



PROTOCOLLO D'INTESA

per

L'AFFERMAZIONE DEL RUOLO DEI COMMERCIALISTI NELLE VENDITE COMPETITIVE

DI BENI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, RESIDENZIALI

TRA

Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, con sede legale in Roma, Piazza della Repubblica, n. 59, C.F. 09758941000, rappresentata dal Presidente, Dott. Prof. Elbano de Nuccio, di seguito denominato "Consiglio",

Ε

Rete Aste S.r.l., con sede legale in Livorno, via Scali D'Azeglio 2/6, C.F./P.I. 12564431000, per la quale interviene Dott. Gian Luca Montanini, Commercialista, in qualità di Legale Rappresentante della Società di seguito denominata "Rete Aste",

PREMESSO CHE

- il **Consiglio**, nello svolgimento delle proprie funzioni istituzionali e di rappresentanza degli Ordini territoriali e di tutti gli iscritti ha interesse a:
 - o favorire le iniziative volte ad ampliare le aree di attività professionale dei Commercialisti nel campo della consulenza per le procedure pubbliche e private delle vendite sviluppando nuove competenze professionali e strategie per espandere il proprio ruolo come consulenti per favorire le vendite di beni di ogni tipologia e per ogni settore di provenienza, giudiziario, stragiudiziale, pubblico e privato;
 - o garantire che ogni vendita affidata ad un Commercialista avvenga in modo professionale, efficiente e trasparente, tutelando le parti coinvolte nel rispetto delle normative, senza asimmetrie informative e con la più ampia diffusione, per ottenere il massimo risultato, anche al fine di valorizzare il ruolo dei Commercialisti previsto dall'Ordinamento Professionale all'art.1 d.lgs. n. 139/2005, nella liquidazione di aziende, patrimoni e beni;
 - creare standard comuni, riconoscibili, ed efficienti per la gestione di incarichi di vendita di beni industriali, commerciali e residenziali al fine di garantire un omogeneo livello di qualità del lavoro svolto dai commercialisti in ogni tipo di incarico, sia giudiziario che pubblico o privato;
 - o rendere efficace a livello nazionale questa azione tramite un partner qualificato, già mostratosi parte attiva per il conseguimento degli obiettivi in premessa, già convenzionato





con il Consiglio, dotato dell'adeguata professionalità e che abbia un'esperienza comprovata in tutti gli ambiti di interesse.

- Rete Aste, partner ai fini della presente linea di azione:
 - o rappresenta un network unico, affidabile e competente nel settore delle vendite commerciali, industriali e residenziali, con solide referenze date da oltre 2 milioni di vendite trattate con i portali appartenenti (astegiudiziarie.it, astetelematiche.it, astetraprivati.it, e reteaste.it), oltre a migliaia di vendite di natura commerciale, industriale e residenziale, gestite direttamente;
 - offre consulenza, competenze e risorse specializzate per supportare il Commercialista nello svolgimento di tutte le attività relative alle vendite giudiziarie, stragiudiziali, pubbliche e private, svolgendo l'incarico esecutivo di gestione della vendita;
 - crea conoscenze specialistiche nel settore delle vendite, contribuendo a diffondere una cultura di eccellenza professionale e innovazione costante in settori dove non è diffusa la vendita competitiva e trasparente, rivolgendosi ai Commercialisti, agli Ordini, alle Istituzioni per garantire il miglior risultato ai loro interlocutori privati e pubblici;
 - promuove la modalità di vendita competitiva, come metodo elettivo, proposto prima di altri
 per le sue capacità di offrire sia un iter di vendita affidabile e trasparente, nonché il
 raggiungimento del giusto valore di mercato per ogni vendita, anche superiore alle
 aspettative;

le Parti, di comune accordo, convengono quanto segue.

ARTICOLO 1 - PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante del presente protocollo d'intesa.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

Il presente protocollo prevede il raggiungimento degli obiettivi di cui in premessa tramite la messa a disposizione del Consiglio e dei Commercialisti di tutte le competenze e risorse sopra descritte.

Il Consiglio, al fine di consentire ad ogni **Commercialista verso i propri clienti e interlocutori** in qualsiasi incarico che preveda la liquidazione di beni materiali o immateriali, mette a disposizione degli iscritti tutti gli strumenti messi a disposizione del partner Rete Aste.

Le parti concordano definendole le linee guida e i **supporti strutturali e consulenziali** offerti da Rete Aste per promuovere un approccio nuovo e sostenibile che contribuisca alle dinamiche economiche e sociali legate alla **vendita forzata o volontaria dei beni.** Inoltre, si intende ampliare il ruolo del Commercialista nelle





vendite private, consentendo loro di offrire ai propri clienti un supporto aggiuntivo per ottenere il miglior risultato di vendita e garantendo un iter chiaro ed efficiente.

Con il protocollo di intesa si supporta il Commercialista nella **liquidazione del patrimonio di enti pubblici e privati**, nonché nella **prevenzione della crisi di impresa**, per fornire, nel piano di liquidazione, nei piani o negli accordi, una vendita più efficiente. Si vuole anche supportare con tale tipologia di vendita, il ruolo del Commercialista come facilitatore esperto nella negoziazione con i creditori per il risanamento dell'impresa.

Il protocollo offre, inoltre, la possibilità al Commercialista di intervenire efficacemente nella **prevenzione delle liti** ed in tutte le pratiche ed i procedimenti che possono includere la compravendita, come ad esempio le *mediazioni civili* (*D.lgs. n. 28/2010*), *le amministrazioni di sostegno* (*L. n. 6/2004*), *le procedure di sovraindebitamento* (D. Lgs. *n. 14/2019*) *e le misure di prevenzione* gestite dagli amministratori giudiziari (*D.lgs. 159/2011*).

In sostanza, il protocollo mette a disposizione dei Commercialisti il know-how, la visibilità, la credibilità, i mezzi tecnologici e i servizi specializzati di Rete Aste per garantire i migliori risultati in diverse tipologie di vendite competitive, senza comportare costi o oneri finanziari per le parti coinvolte.

ARTICOLO 3 - SERVIZI DI RETE ASTE

Le parti concordano di creare un'**apposita area web dedicata al presente protocollo**, accessibile all'indirizzo <u>www.reteaste.it/commercialisti</u>. In questa sezione saranno disponibili tutte le informazioni rilevanti sull'iniziativa e tutte le funzionalità necessarie per agevolare la partecipazione degli avvocati.

Attività e servizi

In base a questo protocollo, le società del network Rete Aste si impegnano a fornire i seguenti servizi, su richiesta dei singoli Commercialisti, in tutte le fasi della vendita e sin dall'assunzione dell'incarico, per svolgere, in collaborazione con lo stesso, le attività di seguito descritte oltre a ulteriori specifiche esigenze da valutare:

- analisi documentale e due diligence
- valorizzazione dei beni
- promozione e attività di marketing
- attivazione e gestione delle piattaforme di partecipazione telematica alla vendita
- gestione della vendita competitiva
- gestione delle attività operative collegate alla vendita
- assistenza e consulenza agli interessati alla vendita
- assistenza post-vendita





Rete Aste opera direttamente attraverso la sua struttura e tramite i portali propri e delle società del network, tra cui <u>www.astegiudiziarie.it</u>, specializzato nelle vendite giudiziarie competitive online, <u>www.astetelematiche.it</u>, che si occupa delle vendite giudiziarie e stragiudiziali online, e <u>www.astetraprivati.it</u> per la gestione trasparente ed efficace delle vendite private. Inoltre, vengono forniti ai commercialisti i seguenti servizi specialistici. Inoltre, a richiesta, vengono forniti altri servizi specialistici come:

- la **definizione del piano di vendita** (supporto fin dall'inventariazione per la redazione del programma di liquidazione)
- la verifica ed eventuale integrazione della documentazione informativa e tecnica
- la consulenza giuridica, commerciale e tecnica,

Il Commercialista può avvalersi del team di consulenza di Rete Aste per l'analisi, promozione e gestione dell'iter di vendita. Il servizio di consulenza team è coordinato dal responsabile interno referente della vendita.

Il servizio di consulenza include la proposta di soluzione per eventuali problemi che ostacolano la vendita, l'individuazione delle migliori modalità di vendita in base alla disciplina vigente e alle caratteristiche dei beni, la verifica dell'adeguatezza del prezzo di vendita o di stima e l'individuazione delle forme di pubblicità adatte, riassunte nel piano di marketing.

La garanzia di operazioni di vendita competitive si basa sui seguenti fattori: soddisfazione delle parti coinvolte, trasparenza, efficienza e costi contenuti.

Le condizioni di vendita proposte al venditore sono specificate in ciascuna proposta di servizio presentata da Rete Aste, o direttamente da una delle società del network. Su richiesta esplicita, l'incarico di vendita può prevedere ulteriori servizi come l'acquisizione di dati e documenti catastali, la determinazione del valore immobiliare secondo standard internazionali e nazionali, e la regolarizzazione (allineamenti catastali, riconfinamenti, pratiche edilizie).

Visibilità delle vendite promosse dai commercialisti

Per garantire la massima efficacia del presente protocollo, le vendite giudiziarie gestite dai commercialisti e quelle affidate a Rete Aste, direttamente o attraverso società partner, anche per la sola pubblicità, saranno riepilogate gratuitamente su una **vetrina dedicata** sul portale <u>www.reteaste.it</u>. Questa vetrina garantirà competenza, trasparenza e visibilità.

Inoltre, le vendite gestite da Rete Aste, direttamente o attraverso società partner, potranno essere visualizzate sul sito ufficiale del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e/o dell'Ordine e/o delle Fondazioni, tramite un'apposita interfaccia o un altro metodo concordato.





ART. 4 - ATTIVITA' DEL CNDCEC

Il Consiglio Nazionale degli Esperti Contabili e dei Commercialisti si impegna a diffondere e promuovere il protocollo di adesione a Rete Aste tra i propri iscritti.

Divulgazione e Adesione

Il Consiglio Nazionale degli Esperti Contabili e dei Commercialisti si impegna a:

- trasmettere apposite informative agli Ordini territoriali, per l'adesione di quest'ultimi al protocollo mediante comunicazione espressa a Rete Aste ed al Consiglio Nazionale tramite i canali successivamente indicati nell'art. 6 "comunicazioni", specificando che tutte le informazioni saranno reperibili all'indirizzo reteaste.it/commercialisti;
- favorire la conoscenza dei Servizi presso i propri **iscritti** per l'opportuna conoscenza del presente protocollo, per poter offrire ai propri clienti il supporto migliore nella fase di vendita dei loro beni;
- pubblicare le informazioni relative alla presente iniziativa ed i loghi dei servizi all'interno del proprio sito internet nonché nei programmi dei convegni di studio, di corsi di formazione o altri di pertinenza con l'oggetto della convenzione.
- consentire l'apposizione del logo del Consiglio nell'apposita area web dedicata all'iniziativa www.reteaste.it/commercialisti e in tutte le comunicazioni che la Società effettuerà per la sua diffusione e attuazione operativa di questo specifico protocollo;
- promuovere l'estensione del presente protocollo anche presso Fondazioni ed Organismi connessi al CNDCEC, con particolare riferimento alla Fondazione ADR Commercialisti e agli Organismi ad essa collegati, per un'azione più completa ed efficace del presente protocollo.

Convegnistica e Formazione

Rete Aste è partner del Consiglio Nazionale degli Esperti Contabili e dei Commercialisti e per questo è menzionata con i propri servizi (in base alla natura e alle tematiche trattate) negli **eventi** organizzati da quest'ultimo con particolare riferimento a quelli in cui direttamente o indirettamente si trattino argomenti legati a liquidazioni giudiziarie, volontarie, connesse a procedure legali o ad approfondimenti professionali.

Rete Aste, in occasione di eventi organizzati su materie di interesse (es. esecuzioni, procedure concorsuali, vendite/liquidazioni in generale), è invitata a partecipare attivamente e a presentare i propri servizi, in modo da valorizzare l'importante azione di sviluppo e di gestione che viene congiuntamente portata avanti secondo un programma da concordare con referenti specificamente indicati.





La Società è a disposizione per organizzare momenti formativi o altri eventi dedicati in modo condiviso anche a livello dei singoli Ordini che vorranno valorizzare tale ambito professionale e il contenuto del presente protocollo.

Informativa periodica

Il Consiglio Nazionale degli Esperti Contabili e dei Commercialisti attraverso i canali a sua disposizione (sito web, comunicati stampa, newsletter, eventi formativi, etc.), cura la **promozione periodica** della presente convenzione verso i commercialisti, tramite la trasmissione di comunicazioni redatte dalla Società, al fine di favorire la massima divulgazione e adesione all'iniziativa.

Tali comunicazioni potranno inoltre riguardare i miglioramenti ed ampliamenti dei servizi offerti, gli aspetti e le novità di maggior interesse sulle tematiche, gli eventi in materia promossi dal network e le indicazioni operative necessarie, le novità normative e le prassi, per spunti di approfondimento e aggiornamento costante.

ART. 5 - DURATA

Il presente protocollo ha durata triennale a decorrere dalla data di sottoscrizione e si intende rinnovato per eguale periodo sia alla prima scadenza che alle successive, salvo disdetta da comunicare a mezzo pec sei mesi prima della naturale scadenza.

Le condizioni generali del presente accordo sono da intendersi sostitutive rispetto ad eventuali altre condizioni in essere tra le parti alla data di sottoscrizione.

ART. 6 - RECESSO

Ciascuna parte, in presenza di giusta causa, potrà recedere dalla presente convenzione prima della scadenza del termine, dandone comunicazione a mezzo pec all'altra parte, con preavviso di almeno sei mesi.

Dalla data di efficacia del recesso, le parti dovranno cessare ogni attività connessa alla presente convenzione, salvo la naturale prosecuzione delle attività correlate ad incarichi in precedenza acquisiti per i quali la società continuerà a collaborare direttamente con i professionisti.

ART. 7 - COMUNICAZIONI

Le comunicazioni relative al presente Protocollo, incluse le adesioni da parte degli Ordini territoriali, saranno effettuate per iscritto ed inviate tramite PEC ai seguenti indirizzi:





Rete Aste

PEC: comunicazioni@pec.reteaste.it

Alla cortese attenzione del legale rappresentante

CNDCEC:

PEC: <u>consiglio.nazionale@pec.commercialistigov.it</u>
Alla cortese attenzione del legale rappresentante

ART. 8 - FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativa al protocollo verrà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Roma.

Roma, 01/03/2024

F.to L'Amministratore Delegato Rete Aste S.r.l. Dott. Gian Luca Montanini F.to II Presidente

Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti

e degli Esperti Contabili

Dott. Prof. Elbano de Nuccio





Rete Aste l'ecosistema completo

che opera in modo sinergico per il raggiungimento del miglior risultato in minor tempo



CHI SIAMO

Il tuo partner specializzato nella vendita

Un unico punto di riferimento per la gestione coordinata ed efficiente di tutte le tipologie di vendita, da ogni settore di provenienza:



Vendita di asset privati e portafogli immobiliari



Vendite volontarie per l'estinzione di posizioni debitorie



Procedure concorsuali, liquidazioni da sovraindebitamento



Dismissione del patrimonio immobiliare pubblico

A CHI CI RIVOLGIAMO



PROFESSIONISTI



AZIENDE



ISTITUZIONI FINANZIARIE



ENTI PUBBLICI E PRIVATI



PERSONE FISICHE

Assistiamo ogni soggetto promotore della vendita, dal diretto proprietario al **professionista incaricato**, dalle pubbliche amministrazioni a società e istituzioni finanziarie.

PERCHÉ SCEGLIERCI

Cĭ

EFFICIENZA

Nelle modalità e nelle tempistiche di vendita



SPECIALIZZAZIONE

Acquisita in oltre 28 anni di attività



INDIPENDENZA

Dal settore finanziario o bancario



PIENA PROPRIETÀ

Di tutti i software utilizzati nella gestione delle vendite



TRASPARENZA

Un metodo che garantisce pari condizioni e pari opportunità di partecipazione



PROFESSIONALITÀ

Un team di professionisti a garanzia del risultato per ridurre i tempi di realizzo



INNOVAZIONE

Un pool di esperti IT dedicati alla ricerca e applicazione di soluzioni digitali innovative





VISIBILITÀ

Le migliori strategie di marketing ed un network con milioni di accessi al mese



DIVULGAZIONE

Un sistema che consente di raggiungere il maggior numero di potenziali acquirenti



Oltre

350 Mila

Utenti annui registrati e profilati sui nostri canali, espressamente interessati alla partecipazione alle aste



580 Mila

Utenti registrati nel database del network



200 Mila

Followers community social

PRESENZA SUL TERRITORIO

Una rete di **oltre 300** dipendenti e collaboratori per essere al fianco dei professionisti nella gestione di ogni vendita, ed al fianco di milioni di potenziali acquirenti interessati.

15 Uffici

48 Unità operative



Esperienza, competenze, efficacia a supporto del professionista

Dall'esperienza nella promozione e gestione delle vendite competitive, acquisita in oltre **28 anni** di attività nel settore giudiziario, abbiamo sviluppato un **knowhow specializzato** nel raggiungimento del miglior risultato di vendita, che mettiamo a disposizione di tutti i professionisti chiamati a gestire, tra le attività che formano oggetto della professione:



la liquidazione di beni nell'ambito di procedure giudiziarie



la gestione di uno stato di crisi o di pre-insolvenza, su incarico del creditore o del debitore



l'amministrazione e la liquidazione di aziende, di patrimoni e di singoli beni in ambito privato, come previsto dall'Ordinamento Professionale del Dottore Commercialista (Art. 1, c.2, lett. a) D. Lgs. 139/2005)

GESTIONE DELLA VENDITA COME SOGGETTO SPECIALIZZATO

Per la liquidazione dei beni nelle procedure concorsuali (ex art. 107 L.F. e art. 216 CCII)

La società più accreditata nel settore delle vendite giudiziarie, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., capofila del network Rete Aste e proprietaria del sito di pubblicità legale **astegiudiziarie.it** e del software per le vendite telematiche **astetelematiche.it**, offre la propria esperienza e la propria struttura a garanzia di un **servizio che assicura la più attenta e consapevole gestione della fase finale di liquidazione dell'attivo della procedura**.



Per ogni tipologia di procedura curata dal professionista:

- ✓ fallimenti
- concordati preventivi
- amministrazioni ordinarie
- liquidazioni coatte amministrative
- accordi di ristrutturazione dei debiti
- nuove liquidazioni giudiziali introdotte dal Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza

Utilizzando in modo coordinato e sinergico:

- un metodo di vendita efficiente che ottimizza i tempi ed il risultato
- i migliori strumenti di pubblicità strategica e marketing digitale
- la produzione di contenuti multimediali ad alto valore aggiunto
- un supporto consulenziale specializzato per il professionista e per tutti gli interessati all'acquisto

GESTIONE DI VENDITE VOLONTARIE E PRIVATE

In ambito stragiudiziale e privato, interveniamo in modo specializzato attraverso la piattaforma dedicata **astetraprivati.it**, operando in affiancamento al professionista ed in sinergia con le altre componenti del network, per garantire i medesimi standard di servizio e di consulenza offerti in ambito giudiziario.



ASTE TRA PRIVATI, LA NUOVA FRONTIERA IMMOBILIARE PRIVATA

Astetraprivati.it è il portale dedicato alla vendita di beni immobili provenienti dal mercato libero, un servizio completo nato per rispondere ai bisogni di venditori e compratori sia privati che professionali e istituzionali.

Un portale unico nel suo genere, perché offre un metodo di compravendita che consente di concentrare in un unico luogo tutto l'interesse del mercato per un bene, attraverso un'area di vendita dedicata in cui raccogliere in modo trasparente manifestazioni d'interesse e proposte d'acquisto, le quali potranno essere comparate tra di loro, sino all'individuazione della migliore offerta, per una vendita efficace e che tutela il valore dei beni e la trasparenza delle transazioni, a beneficio anche degli acquirenti

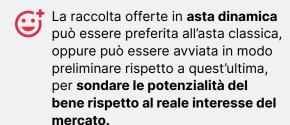
LA VENDITA IN ASTA DINAMICA®



L'innovativo metodo di raccolta offerte in **asta dinamica**, che si svolge sulla piattaforma astetraprivati.it, ottimizza la vendita e **difende il patrimonio dai meccanismi di svalutazione.**



Nell'asta dinamica è infatti possibile fissare un range di valore del bene, adeguato alle aspettative ed alla dinamicità del mercato, ed ogni interessato viene immediatamente invitato a proporre la propria offerta evitando strategie al ribasso.





Il soggetto promotore della vendita potrà accogliere la migliore offerta tra quelle presentate aggiudicando il bene, oppure invitare gli offerenti a partecipare ad un'asta classica sulla base di un prezzo stabilito a partire dall'offerta più alta.

L'identificazione del miglior valore di vendita avviene in modo rapido, trasparente e completo.

IL NOSTRO METODO A GARANZIA **DEL TUO RISULTATO**

Che si tratti di vendita giudiziaria o privata, la nostra gestione passa attraverso attività specifiche e sartoriali, ciascuna delle quali curata da un team di risorse specializzate:



DUE DILIGENCE FORMALE E TECNICA

Raccolta e predisposizione del fascicolo documentale relativo all'immobile o al bene in vendita, analisi delle formalità tecnico giuridiche, valutazione commerciale del bene.



RACCOLTA DELLE OFFERTE E GESTIONE DELL'ASTA

Raccolta delle manifestazioni d'interesse e delle proposte irrevocabili d'acquisto, gestione delle cauzioni, svolgimento dell'asta telematica sino all'individuazione della migliore offerta.



PUBBLICITÀ STRATEGICA

Produzione di contenuti multimediali per la valorizzazione della vendita, campagne di marketing, diffusione sui canali del nostro network che contano milioni di visualizzazioni al mese.



ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Supporto post-aggiudicazione ed affiancamento nelle attività preparatorie al rogito notarile o nella gestione del saldo prezzo e degli oneri (in caso di vendita giudiziaria).



GESTIONE DELLE VISITE E ASSISTENZA AGLI INTERESSATI

Supporto online, telefonico e onsite, all'utenza interessata, circa le richieste di informazioni sui beni e di visita, e sulle modalità di partecipazione alla vendita.



SERVIZI AGGIUNTIVI

Servizi tecnici di produzione e reperimento documenti (A.P.E., C.D.U., dichiarazioni di conformità, titoli abilitativi), valutazioni immobiliari certificate, assistenza nella redazione dell'inventario, perizie.

LA NOSTRA EFFICACIA

Oltre

2 Milioni

di aste trattate per un valore complessivo di oltre 3 Miliardi di euro 62 Immobili

aggiudicati in media ogni giorno lavorativo Oltre

15 Mila

vendite perfezionate all'anno

LA NOSTRA VISIBILITÀ

Oltre

5,8 Milioni

accessi al mese tramite i propri portali (siti web, app e community social) Oltre

2 Milioni

visualizzazioni mensili attraverso campagne profilate 3,4 Milioni

visualizzazioni al mese dei siti web del network

Affidati a noi e scopri i vantaggi che il nostro network può offrirti:

EFFICIENZA, VISIBILITÀ, DIVULGAZIONE E VALORE

