



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **153/2025** R.G.E.

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Elisabetta Iang**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 febbraio 2026 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.

- vista la diserzione avutasi in data 2 luglio 2026,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**5 NOVEMBRE 2026**

**per il lotto unico ad ore 11.00**

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 68.250,00**

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 (intestato a **ES IMM 153-25, lotto unico**) presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**

**IBAN IT 36 C 01030 02432 000010641879**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita**. La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.



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°, nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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 Avv. Nadia Crea Tel.: 328.9496521.**

## **LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti )

Porzione di edificio abitativo sito in Comune di Budrio (BO), frazione Dugliolo via Miserabili n.35/B, costituita da un appartamento distribuito internamente al piano terra in un vano soggiorno pranzo con angolo cottura ed un vano ripostiglio, con scala interna di collegamento fra i piani che immette al piano primo in un vano disimpegno dal quale si accede a due camere ed un bagno. La proprietà dell'immobile comprende una porzione di area esterna posta in adiacenza alla strada pubblica, utilizzata come posto auto.

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 Budrio (BO):

- **Foglio 18**

- **particella 451 sub. 2**, via Miserabili Dugliolo 35/B, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 79, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 78, Rendita Catastale Euro 340,86

- **particella 34**, via Miserabili Dugliolo 42 piano T , categoria F1, mq. 46

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Sergio Bonoli, depositata nel fascicolo dell'esecuzione: *“La planimetria catastale attuale risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la presenza di una piccola finestra tamponata con vetrocemento nel bagno al piano primo e fatte salve le differenze rientranti nelle normali tolleranze, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale nonché secondo quanto disposto nella Circolare della Agenzia del Territorio n. 2/2010 art. 3 comma e). Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri materiali all'interno dei locali. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla necessaria regolarizzazione formale, ove necessario”.*

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Geom. Sergio Bonoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato edificato previa demolizione di fabbricato preesistente, quest'ultimo edificato anteriormente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Budrio in data 22 settembre 1999 - Prot. n.152/1999 e sue successive varianti rispettivamente in data 15 gennaio 2002 - Prot. n.912 e in data 29 maggio 2002 - Prot. n.12169.

Non risulta agli atti del Comune di Budrio il certificato di abitabilità o di conformità edilizia e agibilità, riferito agli interventi eseguiti di cui sopra.

Il rilievo condotto in sito mediante il confronto dello stato di fatto con i disegni allegati alle pratiche su citate, non ha messo in evidenza l'esistenza di difformità sostanziali, fatta eccezione:



- per la presenza di una piccola finestra tamponata con vetrocemento nel bagno al piano primo.
- per la diversa disposizione del vano ripostiglio sottoscala al piano terra;
- per la errata rappresentazione del muro della doccia nel bagno;
- per la mancanza di uno sgancio sulla parete della camera al piano primo lato nord.

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali interne o di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri materiali all'interno dei locali.

È utile evidenziare che le difformità rilevate risultano perfettamente sanabili con idoneo titolo edilizio e che, trattandosi di difformità di carattere "secondario" che non interessano l'immobile nella sua interezza, non incidono sull'attività negoziale né impediscono la valida circolazione giuridica dell'immobile in oggetto.

Pertanto, qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla regolarizzazione formale delle difformità presenti.

Il giudizio di stima indicato in perizia tiene conto di tutto quanto sopra esposto, inclusi gli oneri tecnici e amministrativi di sanatoria (quantificabili complessivamente in € 10.000 circa Iva esclusa, salvo eventuale conguaglio richiesto dal Comune, ai sensi della legge regionale 11/2025 del 29/12/2025) ovvero dei costi di ripristino, nulla escluso.

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 dell'Attestato 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 l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "F".

#### **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 custode depositata in data 16 dicembre 2025, l'immobile risulta attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Nadia Crea.**

Bologna 14 luglio 2026

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Elisabetta Iang

