



# TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

## VENDITA CONGIUNTA

TRA

**Fallimento “CONSORZIO COPALC BOLOGNA Soc. Coop.” N. 3/2013 del Tribunale di Bologna**

**Giudice Delegato: dott. ssa Alessandra Mirabelli**

**Curatore: Prof. Renato Santini**

E

**Fallimento “SINTECO HOLDING S.r.l.” n. 3 /2020 del Tribunale di Ferrara**

**Giudice Delegato. Dott. ssa Anna Ghedini**

**Curatore Dott. Enrico Baraldi.**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Alberto Valeriani**

Vista la documentazione prodotta dai curatori delle procedure concorsuali indicate in epigrafe;

vistii provvedimenti autorizzativi alla vendita emanati dal giudice delegato del fallimento CopalcSoc. Coop. , dott ssa Alessandra Mirabelli, in data 11 aprile 2023, e dal giudice delegato del fallimento Sinteco Holding s.r.l. , dott. ssa Anna Ghedini, in data 27 marzo 2023,



Il notaio delegato alla vendita **dott. Alberto Valeriani**, con studio in viale XII Giugno n. 15 Bologna dispone la vendita del compendio immobiliare sottodescritto, oggetto delle procedure fallimentari in epigrafe, fissando all'uopo **l'udienza del 17 aprile 2024 ad ore 11,10 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 “Marco Polo” il prezzo base d’asta è di € 3.200.000,00 composto da terreni ed edificio in fase di realizzazione sito nel Comune di Bologna via Marco Polo (comparto R. 3.55 – G02) come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nei fascicoli delle procedure.

Si precisa che il bene oggetto di vendita risulta identificato al:

a) **Catasto Terreni del Comune di Bologna**, beni intestati a CONSORZIO COPALC BOLOGNA, **Foglio 48:**

- Partt. 89, 977, 977, 996, 997, 998, 999, 1001, 1050, 1051, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1071, 1073, 1074, 1075, 1076, 1079, 1080, 1081, 1083, 1084, 1087, 1088 (cabina), 1089.

b) **Catasto Fabbricati del Comune di Bologna**, beni intestati a CONSORZIO COPALC BOLOGNA, **Foglio 48:**

- Partt. 1062, 1087, 1088 sub 1, 1088 sub 2, 1088 sub 3, 1088 sub 4, 1088 subb 5 e 6 graffati;

c) **Catasto Terreni del Comune di Bologna**, beni intestati a SINTECO REAL ESTATE SPA, **Foglio 48:**

- Partt. 1070, 1072, 1077, 1078, 1085.

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

- Accordo di programma in variante al PRG previgente “ad arcipelago” approvato in data 22/06/2007;

- Convenzione urbanistica per l’attuazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione del 26/07/2007 (atto del Notaio Vico rep. 107024 fasc. 28361 - Allegato nr 5);

- Permesso di costruire (PG 180831 del 26/07/2007, domanda di cui al PG n. 248405/2006). Allegato nr. 3;

- Atto di modifica della convenzione, Notaio Carlo Vico, Rep 117768 fasc. 34099 del 04/07/2011.



- Proroga termini di ultimazione dei lavori di cui al PG n. 196337 del 02/08/2012 sino al 04/07/2013.

- Proposta di atto di modifica dei termini di attuazione della convenzione stipulata in data 26/07/2007. Lo stesso perito stimatore precisa: *“La proposta (Allegato 16b) è stata inviata in data 25/03/2014 dalla Dott.ssa Nadia Cattoli del Comune di Bologna ai membri del consorzio in riscontro alla richiesta con PG 169672 del 04/07/2013 (Allegato 16a) e consente una proroga dei termini fino al 04/07/2018 (non si ha tuttavia evidenza di una sottoscrizione da parte degli attuatori di tale proposta).*

*Ad oggi, così come anche da specifica verifica con gli Uffici Comunali, la convenzione risulta scaduta”.*

In merito alla situazione occupazionale il perito stimatore dichiara che l’immobile è: *“Libero, edificio in costruzione. Edificio e parcheggio al grezzo. Aree esterne da sistemare”.*

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., dovuti dall’aggiudicatario.

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

3) Visti gli artt. 571 e 572 III comma c.p.c. nella parte in cui prevedono la possibilità di depositare offerte al ribasso, l’offerta minima consentita è di € 2.400.000,00.

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 € 19.733,00 oltre IVA; in caso di crescita incrementale del prezzo di aggiudicazione o di decremento a seguito di offerta al ribasso o abbattimento del prezzo a seguito di 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 in fallimento, nell’ipotesi di diserzione e mancata reiterazione della vendita.

Con esclusivo riferimento alla componente immobiliare del fallimento CONSORZIO COPALC BOLOGNA Soc. Coop del Tribunale di Bologna, si evidenzia che in sede di sottoscrizione di nuova



convenzione con il Comune di Bologna l'acquirente si dovrà far carico di apposita nuova garanzia fideiussoria che andrà a sostituire l'attuale garanzia fideiussoria vigente con Unipol Assicurazioni n° 96/45679243, contratta da Consorzio FSA, di cui CONSORZIO COPALC BOLOGNA Soc. Coop. è socio, a favore del Comune di Bologna, per opere di urbanizzazione inerenti al comparto immobiliare oggetto di liquidazione.

5) Trattandosi di vendita congiunta il rapporto proporzionale intercorrente tra le due procedure rispetto al prezzo di aggiudicazione è pari al 50,54 % per il Fallimento Copalc del Tribunale di Bologna e al 49,46 % per il Fallimento Sinteco del Tribunale di Ferrara.

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 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai 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 del Tribunale di Bologna sul Conto Corrente bancario presso la Banca BPER – Via Venezian, 5/a – Bologna Codice Iban: IT 53 P 05387 02426 000035074212 di una somma pari al 10% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione e per quanto attiene al Fallimento Sinteco del Tribunale di Ferrara sul conto corrente bancario presso la Banca BPER filiale di Ferrara Corso Giovecca n. 65 Iban IT 31 P 05387 13004 000003179788 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 a tassa di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

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 di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai 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 di Coordinamento dell'Associazione Notarile Bolognese per le esecuzioni immobiliari e per le procedure concorsuali, sito in Via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna.

10) 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, così come evincibile dagli organi della procedura; tale versamento dovrà essere ripartito in parti uguali tra i conti correnti suindicati.

11) Solo ed esclusivamente, le somme relative agli onorari notarili dovranno essere versate nel solo conto corrente del Fallimento Copalc.

12) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che 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](http://www.intribunale.net);

b) alla pubblicazione di apposito testo concordato con il curatore del fallimento Sinteco sull'edizione nazionale del Corriere della Sera secondo le convenzioni economiche del Tribunale di Bologna.

Il curatore del Fallimento Sinteco, 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, secondo i "pacchetti pubblicitari" A e B proposti dalla società Edicom Finance S.r.l. secondo le convenzioni del Tribunale estense.



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, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del fallito al fine di verificare se i beni oggetto della procedura fallimentare ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di fallimento e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne il curatore, 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 di concerto con gli organi della procedura;
3. a dare tempestivo avviso agli organi della procedura 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. art. c.p.c.;



4. a informare immediatamente gli organi della procedura 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 curatore del fallimento Sinteco 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, i curatori delle procedure Copalc e Sinteco;
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;
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.

I Curatori 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, Copalcsoc. coop. Prof. Renato Santinicon studio in Via Farini n. 6 Bologna Tel. 051.269094 oppure al curatore della procedura fallimentare Sinteco Holding s.r.l. dott. Enrico Baraldi, con studio in P.tta A. Schiatti n. 10 Ferrara tel. 351/7690758.

Bologna lì 14 febbraio 2024

Il Notaio Delegato

Dott. Alberto Valeriani

Firmato digitalmente



