasi sempre imputati a carico dell'aggiudicatario.

Diversamente la D.A.V. distingue nettamente i propri onorari dai costi della pubblicità.

Ipotizzando quindi una procedura con un numero di lotti medio (circa 10) e con immobili nelle vicinanze (in provincia di Rimini) gli onorari della D.A.V. nel caso in cui svolga tutti i servizi sopradescritti (anche le visite) sono i seguenti:

|   |  |
|---|--|
| FINO ad Euro 150.000,00<br>con un minimo di Euro 500,00 per lotto | <b>1,50%</b> (uno virgola cinquanta per cento)       |
| Da Euro 150.000,00 ad Euro 300.000,00                             | <b>1,00%</b> (uno per cento)                         |
| Da Euro 300.000,00 ad Euro 700.000,00                             | <b>0,75%</b> (zero virgola settantacinque per cento) |
| Oltre Euro 700.000,00   | <b>0,50%</b> (zero virgola cinquanta per cento)      |

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

Tali onorari potranno essere posti a carico della procedura o a carico degli aggiudicatari (come normalmente avviene).

Il confronto con alcuni delle principali società che operano nella nostra zona dimostra come la somma dei nostri onorari e dei costi della pubblicità (calcolati in modo "abbondante") è sempre inferiore a quanto da loro richiesto forfettariamente.

| COMPENSI PER ATTIVITA' DI SOGGETTO SPECIALIZZATO |             |             |             |             |                  | Differenza    |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|---------------|
| Prezzo di vendita                                | A           | B           | DAV         | PUBBLICITA' | DAV + Pubblicità | rispetto ad A |
| 10.000,00 €                                      | 1.000,00 €  | 1.000,00 €  | 500,00 €    | 365,00 €    | 865,00 €         | 135,00 €      |
| 50.000,00 €                                      | 1.500,00 €  | 1.450,00 €  | 750,00 €    | 365,00 €    | 1.115,00 €       | 385,00 €      |
| 75.000,00 €                                      | 2.250,00 €  | 2.175,00 €  | 1.125,00 €  | 565,00 €    | 1.690,00 €       | 560,00 €      |
| 100.000,00 €                                     | 3.000,00 €  | 2.900,00 €  | 1.500,00 €  | 815,00 €    | 2.315,00 €       | 685,00 €      |
| 200.000,00 €                                     | 5.750,00 €  | 5.800,00 €  | 2.749,99 €  | 815,00 €    | 3.564,99 €       | 2.185,01 €    |
| 300.000,00 €                                     | 8.250,00 €  | 8.199,98 €  | 3.749,99 €  | 815,00 €    | 4.564,99 €       | 3.685,01 €    |
| 400.000,00 €                                     | 10.250,00 € | 10.599,98 € | 4.499,99 €  | 1.410,00 €  | 5.909,99 €       | 4.340,01 €    |
| 500.000,00 €                                     | 12.250,00 € | 12.999,98 € | 5.249,99 €  | 1.410,00 €  | 6.659,99 €       | 5.590,01 €    |
| 700.000,00 €                                     | 16.250,00 € | 16.799,98 € | 6.749,99 €  | 1.710,00 €  | 8.459,99 €       | 7.790,01 €    |
| 1.000.000,00 €                                   | 20.750,00 € | 22.499,98 € | 8.250,00 €  | 4.010,00 €  | 12.260,00 €      | 8.490,00 €    |
| 1.500.000,00 €                                   | 28.250,00 € | 29.499,99 € | 10.750,00 € | 6.010,00 €  | 16.760,00 €      | 11.490,00 €   |
| 2.000.000,00 €                                   | 35.750,00 € | 36.499,99 € | 13.250,00 € | 8.010,00 €  | 21.260,00 €      | 14.490,00 €   |
| 3.000.000,00 €                                   | 50.750,00 € | 50.499,99 € | 18.250,00 € | 10.010,00 € | 28.260,00 €      | 22.490,00 €   |
|  |             |             |             |             |                  |               |
|  | A           |             | DAV         |             |                  |               |
| FINO A 150.000 €                                 | 3,00%       |             | 1,50%       |             |                  |               |
| DA 150.000 A 300.000 €                           | 2,50%       |             | 1,00%       |             |                  |               |
| DA 300.000 A 700.000 €                           | 2,00%       |             | 0,75%       |             |                  |               |
| DA 700.000 € IN POI                              | 1,50%       |             | 0,50%       |             |                  |               |
|  |             |             |             |             |                  |               |
|  |             | B           |             |             |                  |               |
| FINO A 200.000 €                                 |             | 2,90%       |             |             |                  |               |
| DA 200.000 A 500.000 €                           |             | 2,40%       |             |             |                  |               |
| DA 500.000 A 1.000.000 €                         |             | 1,90%       |             |             |                  |               |
| DA 1.000.000 € IN POI                            |             | 1,40%       |             |             |                  |               |

Pur essendo una società la nostra formazione è quella di professionisti e quindi applichiamo tariffe che tengono in considerazione, di volta in volta, la reale attività prestata e per piccole procedure operiamo anche a mera copertura dei costi.