



TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

VENDITA CONGIUNTA

TRA

“CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Bologna, Fallimento N. 3/2013 del Tribunale di Bologna

Curatore: Prof. Renato Santini

E

“CASALECCHIO SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Bologna, Liquidazione Coatta Amministrativa N. 84/13

Commissario Liquidatore Rag. Gian Luca Dianti

Giudice Delegato: dott.ssa Alessandra Mirabelli

Notaio Delegato alla Vendita: Dott. Umberto Tosi

Vista la documentazione prodotta dal curatore e dal commissario liquidatore delle procedure concorsuali indicate in epigrafe;

visto il provvedimento autorizzativo alla vendita emanato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli, in data 1° dicembre 2025.

- vista l’ultima diserzione avutasi in data 25/03/2026;

Il notaio delegato alla vendita **dott. Umberto Tosi**, con studio in San Pietro in Casale (Bo) dispone la vendita del compendio immobiliare sottodescritto, oggetto delle procedure in epigrafe, fissando all’uopo l’**udienza del 15 luglio 2026 ad ore 10,15 per il lotto Unico Congiunto**,

in apposita sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.



La alienazione del compendio immobiliare avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

- 1) Per il lotto Unico Congiunto “Lazzaretto” il prezzo base d’asta è di € **915.000,00=** composto da lotto di terreno sito nel Comune di Bologna – Via Terracini – Marco Polo, nel comparto “R 5.3 – Bertalia/Lazzaretto” destinato alla realizzazione di un fabbricato in edilizia libera, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nei fascicoli delle procedure.

Si precisa che il bene oggetto di vendita risulta identificato in Catasto come segue:

Comune di Bologna - Catasto Terreni:

Foglio 41

- P.lle 638, 641, 643, 647: di proprietà per 1/1 di **“CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA’ COOPERATIVA”** (CF 00457940377) con sede in Bologna.
- P.lle 635, 636, 637, 639, 645, 646: di proprietà per 814/1000 di **“CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA’ COOPERATIVA”** (CF 00457940377) con sede in Bologna e di proprietà per proprietà per 186/1000 di **“CASALECCHIO SOCIETA’ COOPERATIVA”** (CF: 02074710373) con sede in Bologna.
- P.la 642 di proprietà per 1/1 di **“CASALECCHIO SOCIETA’ COOPERATIVA”** (CF: 02074710373) con sede in Bologna.

Quanto alla normativa Urbanistica, come attestato dal perito stimatore Prof. Ing. Tomaso Trombetti per il bene oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti atti:

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della zona integrata di settore “R5.3 Bertalia/Lazzaretto” costituente altresì di programma integrato di riqualificazione urbana, stipulata con il Comune di Bologna, con atto autenticato dal Notaio Andrea Errani in data 24 Novembre 2008 rep.n. 79572/25022, registrato a Bologna - il 10 Dicembre 2008 n. 13846;
- Accordo integrativo della Convenzione Urbanistica del Piano particolareggiato “R5.3 Bertalia/Lazzaretto” ai sensi degli artt. 8 e 9 di detta convenzione. Scrittura privata conservata agli atti del Notaio Andrea Errani rep.n° 82494/26623 registrato il 20/04/2014 al n° 5462/17.
- Accordo a norma dell'art. 18 LR 20/2000 in relazione al piano operativo comunale (POC) con valore ed effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) in variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla Z.I.S. "R5.3 Bertalia Lazzaretto" da parte del Comune di Bologna (del Febbraio 2016).



- POC con valenza di PUA R 5.3 Bertalia Lazzaretto approvato con delibera PG 427434 – 2017”. Tale delibera ha esecutività dal 27 Dicembre 2017 e scadenza al 26 Dicembre 2027.

L'intera cartella di elaborati del Piano approvato con PG n. 427437/2017 può essere ritrovata al seguente link: <http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/pianooperativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pua-r53> alla voce "Approvazione del POC/PUA". Si veda a tal proposito, quanto di cui al Masterplan, allo Schema di convenzione, e alle Norme Tecniche di Attuazione. Si precisa, che, con riferimento al POC con valenza di PUA sopra citato i lotti oggetto della presente perizia si collochino nell'ambito della c.d. "Insula 6 ter" (di cui ne costituiscono una porzione).

- Variante normativa (che sostanzialmente chiarisce che nei lotti residenziali è ammesso anche l'uso 1b studentato puro) approvata con PG n. 179683/2021. Tale variante, con i relativi allegati, può essere visualizzata al link http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub_delibere.nsf/%24%24OpenDominoDocument.xsp?documentId=373CD13D70533A65C12586BD00797494&action=openDocument)

L'eventuale aggiudicatario dovrà verificare con il Comune di Bologna la necessità di un eventuale subentro/integrazione anche alla luce delle modifiche nella originaria convenzione nel frattempo sovvenute.

In merito alla situazione occupazionale il perito stimatore dichiara che il lotto di terreno edificabile appare "*Libero*".

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene NON è comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co. n° 11 c.p.c., oltre a tutte le spese di pubblicità sostenute ai fini della pubblicazione degli avvisi di vendita che saranno quindi dovuti dall'aggiudicatario.

2) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. **10.000,00**.

3) **Si precisa che alla presente asta non è applicabile quanto previsto dagli artt. 571 e 572 comma 3 cpc, per la parte che prevede l'ammissibilità di offerte ad un prezzo inferiore rispetto alla base d'asta.**

4) Ulteriori condizioni di vendita:

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni oggetto di liquidazione coattiva ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, oltre agli onorari notarili relativi all'intera fase di



liquidazione dei beni che si quantificano sin d'ora in € 9.179,00 oltre IVA; in caso di crescita incrementale del prezzo di aggiudicazione o di decremento a seguito abbattimento del prezzo a per diserzione, tali onorari saranno aumentati o diminuiti proporzionalmente in base a quanto previsto dal DL. 313\99 in quanto compatibile, al minimo di tariffa applicabile come da standard del Tribunale di Bologna; gli onorari notarili, sopraindicati, saranno dovuti, nello stesso importo, dalle società sottoposte a procedure concorsuali, nell'ipotesi di diserzione e mancata reiterazione della vendita. A tali oneri andranno aggiunte le spese sostenute dalle procedure in virtù degli oneri per spese di pubblicazione dell'avviso d'asta ed altre connesse alla gara senza esclusioni.

5) Trattandosi di vendita congiunta il rapporto proporzionale intercorrente tra le due procedure rispetto al prezzo di aggiudicazione è pari al 76,50 % per il Fallimento Copalc del Tribunale di Bologna e al 23,50 % per Coop. Casalecchio in LCA.

Per consentire un più facile versamento del deposito cauzionale e del successivo prezzo di aggiudicazione, ai soggetti interessati alla vendita, le due procedure coinvolte nella liquidazione endoconcorsuale dispongono, convenzionalmente, che i versamenti vengano fatti in parti uguali sui due conti correnti indicati di seguito, salvo, poi, procedere ad una esatta compensazione delle somme spettanti alle due procedure, secondo le percentuali suindicate, in fase di trasferimento dei beni oggetto di vendita.

6) Ogni offerente, tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso l'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento, per quanto attiene al **Fallimento Copalc** sul Conto Corrente bancario aperto presso la **Banca Tyche - Iban: IT 41 G 03426 02400 CC2050009929**, di una somma pari al **10%** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione e per quanto attiene a **Coop. Casalecchio in LCA** sul conto corrente bancario presso la **EmilBanca** filiale di Ferrara – Via Ravenna – **Iban: IT 17 W 07072 13000 000000166750** di una somma pari al **10%** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

7) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti, come da richiesta del curatore e del commissario liquidatore, ad IVA;

8) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;

a) l'indicazione del codice fiscale;



- b) nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- c) in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- d) Per la vendita l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento con le modalità suindicate.
- e) 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.
- 9) Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, nel termine **di 120 gg.** dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nei conti correnti bancari suindicati e depositare le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Ufficio Unico Vendite, sito in Via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna.
- 10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il curatore del Fallimento Copalc del Tribunale di Bologna provveda:
- a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net; alla pubblicazione sul PVP e l'inserimento nell'apposito portale di Confindustria Emilia Romagna;
- b) alla pubblicazione di apposito testo concordato con il commissario liquidatore della **“CASALECCHIO SOCIETA' COOPERATIVA”** in LCA sull'edizione nazionale del Corriere della Sera secondo le convezioni economiche del Tribunale di Bologna.

Il commissario della **“CASALECCHIO SOCIETA' COOPERATIVA”** in LCA, per quanto attiene alla pubblicità, provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e della documentazione peritale nonché di apposito testo pubblicitario concordato con il curatore del fallimento Copalc del Tribunale di Bologna.

Il notaio provvederà:

- al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti ai giudici competenti, nell'ipotesi di riscontro positivo;



- al controllo della titolarità in capo ai soggetti passivi della procedura concorsuale dei diritti reali oggetto di apprensione coattiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal curatore e della relazione dell'esperto già nominato, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di fallimento/LCA e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne il curatore/commissario, trasmettendogli agli atti senza indugio;
- al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47 del 1985;

IL NOTAIO provvederà, inoltre

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 e 581, come modificato dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis;
2. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto, salve ulteriori modifiche delle condizioni di vendita stabilite dalla curatela/commissario di concerto con gli organi della procedura/Ministero delle Imprese e del Made in Italy;
3. a dare tempestivo avviso agli organi delle procedure del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
4. a informare immediatamente gli organi delle procedure dell'esito negativo della vendita;
5. a depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo del fallimento provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio; lo stesso verbale verrà consegnato, in copia autentica al commissario di Coop. Casalecchio in LCA che lo depositerà nel fascicolo della procedura;



6. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 l'atto di trasferimento a cui parteciperanno, per la sottoscrizione, il curatore del Fall. Consorzio Copalc e il commissario di Coop. Casalecchio in LCA;

7. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento;

8. la purgazione dei gravami che insistono sui beni, che compongono il lotto congiunto, verranno cancellati successivamente alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento e solo a seguito dell'emanazione dei relativi provvedimenti purgativi ex art. 108 ultimo comma L.F. emessi dai competenti giudici delegati. **Si evidenzia che tali oneri saranno sempre a carico dell'aggiudicatario.**

9. il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice delegato.

L'asta verrà tenuta presso Il Tribunale civile di Bologna in apposita sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Il curatore/commissario liquidatore provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita, redatto dal notaio delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche così come previsto dall'art. 490, co. 1 c.p.c.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite rivolgersi al curatore della procedura fallimentare, Copalc soc. coop. - Prof. Renato Santini con studio in Bologna - Tel. 051/269094 e al commissario liquidatore della procedura Cooperativa Casalecchio – Rag. Gian Luca Dianti con studio in Ferrara – Tel. 0532/796167 - 051/4164410.

Bologna lì 4 maggio 2026

Il Notaio Delegato

Dott. Umberto Tosi

