

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

“VOCEM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”
CON SOCIO UNICO

Liquidatore: Dott. Cristian Plebani

Partecipata al 100% da

**CONCORDATO PREV. OMOLOGATO N.
23/1 5 - “A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA
MULTISERVIZI S.R.L.”**

Giudice Delegato: Dott. Bruno Conca

Commissario Giudiziale: Dott. Luigino Ruffini

Liquidatore Giudiziale: Dott. Alberto Manaresi

AVVISO DI GARA COMPETITIVA

La società **VOCEM srl in liquidazione** è proprietaria dei terreni così descritti:

Lotto n. 1: Terreni siti in Comune di San Salvatore Telesino, località San Mennitto

La società VOCEM S.r.l. in liquidazione è proprietaria di terreni siti in Comune di San Salvatore Telesino (BN), località San Mennitto, per una superficie catastale complessiva pari a 31.908,00 mq.

Il complesso dei terreni, identificati al Catasto Terreni foglio 23, è rappresentato da:

- particella n. 481 di are 22.04 – vigneto – 2 classe;
- particella n. 482 di are 19.15 – vigneto – 2 classe.

Detti terreni sono pervenuti in proprietà alla società VOCEM s.r.l. con atto di acquisto stipulato in data 22/12/2005 — rep. N. 57571, rogante Notaio Luigi Michele Delli Veneri.

- particella n. 58 di are 35.75 — seminativo — 4 classe;
- particella n. 673-674 di are 23.00 — seminativo — 4 classe (in seguito a frazionamento, già particella n. 59 poi oggetto di procedura di esproprio);
- particella n. 204 di are 40.10 — seminativo — 4 classe;
- particella n. 205 di are 5.00 — seminativo — 4 classe.

Detti terreni sono pervenuti in proprietà alla società VOCEM s.r.l. con atto di acquisto stipulato in data 22/12/2005 — rep. N. 57572, rogante Notaio Luigi Michele Detti Veneri.

- particella n. 681-682 di are 48.18 — seminativo — 3 classe (in seguito a frazionamento, già particella n. 57 poi oggetto di procedura di esproprio);
- particella n. 284 di are 12.70 seminativo — 4 classe;
- particella n. 285 di are 1.85 seminativo — 4 classe;
- particella n. 286 di are 25.40 — seminativo — 4 classe;
- particella n. 683-684 di are 40.00 — seminativo — 4 classe (in seguito a frazionamento, già particella n. 287 poi oggetto di procedura di esproprio);
- particella n. 288 di are 4.55 – vigneto 2 classe.

Detti terreni sono pervenuti in proprietà alla società VOCEM s.r.l. con atto di acquisto stipulato in data 22/12/2005 — rep. n. 57573, rogante Notaio Luigi Michele Delli Veneri.

- Particella n. 483 di are 45.54 — vigneto — 2 classe.

Detto terreno è pervenuto in proprietà alla società VOCEM s.r.l. con atto di acquisto stipulato in data 23/03/2006 — rep. N. 58378, rogante Notaio Luigi Michele Delli Veneri.

Tutti i terreni sopradescritti sono gravati dal livello a favore del Comune di San Salvatore Telesino così come citato testualmente negli atti di acquisto sopraccitati.

Situazione urbanistica, ubicazione e consistenza

Il Piano Regolatore (P. R. G.) del Comune di San Salvatore Telesino, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 90 del 30/12/1981 e reso esecutivo con delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/04/1984, classifica i terreni di cui alle particelle n. 58-205-204-673 del Foglio di mappa 23 in “Zona Agricola Normale E1n.” (a vocazione artigianale e per insediamenti produttivi “Zone miste artigianato e abitazione “D3”) + zona agricola di rispetto stradale “E4” e alle particelle n. 483-482-481-681-284-285-286-288-683 del Foglio di mappa 23 in “Zona Agricola Normale E1n.” (a vocazione artigianale e per insediamenti produttivi “Zone miste artigianato e abitazione “D3”), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Salvatore Telesino in data 22.11.2022 prot. n. 10692 e dell’Estratto Azzonamento del PRG.

I terreni sono ubicati in Comune di San Salvatore Telesino, provincia di Benevento dalla quale città capoluogo dista Km 40, mentre dalla città di Napoli, capoluogo della Regione Campania è distante Km 60. Il territorio del Comune di San Salvatore Telesino risulta essere dotato delle principali strutture di interesse pubblico, quali scuole, banche, supermercati, ecc. e facilmente accessibile per la presenza di importanti infrastrutture viarie.

I terreni, posti ai confini del territorio comunale, sono tra loro adiacenti e costituiscono un unico ambito, pianeggiante, a prato incolto, prospiciente una strada comunale di recente realizzazione. Sui terreni insistono due piccoli fabbricati rurali, ad uso ricovero attrezzi, d’epoca remota, dismessi e fatiscenti.

Come indicato in precedenza, i terreni a mappali n. 57, n. 59, n. 287 sono stati oggetto di procedura di esproprio di cui al decreto definitivo di Esproprio del 22/11/2018 emesso dall’Ufficio Tecnico Comunale di San Salvatore Telesino per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

A seguito di frazionamento catastale al fine di stralciare le porzioni di terreno espropriato, le particelle hanno assunto i nuovi n. 681-682, 673-674, 683-684.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 31.908,00 mq.

Primo avviso di vendita e vicende successive

In data 14 aprile 2022 è stato pubblicato avviso di gara competitiva per il PRIMO TENTATIVO DI VENDITA al prezzo di Euro 574.344,00. Il prezzo di cui al primo avviso era individuato in conformità alla perizia di stima a firma dell’arch. Giuseppe Epinati effettuata in data 10 gennaio 2019.

Al termine della gara competitiva in data **10 giugno 2022**, nessuna offerta risultava depositata presso lo Studio del Notaio incaricato Dott. Armando Santus.

Successivamente al primo esperimento di vendita andato deserto, in seguito a segnalazioni ricevute dal liquidatore, veniva accertata la presenza di rifiuti abbandonati sui terreni in oggetto. Su richiesta del Liquidatore, in data **21 marzo 2023** era acquisito il preventivo elaborato da società specializzata in smaltimento rifiuti per le necessarie attività di rimozione e bonifica.

In data 7 novembre 2023 il Liquidatore riceveva comunicazione di avvio del procedimento a firma del Sindaco del Comune di San Salvatore Telesino con cui la procedura veniva avvisata ai sensi degli artt. 7, 8 Della L. n. 241/1990 dell’avvio del procedimento a carico della società in liquidazione, avente ad oggetto l’invito “*ad eseguire con urgenza e comunque non oltre trenta giorni dalla presente, la bonifica del sito inquinato previa caratterizzazione, rimozione, e smaltimento dei rifiuti*”. A detto avviso di avvio del procedimento faceva seguito la presentazione di memoria scritta da parte della procedura liquidatoria

ai sensi dell'art. 10 della L. n. 241/1990, depositata in data 15 novembre 2023.

In **data 27 aprile 2023**, il liquidatore riceveva una manifestazione di interesse da parte di società privata per l'acquisto dei terreni in oggetto. A tale ricezione faceva seguito apposito sopralluogo in data **25 maggio 2023**, in presenza di rappresentanti della suddetta società, della società specializzata in trattamento e rimozione rifiuti (di cui sopra) e del Comune di San Salvatore Telesino. In tale sede, veniva constatata la difficoltà da parte del Comune di San Salvatore Telesino di monitorare i luoghi di accesso dalla strada pubblica ai terreni privati. Il Liquidatore, nella stessa data, sporgeva pronta denuncia contro ignoti ai Carabinieri della Stazione di San Salvatore Telesino.

Seconda perizia

I terreni sopradescritti sono stati oggetto di nuova perizia di stima in data 06/11/2023 dall'Arch. Giuseppe Epinati nella quale è stato determinato, tenuto conto dello stato attuale in cui si trova, un valore congruo di Euro 11,00 al mq, per un conseguente valore complessivo pari ad **Euro 350.988,00.=.**

Allo stato lo scrivente Liquidatore, anche in conseguenza della Tipologia dei terreni sopra esposti, ritiene che non vi siano elementi che portino a rettificare la valutazione determinata dalla perizia di stima sopra citata.

Tutto ciò premesso, si indicano di seguito i termini per il

SECONDO TENTATIVO DI VENDITA

La gara competitiva senza incanto per il secondo TENTATIVO DI VENDITA al **prezzo di Euro 350.988,00.=.** avverrà avanti al **Notaio dott. Armando Santus** con studio in Bergamo (BG) via Divisione Julia n. 7, il giorno **27 febbraio 2024 alle ore 11.00**

Qualora il secondo tentativo di vendita andasse deserto per assenza di offerte pervenute, la gara competitiva senza incanto per il terzo TENTATIVO DI VENDITA al **prezzo di Euro 264.000.=.** avverrà avanti al **Notaio dott. Armando Santus** con studio in Bergamo (BG) via Divisione Julia n. 7, il giorno **04 aprile 2024 alle ore 11.00.**

Qualora il terzo tentativo di vendita andasse deserto per assenza di offerte pervenute, la gara competitiva senza incanto per il quarto TENTATIVO DI VENDITA al **prezzo di Euro 200.000.=.** avverrà avanti al **Notaio dott. Armando Santus** con studio in Bergamo (BG) via Divisione Julia n. 7, il giorno **09 maggio 2024 alle ore 11.00.**

Ogni interessato alla gara dovrà depositare presso lo studio del Notaio la propria offerta irrevocabile di acquisto, anche migliorativa rispetto al prezzo base della gara senza incanto a cui intende partecipare, su carta libera o su carta legale, contenente anche il deposito cauzionale di seguito indicato, in busta chiusa, entro le ore 12 del giorno prima fissato per la gara competitiva.

Sulla busta contenente l'offerta ed il deposito cauzionale e l'ulteriore documentazione richiesta nel seguito, deve essere indicato "OFFERTA PER VOCEM SRL IN LIQUIDAZIONE" e la data della gara competitiva alla quale si intende partecipare.

Il deposito cauzionale è pari al 10% dell'importo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "VOCEM SRL IN LIQUIDAZIONE".

L'offerta irrevocabile di acquisto, da redigersi in forma scritta su carta libera o su carta legale, debitamente sottoscritta, dovrà contenere tutti i dati anagrafici completi dell'offerente: A) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta

deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che deve essere allegata all'offerta in copia autentica. B) se l'offerente è una società e/o un qualsiasi altro ente giuridico, la denominazione e/o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante ed i relativi dati anagrafici, completi di codice fiscale, con allegata visura camerale a data di non oltre dieci giorni prima il termine per presentare l'offerta (se ente giuridico iscritto al Registro delle Imprese). All'offerta dovrà essere allegata la copia del documento di identità del firmatario o dei firmatari che sarà l'unico soggetto autorizzato a partecipare alla gara per l'aggiudicazione dei lotti posti in vendita, salvo procuratore.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura notarile.

Gli offerenti ed i rappresentanti legali dell'ente giuridico, prima della gara per la vendita, dovranno esibire al Notaio gli originali dei loro documenti di identità, nonché provare di avere i relativi poteri per partecipare all'eventuale gara per l'aggiudicazione.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara avanti al Notaio sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi di euro 5.000,00. In caso di gara il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto da effettuarsi, ciascuno, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o del rilancio immediatamente precedente.

In caso di unica offerta conforme a quanto richiesto nel presente avviso di vendita si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, anche se assente.

In caso di più offerte conformi a quanto richiesto nel presente avviso di vendita e tutti gli offerenti interessati al medesimo lotto immobiliare posto in vendita siano assenti alla gara, si procederà all'aggiudicazione del lotto oggetto di offerta al miglior offerente, anche se non comparso alla gara.

Se la gara non potesse avere luogo per assenza degli offerenti, in caso di più offerte conformi a quanto richiesto nei precedenti punti e tutte di eguale importo, il liquidatore si riserva di aggiudicare il lotto oggetto di offerta a favore di chi risulterà aver trasmesso per prima l'offerta.

Qualora anche il quarto tentativo di vendita andasse deserto per assenza di offerte pervenute, il Liquidatore procederà ad un ulteriore tentativo di vendita, da effettuarsi tramite le modalità riportate al presente avviso, con riduzione del prezzo del quarto tentativo di vendita fino al limite di un quarto rispetto a quello individuato nel quarto tentativo di vendita.

In caso di aggiudicazione, l'offerente provvederà entro i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione a versare alla VOCEM SRL IN LIQUIDAZIONE l'intero prezzo e la relativa IVA se dovuta a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla società, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di perdere la cauzione a titolo di multa in favore della società e di pagare la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c. È escluso il pagamento rateale del prezzo.

In caso di aggiudicazione, l'acquirente avrà l'obbligo di procedere entro l'atto di compravendita alle attività, nessuna esclusa, di caratterizzazione, rimozione, smaltimento dei rifiuti rinvenuti ed eventuale bonifica secondo le modalità stabilite dalla normativa nazionale e dalla vigente normativa regionale tra cui la Legge Regionale n. 20 del 9 dicembre 2013 "Misure straordinarie per la prevenzione e la lotta al fenomeno dell'abbandono e dei roghi di rifiuti" pubblicata sul BURC della Regione Campania n. 70 del 9 Dicembre 2013, con costi a suo esclusivo carico. Del buon esito di dette attività verrà redatto apposito verbale.

Tutte le imposte (posto che l'IVA sarà da versare direttamente alla società VOCEM SRL IN LIQUIDAZIONE in epigrafe secondo le modalità già indicate) e le spese di trasferimento, le spese del verbale di aggiudicazione, compreso la stipula dell'atto di acquisto, e quelle relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, ed i relativi adempimenti, saranno a carico dell'aggiudicatario che dovrà rivolgersi al Notaio dott. Armando Santus e dovranno essere versate al Notaio entro 30 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto che il Notaio vorrà indicare.

L'atto di compravendita ed i relativi adempimenti verranno effettuati dal Notaio entro i successivi 90 giorni dal versamento del saldo prezzo, accessori di legge, spese ed imposte e quanto richiesto, oltre che

chiaramente dei compensi e diritti spettanti al notaio per le relative vendite e verbali di gara.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a seguito delle attività di caratterizzazione, rimozione, smaltimento dei rifiuti ed eventuale bonifica del terreno, con tutte le eventuali ragioni ed azioni, servitù attive e passive: la vendita è a corpo e non a misura; la vendita verrà eseguita senza alcuna garanzia da parte della Procedura in epigrafe di evizioni, mancanza di vizi e qualità e senza alcuna garanzia per la conformità ed idoneità degli impianti esistenti.

Non potranno essere accettate offerte inferiori al prezzo fissato in ciascun tentativo di vendita anche nell'ipotesi in cui il medesimo tentativo di vendita andasse deserto.

Le vendite potranno essere sospese ove, nei dieci giorni successivi alla celebrazione della gara per l'aggiudicazione pervenga a mezzo pec all'indirizzo vocem@legalmail.it offerta irrevocabile d'acquisto migliorativo rispetto al prezzo di aggiudicazione per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 107 L.F. (e quindi un'offerta migliorativo quanto meno non inferiore al 110% del prezzo di aggiudicazione); tale offerta migliorativa dovrà pervenire nel medesimo termine al Notaio in forma cartacea, con tutti i relativi dati ed informative già indicati nei precedenti periodi, debitamente cauzionata per il 10% del prezzo migliorativo offerto.

Ulteriori informazioni possono essere reperite sui siti www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, sui portali internazionali multilingue www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it, sul portale delle vendite pubbliche oppure telefonando al Liquidatore al numero telefonico 035/249241 oppure scrivendo una pec all'indirizzo: vocem@legalmail.it

Bergamo, 18 gennaio 2024

Il liquidatore

Dott. Cristian Plebani

