

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento O.C.E.T. S.r.l. in liquidazione
Fall. n. 1/2010
G.D.: Dott. Marco Pugliese
Curatore: Avv. Donatella Caramico D'Auria

ORDINANZA DI VENDITA DELL'IMMOBILE EX ART. 107 L. FALL., ARTT. 570 SS. E 591 B/S C.P.C.

Il Giudice Delegato,

VISTI gli atti della procedura Fallimentare O.C.E.T. S.r.l. n. 01/2010;

LETTA l'istanza presentata dal curatore Avv. Donatella Caramico D'Auria, con allegata la bozza della presente ordinanza, in cui ha proposto la vendita dell'immobile di proprietà della Società fallita, come di seguito descritto, acquisito alla massa attiva del Fallimento;

VISTE le risultanze dell'attività svolta dalla Guardia Costiera di Pozzuoli che, in data 17.2.2025, ha notificato alla Curatela verbale di sequestro preventivo d'urgenza ex art. 321 c.p.p. del capannone e dell'area perimetrale di pertinenza, in quanto dall'accertamento è emersa la presenza di "rifiuti promiscui, di vario genere, anche pericolosi, ammassati alla rinfusa;

VISTA l'ordinanza di convalida del sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. resa in data 24.2.2025 dal Tribunale di Napoli Nord, Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari, dr. Stefania Amodeo;

VISTA la necessità di procedere alla liberazione e bonifica dell'immobile tramite smaltimento dei beni mobili ivi presenti;

VISTI gli artt. 107 L. Fall. e 570 e ss c.p.c. (così come modificati dal D. L. 83/2015, convertito in Legge n. 132/2015);

VISTA la relazione di stima dell'immobile;

CONSIDERATO che i beni mobili presenti all'interno del capannone risultano obsoleti, usurati, privi di interesse commerciale e contenenti anche sostanze liquide potenzialmente pericolose, richiedendo pertanto l'intervento di impresa specializzata per smaltimento e bonifica;

CONSIDERATO che, alla luce delle circostanze esposte i partecipanti alla vendita del compendio immobiliare sono edotti della

necessità che in caso di aggiudicazione dovranno avvalersi di società specializzate che si occupino delle attività di bonifica e smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, in conformità al D.Lgs. 152/2006 ed alla Delibera della Giunta Regionale Campania n. 417/2016, secondo le linee guida per le indagini preliminari; **RITENUTO** opportuno procedere alla vendita dell'immobile e contestuale affidamento delle attività di bonifica a soggetto aggiudicatario idoneo ai sensi della normativa ambientale su richiamata;

RITENUTO che le operazioni di vendita, come da provvedimento di questo G.D., possano essere delegate ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. in forza del rimando previsto dall'art. 107 L.F., posto che tale

disposizione deve interpretarsi nel senso che sia il Tribunale a dover svolgere la vendita, e non il Curatore od altri organi fallimentari, ma non impedisce che il Giudice si avvalga di propri delegati, il cui ausilio la legge prevede; che, pertanto, deve ritenersi che ove il Giudice Delegato debba ordinare la vendita di beni della massa fallimentare, possa delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella vigente formulazione, trattandosi di delega successiva al primo marzo 2006;

RITENUTO pertanto possibile ed opportuno procedere alla delega delle operazioni di vendita;

RITENUTO altresì che la vendita debba aver luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona),

nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro

della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE E MOBILIARE OGGETTO DELLA PROCEDURA DI SEGUITO SPECIFICATO

LOTTO UNICO:

1) CAPANNONE INDUSTRIALE ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), al foglio 26, particella 167 cat. D7, R.C. € 22'362,58 - in Via Circumvallazione Esterna – Area ASI, di Napoli piano T-S1 derivanti da: CLASSAMENTO DEL 22/03/1996 N.4730.2/1996 in atti

dal 30/04/1998 con intestazione OCET S.r.l. con sede in Napoli, proprietà per 1000/1000.

Destinazione: stabilimento industriale adibito alla produzione di componenti ed apparecchiature per linee telefoniche.

Stato: attualmente oggetto di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p.

Il compendio versa in condizioni di abbandono e di degrado come meglio specificato nella perizia in atti depositata e risultano necessari consistenti interventi di ristrutturazione, al fine di permettere il recupero dell'agibilità dell'immobile e la ripresa della sua originaria funzionalità.

Vendita: a corpo e non a misura.

Prezzo: € 857.694,00

Il valore di stima dell'intero compendio immobiliare, come risultante dalla perizia aggiornata del CTU Ingegnere Nicola Saulino, è pari ad **€ 857.694,00**, così determinato:

- Lotto 1 (fabbricato industriale): **€ 673.943,20**;
- Lotto 2 (palazzina uffici): **€ 67.927,20**;
- Lotto 3 (aree coperte): **€ 15.373,60**;
- Lotto 4 (aree scoperte): **€ 62.930,00**;
- Lotto 5 (tettoia in ferro): **€ 37.520,00**.

- 2) **MATERIALI FERROSI** presenti all'interno del compendio, suscettibili di recupero e valorizzazione per un valore pari ad **€ 20.000,00 (ventimila/00)**, valore minimo inderogabile da computarsi come componente positiva del prezzo.

Si precisa che il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere allo smaltimento delle sostanze solide e liquide da rimuovere per la messa in sicurezza dell'immobile e la bonifica dell'intera area. Il costo per tale attività, da ricomprendere nell'offerta di acquisto in compensazione, è stabilito in € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) (sulla scorta di indagine preliminare già compiuta dalla procedura), che costituisce componente negativa da detrarre dall'offerta di acquisto del compendio.

DELLA CRONISTORIA CATASTALE

L'immobile O.C.E.T. è sito in Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Circumvallazione Esterna in area (ASI) definita "zona d'intervento produttivo" dal PRG del Comune di Giugliano in Campania, ed è costituito da un capannone di tipo industriale, completo di uffici, magazzini e locali deposito.

L'edificio, costruito negli anni settanta, presenta una struttura portante in cemento armato precompresso con copertura piana; si articola in un piano seminterrato destinato a locale magazzino e servizi igienici, ed un piano terra destinato a locale lavorazioni al quale sono annessi vari piccoli ambienti aventi funzione di ufficio.

Al compendio immobiliare risulta annessa la superficie esterna pavimentata (destinata al transito dei veicoli, a spazi di manovra e parcheggio) oltre ad un'adiacente tettoia.

Dall'elaborato peritale sono chiaramente descritti i confini dell'immobile, ovvero:

- Nord: con strada di penetrazione consortile:
- Est: con medesima strada
- Ovest: con suolo di proprietà "SILTI Sud S.p.A."
- Sud: con terreno di proprietà del Consorzio

Per quanto accertato, l'immobile OCET è stato costruito con licenza/concessione edilizia C.E. N°302 del 21/10/1997, rilasciata dal Sindaco di Giugliano, successivamente integrata in data 21/09/1978 con concessione edilizia n. 146/78 in variante.

Per quanto accertato dal CTU, l'immobile risulta realizzato in conformità alle licenze edilizie, alle norme urbanistiche, di agibilità, e di collaudo statico in accordo alla relazione depositata presso il Genio Civile di Napoli in data 22/12/1982.

L'immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 167 cat. D7, R.C. € 22'362,58 Via Circumvallazione Esterna di Napoli piano T-S1 derivanti da: CLASSAMENTO DEL 22/03/1996

N.4730.2/1996 in atti dal 30/04/1998 con intestazione OCET SPA con sede in Napoli, proprietà per 1000/1000.

STATO DI CONSISTENZA

Per quanto riportato nell'elaborato CTU, l'immobile è stato edificato su di un suolo di estensione pari a circa 6.787 mq. Il corpo di fabbrica principale ha una superficie di circa 2.715,70 mq ed un'altezza media di circa 6,00 m con un'ampia zona circostante di 4.113,30 mq adibita ad utilizzi diversi, di cui 698,80 mq ad aree coperte e 3.414,50 mq destinati a manovra e parcheggio.

SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie complessiva del compendio immobiliare risulta pari a **6.787 mq**, così ripartiti:

- LOTTO 1°: Fabbricato Industriale di 2.406,94 m
- LOTTO 2°: Palazzina uffici di 308,76 mq;
- LOTTO 3°: Aree coperte di 698,80 mq;
- LOTTO 4°: Aree scoperte esterne destinate a manovra e parcheggio di 3.146,50 mq;
- LOTTO 5°: Tettoia in ferro e Lamiera di 268,00 mq.

RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI SVOLTI DALLA GUARDIA COSTIERA DI POZZUOLI E PRESCRIZIONI DA RISPETTARE AI FINI DELLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI PRESENTI ALL'INTERNO DEL CAPANNONE

Nel corso degli accertamenti svolti dalla Guardia Costiera di Pozzuoli presso le aree interne ed esterne del compendio, è stata accertata la presenza di una notevole e promiscua quantità di rifiuti, distribuiti sia nell'area coperta sia in parte di quella esterna, tale da richiedere con urgenza:

- **la classificazione degli stessi;**
- **la rimozione e lo smaltimento presso impianto autorizzato.**

A titolo esemplificativo, si rappresenta che all'interno del capannone sono stati individuati diversi colli e/o fusti di varie dimensioni e tipologie, in parte colmi di oli, prodotti lubrificanti, sostanze chimiche di varia natura, contenitori in carta, plastica e legno deteriorati che, in considerazione delle evidenti condizioni di abbandono del sito, potrebbero determinare rischi per la sicurezza e per l'innescò di incendi, trattandosi di sostanze facilmente infiammabili. Alla luce di quanto sopra, nel verbale redatto dalla Guardia Costiera di Pozzuoli, si dava atto che *“attesa la specifica matrice ambientale e la natura*

delle criticità riscontrate, si rende pertanto necessaria la caratterizzazione analitica dei rifiuti rinvenuti all'interno e all'esterno del sito, finalizzata a determinare l'esatta quantità e qualità degli stessi e procedere al successivo corretto smaltimento. Sarà cura dell'U.O. Rifiuti di ARPAC Campania svolgere le valutazioni di competenza, compresa: l'eventuale caratterizzazione aggiuntiva, il rilascio di prescrizioni operative, la vigilanza sulle fasi successive.....si è resa necessaria la predisposizione di un Piano di Indagini Preliminari, da redigersi secondo le Linee Guida ARPAC allegate alla Delibera della Giunta Regionale Campania n. 417/2016 e nel rispetto del D.Lgs. 152/2006. Il suddetto piano si rende ancor più necessario in quanto la società O.C.E.T. S.p.A. risulta già censita ed identificata nel Piano Regionale delle Bonifiche della Regione Campania con codice 3034A562, risultando pertanto in "attesa di indagini". Il Piano dovrà essere elaborato dal soggetto obbligato e sarà necessariamente vigilato e successivamente supervisionato da ARPA Campania in fase di esecuzione.

CONDIZIONE ESSENZIALE DELLA VENDITA

Alla luce delle risultanze sopra evidenziate, l'aggiudicatario dovrà provvedere allo smaltimento autorizzato dei rifiuti direttamente - o per il tramite di impresa specializzata - a condizione che:

a) abbia i requisiti di:

- soggetto abilitato alle attività di smaltimento rifiuti di speciali solidi e liquidi;
- soggetto abilitato alle attività di bonifica ambientale secondo quanto disciplinato dal **D.Lgs. 152/2006**, dalla **Delibera G.R. Campania n. 417/2016** e dalle **Linee guida per le indagini preliminari**;

b) garantisca un servizio di:

- smaltimento di tutti i beni materiali presenti nei locali;
- trasporto e trattamento dei rifiuti secondo normativa vigente;
- attività di bonifica e di ripristino ambientale dell'immobile.

c) sia in possesso della documentazione tecnica e autorizzativa comprovante l'idoneità ai sensi della normativa ambientale (Albo Gestori Ambientali, categorie pertinenti, autorizzazioni, certificazioni);

d) rispetti i parametri, metodologie e prescrizioni tecniche previste dal punto 7.10 dell'Allegato "Indagini Preliminari" alla

Delibera della Giunta Regionale Campania n. 417/2016,
riguardanti:

- i criteri di campionamento e la movimentazione dei materiali;
- le modalità di gestione, messa in sicurezza e confinamento dei rifiuti;
- gli obblighi di tracciabilità dei rifiuti;
- le modalità operative per interventi in siti degradati o con potenziale presenza di sostanze pericolose;

e) predisponga un dettagliato Piano di Sicurezza per le Attività di Bonifica, contenente:

- la valutazione dei rischi specifici (incendio, chimico, strutturale);
- le misure di protezione collettiva e DPI;
- le procedure di emergenza e di primo intervento;
- le misure specifiche per la prevenzione di incendi;
- il piano operativo di gestione dei rifiuti (FIR, identificazione CER, tracciabilità);
- il cronoprogramma delle attività.

Il Piano di Sicurezza dovrà essere trasmesso alla Curatela e messo a disposizione delle Autorità competenti prima dell'inizio di qualsiasi operazione di bonifica.

La partecipazione all'asta comporta l'accettazione integrale della presente condizione che ha natura essenziale e che sarà riportata nell'avviso di vendita.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO

In considerazione di quanto descritto precedentemente, la partecipazione alla vendita competitiva per gara telematica asincrona comporta l'accettazione integrale della formula come riportata:

- valore del compendio immobiliare: € 857.694,00
- valore materiali ferrosi: € 20.000,00
- costo smaltimento rifiuti: € 55.000,00

I suddetti valori determinano un prezzo base d'asta di euro € **822.694,00 (ottocentoventiduemilaseicentonovantaquattro/00)** da valere anche come offerta minima inderogabile. Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita, nessuno escluso, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge,

imposte, spese notarili, cancellazioni delle iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli, imposte di registro, nonché ogni altro ed ulteriore costo che risulterà necessario ai fini del trasferimento di proprietà dei beni immobili.

Il prezzo di vendita e tutti gli eventuali oneri accessori al cui pagamento deve necessariamente provvedere la procedura concorsuale saranno versati al momento, della stipula degli atti di trasferimento, con assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento, anticipando copia degli stessi, almeno 24 ore prima, sia al Curatore sia al Notaio rogante che sarà eventualmente designato dalla procedura.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, che dovrà contenere tutti i requisiti di cui al presente atto, dovrà essere presentata con modalità telematica entro le ore 23.59 del giorno antecedente alla data fissata per le operazioni di vendita, collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> ed utilizzando il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.logicbid.com.

Tale offerta, con i relativi documenti allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In caso di mancata disponibilità del Portale delle Vendite Pubbliche, mancata trasmissione dei dati da parte del Portale delle Vendite Pubbliche e/o malfunzionamenti dello stesso, le offerte potranno essere formulate utilizzando lo specifico form reperibile sul sito www.logicbid.com in linea con le previsioni del D.M. 32/2015 e secondo le modalità indicate sulla piattaforma del gestore della vendita. Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, è opportuno che gli utenti inizino le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale

del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente e confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo, dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Qualora uno dei termini previsti dall'avviso di vendita e relativo alla presentazione dell'offerta dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà prorogato al primo giorno feriale successivo.

In ogni caso, l'offerta presentata telematicamente:

- a. deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto e, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato;
- b. sarà ritenuta irricevibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente atto;
- c. sarà considerata inefficace, se perverrà oltre il termine di presentazione e sarà ritenuta tale inderogabilmente, a discrezione della Curatela, se gli importi della cauzione non risulteranno accreditati entro il termine di presentazione delle offerte e se il termine di pagamento del saldo indicato nell'offerta risulterà superiore a 120 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva del G.D.

Il deposito cauzionale versato:

- a. sarà trattenuto a titolo di acconto sul prezzo finale dovuto dall'acquirente, in caso di definitiva aggiudicazione;
- b. sarà trattenuto a titolo di multa, in caso di mancato pagamento di tutti gli importi dovuti dall'aggiudicatario, compresi quelli spettanti al gestore della vendita AGMEDIA S.r.l., salvo risarcimento del maggior danno;
- c. sarà invece restituita senza interessi, da parte della procedura ai soggetti non aggiudicatari entro 20 gg lavorativi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato, senza interessi, con bonifico al conto corrente indicato in offerta telematica.

FISSA

Termine di **120 (centoventi)** giorni da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP (con termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 120 gg, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 569, comma 3, c.p.c.) e ulteriore termine di 30 (trenta) giorni per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta (con termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 591, comma 2, c.p.c.).

DELEGA

La società **AGMEDIA SRL** [Via Mazzini n° 177, - 92100 Agrigento (AG) P. Iva 02565500846 N° Rea AG – 191213] per il compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., che si atterrà alle seguenti disposizioni:

1. Avviso di vendita.

È fissato termine di **120 (centoventi) giorni** da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP con termini non inferiori a 60 giorni e ulteriore termine di 30 (trenta) giorni per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta.

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita, con indicazione separata del **VALORE D'ASTA pari ad euro € 822.694,00 (ottocentoventiduemilaseicentonovantaquattro/00).**

Indichi il delegato, con adeguato risalto nell'avviso di vendita, la situazione edilizia e urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene in vendita.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto

conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto - aggiudicatario.

SEMPRE NELL'AVVISO DI VENDITA IL DELEGATO DEVE INDICARE:

- il TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE, LA DATA DELLA VENDITA NEL GIORNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DEL TERMINE SOPRA INDICATO (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza. Il delegato indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
 - per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:
 - il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare

offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

- la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Provveda il curatore, almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita, alla notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita pur se non risultanti dai registri immobiliari, nonché ai creditori ipotecari iscritti (art. 107 l. fall.).

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA.

Si dispone:

- che il gestore della vendita telematica sia la società AGMEDIA S.r.l.;
- che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito: www.venditetelematiche.logicbid.com;
- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il delegato sopra indicato.

OFFERTE DI ACQUISTO: CONTENUTO, CAUZIONE, LUOGO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.venditetelematiche.logicbid.com ovvero l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale www.venditetelematiche.logicbid.com, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca, sul sito del gestore, la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una

procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore legale), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo a saldo in caso di aggiudicazione, i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- una fotocopia del documento di identità e della tessera sanitaria dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del delegato dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia della tessera sanitaria del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento dell'amministratore o legale rappresentante, della visura camerale con validità non inferiore a tre mesi da cui risultano i poteri dell'amministratore e/o legale rappresentante, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta;
- **se l'offerta è formulata da "procuratore legale" art 571 c.p.c. copia, anche per immagine, della procura speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.**
- In via alternativa, l'offerta potrà essere:
- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.
- L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del delegato, che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

La **cauzione**, per un importo **pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al delegato. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato al delegato per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del delegato.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il delegato deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Nello specifico, le buste telematiche, contenenti le offerte, saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.venditetelematiche.logicbid.com, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle

istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati (si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'home banking del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il report dell'home banking da allegare alla relazione sull'esito della vendita);
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

PUBBLICITÀ

Esegua la pubblicità dell'intero Lotto:

- a. mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- b. mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* www.vendite telematiche.logicbid.com almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita; la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.agtelematica.com e www.logicbid.com;
- c. mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano **Il Mattino**.
- d. mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine

fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- i. Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (CENTOVENTI) giorni (termine non maggiorato del periodo di sospensione feriale)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato a FALL. 01/2010 O.C.E.T. S.R.L. in liq.ne indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico), oppure tramite consegna, al curatore, di un assegno circolare non trasferibile, intestato a FALL. 01/2010 O.C.E.T. S.R.L. in liq.ne.

- ii. I compensi del delegato sono a carico dell'aggiudicatario e sono calcolati sulla base del valore di aggiudicazione, secondo quanto di seguito indicato:

- 3,0% fino a € 300.000,00
- 2,5% da € 300.000,01 a € 600.000,00
- 1,5% oltre € 600.000,01

Oltre IVA e oneri di legge.

L'importo così determinato dovrà essere versato direttamente alla società AGMEDIA S.R.L., mediante bonifico bancario il cui IBAN verrà comunicato all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione di provvisoria aggiudicazione.

REVOCA AGGIUDICAZIONE

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo, entro il termine perentorio di 20 giorni, e del compenso del delegato (come specificato al punto 2 "versamento del saldo prezzo e spese a carico dell'aggiudicatario"), entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione di provvisoria aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente con conseguente revocata dell'aggiudicazione.

Le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di eventuali istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali se spettanti**, a titolo forfettario, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese e oneri da parte dell'aggiudicatario.

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.

In virtù del principio di "continuità della delega", il delegato è investito del potere di compiere, in sequenza, tutte le operazioni di vendita necessarie, fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c..

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.D. – ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.D., per il tramite della curatela.

PREDISPOSIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

Allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre

la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, previo aggiornamento delle visure, si inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellare le iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.). A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti, mentre il curatore ne curerà la notificazione al nuovo proprietario, nonché ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà, quindi, a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento ed il Mod. F24, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà, altresì, provveduto al deposito, presso la Conservatoria dei RR.II. competente, della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo della nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente, il curatore provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria, alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

Il curatore provvederà, infine, agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile, la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto, previa esibizione di copia dello stesso.

Pur svolgendosi la vendita secondo le norme del codice di procedura civile, le quali devono intendersi richiamate ed applicabili per quanto non diversamente disciplinato nella presente ordinanza, il Fallimento si riserva, ai sensi dell'art. 107 comma 4 l. fall., di sospendere la vendita anche a seguito della definitiva aggiudicazione ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario.

Il curatore provveda a comunicare il presente provvedimento, anche ai creditori che risultano iscritti, e a trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate alla società designata.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, 23-1-2026

Il Giudice Delegato

Dr. Marco Pugliese