



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 18/2021

FALLIMENTO: "Cogei Sviluppo Immobiliare S.r.l. in liquidazione"

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Gionata Bartolini

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Francesco Veronesi

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Francesco Veronesi**, con studio in Sant'Agata Bolognese, Piazza dei Martiri n. 2

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

- visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice Dott. Fabio Florini in data 20 aprile 2022;
- vista l'ultima diserzione del 22 giugno 2022 relativamente al lotto 23 nonché il provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione del 24 gennaio 2024 relativamente al lotto 24;
dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno **15 ottobre 2025**

per il lotto 23 alle ore 10.15 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 24 alle ore 10.30 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo nella Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna**

2) **Per il lotto 23 il prezzo base d'asta è di Euro 480.000,00**

Per il lotto 24 il prezzo base d'asta è di Euro 800.000,00

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente **conto corrente bancario n. 200421, presso la Emil Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale Via d'Azeglio n. 59 in Bologna – IBAN: IT58Y0707202411000000200421** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- ◆ le complete generalità dell'offerente
- ◆ l'indicazione del codice fiscale;



- ◆ in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- ◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.

b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Gionata Bartolini tel. 051-6176711.

LOTTO n. 23

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di appezzamenti di terreno siti in Argelato (BO), di circa 76.624 mq catastali, con sovrastanti fabbricati ad uso abitativo/stalla/fienile e deposito/autorimessa in stato collabente, attualmente ad uso agricolo, ma inserito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) in "Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate".

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Argelato, foglio 42:

- Mapp. 15 sub. 2, Categoria A/5, cl.1, piano T-1-2, Consistenza 8 vani, Via Rotonda Signatello n.2, R.C. € 123,95;

- Mapp. 15 sub. 3, Categoria C/6, cl.1, piano T, Consistenza 32 mq, Via Rotonda Signatello n.2, R.C. € 135,52;

- Mapp. 15 sub. 4, Categoria C/2, cl.1, piano T-1, Consistenza 23 mq, Via Rotonda Signatello n.2, R.C. € 105,72;

- Mapp. 15 sub. 5, Categoria D/10, piano T-1, Via Rotonda Signatello n. 2, R.C. € 378,00;

- Mapp. 15 sub. 1, piano T, Via Rotonda Signatello n. 2, B.C.N.C.



Catasto Terreni del Comune di Argelato, foglio **42**:

- Mapp. 17, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie are 79 ca 76, redd. Dom. € 102,98 redd. Agr. € 53,55;
- Mapp. 715, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie are 43 ca 94, redd. Dom. € 56,73 redd. Agr. € 29,50;
- Mapp. 717, Qualità Seminativo Arboreo, cl.1, Superficie ha 4 are 35 ca 67, redd. Dom. € 562,51 redd. Agr. € 292,51;
- Mapp. 719, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie ha 1 are 90 ca 67, redd. Dom. € 246,18 redd. Agr. € 128,01;
- Mapp. 15, Ente Urbano, Superficie are 16 ca 20.

NORMATIVA URBANISTICA:

I terreni, come espressamente indicato dal perito stimatore Arch. Francesco Remondini, nella perizia estimativa, hanno la destinazione urbanistica risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Argelato in data 21/05/2021.

Come attestato dal perito stimatore, inoltre, per quanto attiene ai fabbricati collabenti oggetto di vendita, risultano tutti costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967; agli atti del Comune di Argelato non risultano rilasciate pratiche edilizie.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come evidenziato in dettaglio dallo stesso perito stimatore nella perizia estimativa, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero e nella piena disponibilità del curatore.

LOTTO n. 24

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Terreni edificabili a destinazione produttiva siti nel comune di Malalbergo (BO) – Altedo zona industriale - di superficie catastale complessiva pari circa mq. 43.009 e comproprietà per la quota di 602,99/1000 su ulteriori mq. 24.773 catastali (totali mq. 67.782 circa per un totale di circa mq. 57.947 catastali di pertinenza della società) il tutto con potenzialità edificatoria di circa mq. 20.200 di SU.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Malalbergo, foglio **47**:

- Mapp. 1165, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 42 ca 80, redd. Dom. € 35,59 redd. Agr. € 17,68;
- Mapp. 1167, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 38 ca 55, redd. Dom. € 32,05 redd. Agr. € 15,93;
- Mapp. 1170, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 16 ca 64, redd. Dom. € 13,18 redd. Agr. € 6,88;
- Mapp. 1171, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 15 ca 50, redd. Dom. € 12,89 redd. Agr. € 6,40;



- Mapp. 1172, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 15 ca 39, redd. Dom. € 12,80 redd. Agr. € 6,36;
- Mapp. 1173, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 09 ca 40, redd. Dom. € 7,82 redd. Agr. € 3,88;
- Mapp. 1174, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 09 ca 08, redd. Dom. € 7,55 redd. Agr. € 3,75;
- Mapp. 1225, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 08 ca 62, redd. Dom. € 7,17 redd. Agr. € 3,56;
- Mapp. 1228, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 01 ca 50, redd. Dom. € 1,25 redd. Agr. € 0,62;
- Mapp. 1235, Qualità prato, Cl. U, Superficie are 01 ca 50, redd. Dom. € 0,30 redd. Agr. € 0,19;
- Mapp. 1236, Qualità prato, Cl. U, Superficie are 00 ca 99, redd. Dom. € 0,29 redd. Agr. € 0,18;
- Mapp. 1237, Qualità prato, Cl. U, Superficie are 00 ca 44, redd. Dom. € 0,13 redd. Agr. € 0,08;
- Mapp. 1238, Qualità prato, Cl. U, Superficie are 00 ca 55 redd. Dom. € 0,16 redd. Agr. € 0,10;
- Mapp. 1177, Qualità seminativo, Cl. 2, Superficie are 01 ca 20, redd. Dom. € 1,34 redd. Agr. € 0,53;
- Mapp. 1184, Qualità Frutt Irrig, Cl. U, Superficie are 12 ca 22, redd. Dom. € 45,19 redd. Agr. € 18,30;
- Mapp. 1185, Qualità Frutt Irrig, Cl. U, Superficie are 03 ca 24, redd. Dom. € 11,98 redd. Agr. € 4,85;
- Mapp. 1190, Qualità seminativo, Cl. 1, Superficie are 28 ca 92, redd. Dom. € 38,24 redd. Agr. € 14,19;
- Mapp. 1191, Qualità seminativo, Cl. 1, Superficie are 22 ca 44, redd. Dom. € 29,67 redd. Agr. € 11,01;
- Mapp. 1195, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 15 ca 18, redd. Dom. € 12,62 redd. Agr. € 6,27;
- Mapp. 1196, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 05 ca 69, redd. Dom. € 4,73 redd. Agr. € 2,35;
- Mapp. 1197, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 04 ca 15, redd. Dom. € 3,45 redd. Agr. € 1,71;
- Mapp. 1198, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 03 ca 22, redd. Dom. € 2,68 redd. Agr. € 1,33;
- Mapp. 1200, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 26 ca 33, redd. Dom. € 21,89 redd. Agr. € 10,88;
- Mapp. 1201, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 21 ca 04, redd. 5 di 36 Dom. € 17,49 redd. Agr. € 0,69;
- Mapp. 1202, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 15 ca 00, redd. Dom. € 12,47 redd. Agr. € 6,20;
- Mapp. 1205, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 02 ca 94, redd. Dom. € 2,44 redd. Agr. € 1,21;
- Mapp. 1206, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 02 ca 80, redd. Dom. € 2,33 redd. Agr. € 1,16;
- Mapp. 1207, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 02 ca 50, redd. Dom. € 2,08 redd. Agr. € 1,03;
- Mapp. 1208, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 23 ca 20, redd. Dom. € 19,29 redd. Agr. € 9,59;
- Mapp. 1209, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 12 ca 36, redd. Dom. € 10,28 redd. Agr. € 5,11;
- Mapp. 1211, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 06 ca 85, redd. Dom. € 5,70 redd. Agr. € 2,83;
- Mapp. 1212, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 03 ca 89, redd. Dom. € 2,82 redd. Agr. € 1,40;
- Mapp. 1213, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 00 ca 13, redd. Dom. € 0,11 redd. Agr. € 0,05;
- Mapp. 1214, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 31 ca 08, redd. Dom. € 45,91 redd. Agr. € 32,10;
- Mapp. 1215, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 17 ca 36, redd. Dom. € 25,64 redd. Agr. € 17,93;
- Mapp. 1218, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 05 ca 50, redd. Dom. € 8,12 redd. Agr. € 5,68;
- Mapp. 1219, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 01 ca 18, redd. Dom. € 1,74 redd. Agr. € 1,22;
- Mapp. 1220, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 01 ca 43, redd. Dom. € 2,11 redd. Agr. € 1,48;
- Mapp. 1221, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 00 ca 23, redd. Dom. € 0,34 redd. Agr. € 0,24;

E' inoltre compresa nella vendita la comproprietà in ragione della quota di 60299/100000 dei beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Malalbergo, al Foglio 47:

- Mapp. 1166, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie are 38 ca 06, redd. Dom. € 31,65 redd. Agr. € 15,73;
- Mapp. 1169, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie are 28 ca 46, redd. Dom. € 23,66 redd. Agr. € 11,76;
- Mapp. 1178, Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie are 00 ca 66, redd. Dom. € 0,74 redd. Agr. € 0,29;
- Mapp. 1183, Qualità Frutt Irrig, Cl. U, Superficie are 17 ca 18, redd. Dom. € 63,53 redd. Agr. € 25,73;
- Mapp. 1186, Qualità Frutt Irrig, Cl. U, Superficie are 16 ca 53, redd. Dom. € 61,13 redd. Agr. € 24,76;
- Mapp. 1189, Qualità Seminativo, Cl. 1, Superficie are 53 ca 55, redd. Dom. € 70,80 redd. Agr. € 26,27;
- Mapp. 1192, Qualità Seminativo, Cl. 1, Superficie are 11 ca 69, redd. Dom. € 15,46 redd. Agr. € 5,74;
- Mapp. 1193, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie are 19 ca 91, redd. Dom. € 16,56 redd. Agr. € 8,23;
- Mapp. 1199, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie are 01 ca 35, redd. Dom. € 1,12 redd. Agr. € 0,56;
- Mapp. 1203, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie are 10 ca 74, redd. Dom. € 8,93 redd. Agr. € 4,44;



- Mapp. 1210, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie are 06 ca 48, redd. Dom. € 5,39 redd. Agr. € 2,68;
- Mapp. 1217, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 09 ca 92, redd. Dom. € 14,65 redd. Agr. € 10,25;
- Mapp. 1226, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie are 06 ca 96, redd. Dom. € 5,79 redd. Agr. € 2,88;
- Mapp. 1230, Qualità Vigneto, Cl. 1, Superficie are 25 ca 12, redd. Dom. € 37,10 redd. Agr. € 25,95;
- Mapp. 1233, Qualità Prato, Cl. U, Superficie are 01 ca 12, redd. Dom. € 0,32 redd. Agr. € 0,20,

NORMATIVA URBANISTICA:

I terreni, come espressamente indicato dal perito stimatore Arch. Francesco Remondini, nella perizia estimativa, hanno la destinazione urbanistica risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Malalbergo in data 07/07/2021.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero e nella piena disponibilità del curatore.

Bologna lì 14 luglio 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Francesco Veronesi

