



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 4 febbraio 2026;

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo: l'udienza del giorno **22 aprile 2026**

per il lotto 23 alle ore 10.15 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 270.000,00**

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: IT58Y070720241100000200421** 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, red. Dom. € 102,98 redd. Agr. € 53,55;
- Mapp. 715, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie are 43 ca 94, red. Dom. € 56,73 redd. Agr. € 29,50;
- Mapp. 717, Qualità Seminativo Arboreo, cl.1, Superficie ha 4 are 35 ca 67, red. Dom. € 562,51 redd. Agr. € 292,51;
- Mapp. 719, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie ha 1 are 90 ca 67, red. 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.

Bologna lì 12 febbraio 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Francesco Veronesi

