



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 24/2024 R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA FAUSTINO MALAGUTI 29

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 gennaio 2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Bonadies Raffaella**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**22 Maggio 2025**

per il lotto n. 3 ad ore **10.00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto n. 3 il prezzo base d'asta è di Euro 490.000,00**

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 presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

**IBAN IT97P0103002432000010611938**

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

**8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) 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°.

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.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- C) 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 dell'esecuzione.

**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**



## LOTTO TRE

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Villa cielo terra indipendente di 2 piani fuori terra oltre a seminterrato, legittimamente costituita al p. seminterrato da appartamento composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e cantina, oltre ad altre cantine; al p. terra e primo da appartamenti composti da atrio, dis, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e terrazza. E' presente in posizione arretrata nella corte un corpo di fabbrica di solo p. terra ad uso autorimessa. L'area cortiliva comune a giardino ha due accessi uno carraio ed uno pedonale. Bene sito in Comune di Bologna Via Faustino Malaguti n. 8.

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 dell'esecuzione.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

o Foglio 191 Particella 291 Sub 1 - ZC 1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 6 vani, Dati di Superficie: Totale 125 mq  
Totale escluse arre scoperte 123 mq, Rendita: Euro 2.160,00, Indirizzo: Via Faustino Malaguti n. 8 piano T

o Foglio 191 Particella 291 Sub 2 - ZC 1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 6 vani, Dati di Superficie: Totale 126 mq  
Totale escluse arre scoperte 124 mq, Rendita: Euro 2.160,00, Indirizzo: Via Faustino Malaguti n. 8 piano 1

o Foglio 191 Particella 291 Sub 3 - ZC 1 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 3,5 vani, Dati di Superficie: Totale 58 mq,  
Rendita: Euro 325,37, Indirizzo: Via Faustino Malaguti n. 8 piano S1

o Foglio 191 Particella 292 - ZC 1 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Cons. 14 mq, Dati di Superficie: Totale 19 mq,  
Rendita: Euro 159,79, Indirizzo: Via Faustino Malaguti n. 8 piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o Casellario delle Abitazioni Prot. d'Ufficio n. 2112/1925 (costruzione nuovo edificio)

o Certificato di Abitabilità con sopralluogo Ufficiale Sanitario P.G. 41816 rilasciata il 25/1/1937

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Il confronto fra il titolo legittimo del 1925 e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie circa le scale esterne sui vari fronti, le cornici e le decorazioni dei fronti stessi, alcune lievi modifiche interne, precisando che l'elaborato grafico non riporta la rappresentazione dell'intero piano seminterrato nè del corpo accessorio indipendente, mentre le planimetrie catastali d'impianto del 06/12/1939 riportano una distribuzione dei vani conforme ed è rappresentato il corpo accessorio, salvo alcune lievi difformità rientranti tra le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. n. 23/2004, applicabile in quanto presente il Certificato d'Abitabilità originario con sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario. E' addossata lateralmente al corpo accessorio una tettoia precaria ed abusiva, che andrà rimossa. In assenza di nuovo progetto, andrà però presentata una sanatoria ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 23/2004 con applicazione della sanzione minima pari ad € 516,00 oltre a diritti di segreteria pari ad € 45,00 e oneri per competenze professionali stimabili cautelativamente in € 3.500,00. **La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.**"



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

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato di n. 3 Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo "G".

**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:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario relativa al Lotto 3 costituito da un villino sito in Bologna, alla Via Faustino Malaguti 8, in stato di abbandono".

Dalla relazione del custode depositata in data 21/11/2024: *"l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato, libero da persone. Al suo interno risultano ricoverati arredi/suppellettili/beni mobili presumibilmente di proprietà della parte esecutata."*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna lì 4 marzo 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Bonadies Raffaella

