COMUNE DI BOLOGNA

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE DI PROPRIETA' IRCCS - AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA - POLICLINICO DI SANT' ORSOLA

SITO IN VIA ODONE BELLUZZI N. 3 - BOLOGNA





IL TECNICO INCARICATO:

Geom. DONATO TINARI – via Don Guanella n. 11 – 40141 Bologna
Iscritto nel ruolo periti ed esperti della C.C.I.A. di Bologna al n. 1288 - Periti in stima e valutazione di immobili)

Geom. DONATO TINARI
via Don Guanella n. 11
40141 Bologna

ARCHIVIO	DATA	FILE	AGGIORNAMENTI
	OTTOBRE 2025		

Lo scrivente geom. Tinari Donato, residente aa Bologna – via Don Luigi Guanella n. 11, iscritto nel ruolo periti ed esperti della C.C.I.A. di Bologna al n. 1288 (sub categoria 019 – Periti in stima e valutazione di immobili) incaricato dall'Azienda Ospedaliero Universitaria di Bologna (IRCCS) Policlinico di Sant'Orsola – U.O.C. Gestione del Patrimonio di esprimere un parere, tramite stima sommaria, a proposito del probabile valore di mercato delle unità immobiliari ubicate in via Odone Belluzzi n. 3 - quartiere Saragozza (n. 1 appartamento e n. 1 autorimessa) espone quanto segue.

Il sottoscritto procedeva alle necessarie ed opportune visure, indagini, ispezioni, sopralluoghi:

- ✓ in luogo e nelle vie adiacenti
- ✓ all'Agenzia delle Entrate
- ✓ presso operatori economici pubblici e privati
- ✓ presso agenzie immobiliari del territorio.

Ad espletamento dell'incarico affidatogli lo scrivente rassegna la presente relazione tecnica e perizia di stima in conformità al modello contenente gli elementi tecnico- estimativi minimi richiesti dall'Agenzia del Demanio.

La perizia è suddivisa nei seguenti capitoli:

1. Oggetto e scopo della valutazione
2. Ubicazione
3. Descrizione
4. Proprietà
5. Aspetti edilizi
6. Riferimenti catastali
7. Consistenza
8. Stato di manutenzione
9. Situazione occupazionale
10. Valutazione dell'immobile
11. Determinazione del valore dell'immobile
12. Conclusioni
13. Allegati



1 - OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della ricognizione e valutazione del valore commerciale sono le unità immobiliari a destinazione residenziale in possesso dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Bologna.

Si tratta di porzione di fabbricato in Comune di Bologna, via Odone Belluzzi n. 3, costituita da un appartamento posto al piano terra rialzato, area cortiliva al piano terra e autorimessa al livello seminterrato il tutto attualmente identificato al vigente Catasto

Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 227 – particella n. 465 con vari sub., come meglio precisato in altro paragrafo.

Le caratteristiche di ogni singola unità sono descritte nei capitoli che seguono.

Lo scopo della stima è *esplicito* e riferito alla conoscenza del valore di mercato ai fini inventariali e di eventuale alienazione a terzi.

2- UBICAZIONE

I beni si trovano nella semi-periferia del centro abitato di Bologna, nel settore sud della città, in area pre-collinare che comprende il Colle dell'Osservanza e la sede della Facoltà di Ingegneria.

La zona, caratterizzata da eleganti condomini e ville circondati da spazi verdi è prevalentemente residenziale con scarso interesse per la funzione commerciale.





Ubicazione dell'immobile in via Odone Belluzzi

Via Odone Belluzzi è situata nei pressi di Porta Saragozza, una delle antiche porte della città, e si estende in un'area caratterizzata da edifici di media altezza e numerosi spazi verdi.

La zona è ben servita da diverse linee di autobus, tra cui le linee 11, 20, 33, 38 e D, che collegano efficacemente la strada con il centro città e altre aree del capoluogo.

Nelle vicinanze si trovano istituti scolastici di vari livelli, oltre alla presenza della Scuola di Ingegneria dell'Università di Bologna, situata a breve distanza.

Inoltre, poco distanti, vi sono lo Stadio Renato Dall'Ara (sede delle partite casalinghe del Bologna FC che ospita anche vari eventi sportivi e concerti) e il Santuario della Madonna di San Luca, raggiungibile percorrendo il suggestivo portico di San Luca, che offre una vista panoramica sulla città ed è un luogo di interesse storico e religioso.

In sintesi, Via Odone Belluzzi e i suoi dintorni offrono un ambiente residenziale tranquillo con una buona dotazione di servizi, aree verdi e una posizione comoda per raggiungere sia il centro storico che altre zone di Bologna.

3 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di porzione immobiliare costituita da n. 1 appartamento ubicato al piano primo con n. 2 locali cantina al piano seminterrato, area verde prospiciente la strada via Odone Belluzzi e autorimessa con accesso da corsello comune.

L'edificio, di tipo signorile, venne costruito circa 60 anni fa ed è in buone condizioni; con caratteristiche costruttive, tecnologiche e finiture in linea con le locali richieste di mercato per gli edifici residenziali. La struttura portante verticale è mista (muratura e pilastri in cemento armato) mentre i solai sono in latero-cemento; l'edificio non presenta valenza architettonica e risulta solido non mostrando lesioni o segni di cedimenti strutturali.

La destinazione è esclusivamente residenziale.

4 - PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI

Attualmente i beni sono intestati a:

- ✓ *AZIENDA. OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO DI SANT' ORSOLA - MALPIGHI con sede in Bologna (Diritto di proprietà per 1/2);*
- ✓ *FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO – E.T.S. – ENTE FILANTROPICO con sede in Osimo (Diritto di proprietà per 1/2)*

5 - ASPETTI EDILIZI E URBANISTICI

Il quadro urbanistico evidenzia un tessuto saturo e volto al recupero delle volumetrie esistenti. L'edificio è ubicato in zona urbana e il lotto è priva di ulteriore possibilità edificatoria. In tale contesto le volumetrie esistenti restano essenzialmente destinate ad un recupero funzionale tramite interventi sia di manutenzione ordinaria e straordinaria sia di ristrutturazione edilizia.

L'edificio è stato realizzato tramite il seguente titolo edilizio: licenza n. 81.332/1957 e successivamente oggetto di varianti inerenti sia le varie singole unità immobiliari che le parti comuni.

L'alloggio oggetto di valutazione è stato interessato dalla CILA a sanatoria n. 213.854/2020 per la trasformazione di logge in verande tramite la collocazione di infissi.

L'immobile, legittimato dall'ultimo atto autorizzativo (pratica 213854/2020), presenta una difformità edilizia: non è mai stato realizzato il muro divisorio tra il disimpegno e il w.c. (locale adiacente la cucina), come formalmente previsto.

La realizzazione del muro ora per allora (per sanare la difformità) è stata valutata come problematica e onerosa.

Per ridurre i costi, è stato deciso di eliminare formalmente la parete divisoria dall'atto autorizzativo, dato che non è mai stata realizzata.

Quindi, al momento, è stato conferito incarico per presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per eliminare la parete dall'autorizzazione. I lavori fisici si limitano alla sola rimozione degli arredi del bagno. In questo modo, si evitano gli interventi costosi e si rende legittimo l'immobile.

La spesa totale per i pochi lavori e la pratica edilizia (CILA + aggiornamento catastale) è di circa 5.000 €.

La valutazione considera quindi il completamento dei lavori individuati per rendere legittimo l'immobile e dell'incidenza di tale costo si è tenuto conto nella stima.

6 - RIFERIMENTI CATASTALI

Nel Catasto dei Fabbricati l'immobile è censito come segue.

	F.	*P.lla*	*Sub*	*Z.C.*	*Cat.*	*Cl.*	*Consist.*	*Rendita*	*Indirizzo*
1	227	**465** **383**	**23** **--**	1	A/2	7	7 vani	€. 1.699,14	Via O. Belluzzi 3 – Piano T-1
2	227	**465**	**55**	1	C/2	1	7 mq.	€. 23,14	Via O. Belluzzi 3 – Piano T
3	227	**465**	**9**	1	C/6	6	14 m²	€. 217,63	Via O. Belluzzi 3 – Piano T

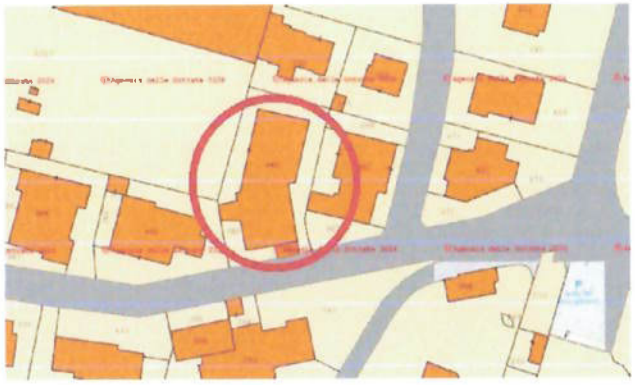
L'area esclusiva è censita nel Catasto Terreni come segue:

Foglio	*Particella*	*Sub*	*Qualità*	*Classe*	*ha*	*are*	*ca*	*R.D.*	*R.A.*	*Partita*
227	383		ENTE URBANO		0	0	28			0000001

I beni sono intestati a:

- AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO SANT'ORSOLA MALPIGHI con sede in Bologna per 1/2 e
- FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO – E.T.S. - Ente filantropico con sede a Osimo (AN) per 1/2

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.



Edificio particella 465



Area esclusiva particella 383

7 - CONSISTENZA

Procedendo alla stima del più probabile valore di mercato attraverso il procedimento della comparazione, la valutazione della consistenza avviene sulla base parametrica della "superficie lorda commerciale". Detto parametro, che si definisce comprensivo dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, è già stato utilizzato nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto ed è progressivamente venuto a sostituirsi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita. La determinazione della consistenza è stata determinata mediante rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi.

Ai fini commerciali le superfici degli accessori diretti e indiretti e delle aree scoperte sono state ragguagliate mediante coefficiente di perequazione.

La consistenza, sia reale che ragguagliata, è riportata di seguito.

	Superficie reale	*Coefficiente di ragguaglio*	*Superficie commerciale*
Appartamento	160,00 mq.	1,00	160,00 mq.
Balcone	8,60 mq.	0,30	2,58 mq.
Cantina	5,50 mq.	0,25	1,38 mq.
Cantina	8,80 mq.	0,25	2,00 mq.
Area cortiliva	28,00 mq.	0,15	4,20 mq.
Totale			170,16 mq.
Arrotondamento			0,16 mq.
Totale superficie commerciale appartamento			**170,00 mq.**
Totale superficie commerciale autorimessa			16,00 mq.

8 - STATO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e le finiture, si riportano sinteticamente e schematicamente le caratteristiche:

- I serramenti esterni, in pvc con vetrocamera, sono funzionanti e in buone condizioni, la porta-finestra del balcone è protetta da inferriata.
- I serramenti interni sono in legno tamburato (telaio che funge da cornice alla struttura e pannelli di chiusura)
- I bagni sono due, con elementi sanitari completi di tipo standard
- Le pareti degli ambienti interni sono rivestite con intonaco "al civile in 2 strati" in buone condizioni, mentre quelle dei servizi sono coperte da piastrelle in ceramica di discreta qualità.
- I pavimenti degli ambienti sono eterogenei: marmo nell'ingresso, nel soggiorno, nel disimpegno e in una cameretta, in graniglia di marmo nella cucina, parquet nelle camere e ceramica nei servizi

- La cucina e il disimpegno sono controsoffittati e nella struttura sono stati inseriti faretti ad incasso per l'illuminazione
- L'alloggio è provvisto di normali impianti tecnologici: impianto elettrico sottotraccia con interruttori e prese in tutti gli ambienti, impianti idrico, fognario e telefonico, e impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda con termo valvole per la regolamentazione autonoma della temperatura.

La presenza di piccola area verde esclusiva e recintata al piano terra incide positivamente sul valore dell'appartamento, nel complesso l'alloggio, nonostante realizzato anni fa, è in buone condizioni manutentive e per l'utilizzo sono sufficienti opere di manutenzione ordinaria ma non straordinaria.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 si farà carico degli oneri e delle spese della verifica ed eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza.

9 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari sono in possesso dell'AZIENDA. OSPEDALIERA UNIVERSITARIA (IRCCS) - POLICLINICO SANT' ORSOLA con sede in Bologna (BO) e liberi da vincoli locativi.

10 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di stimare il valore "più probabile," ossia individuare quel prezzo che, in un normale mercato immobiliare, con maggiore probabilità rappresenta il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo che un bene immobiliare può realizzare, assumendo che:

- ✓ Vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita del bene;
- ✓ Vi sia un ragionevole lasso di tempo per un'azione di marketing, la negoziazione del prezzo e la definizione del contratto;
- ✓ Non si tenga conto dell'eventualità che un possibile acquirente abbia interessi particolari a formulare un'offerta;
- ✓ Entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato;
- ✓ L'immobile possa essere utilizzato in futuro solamente con la destinazione attuale.

Nel caso in esame, il procedimento più idoneo è quello "comparativo", basato sul confronto con i prezzi di compravendita di beni similari, comparabili per ubicazione, posizione e caratteristiche.

Calcolare il valore commerciale consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore.

Per calcolare il più probabile valore di mercato, si procede ricercando le quotazioni delle compravendite al metro quadro di immobili con le stesse caratteristiche strutturali e di ubicazione dei beni in oggetto.

Si precisa che tra le molteplici informazioni rilevate per esprimere il giudizio di valore sono state considerate solo quelle che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- ✓ *Attendibilità*: sono state vagliate solo le informazioni con certezza di attendibilità della fonte;
- ✓ *Omogeneità:* sono stati considerati gli stessi elementi per tutte le unità di comparazione, nonostante fonti diverse;
- ✓ *Specificità:* sono state selezionate le informazioni adeguate all'individuazione e confronto di ogni caratteristica rilevante.

Sono quindi state eseguite varie indagini, sia verso le fonti dirette che quelle indirette.

Quali fonti indirette sono stati considerati i valori delle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare di Bologna e provincia edito dal Consorzio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. I valori di riferimento indicati per le diverse destinazioni hanno un importo unitario come di seguito indicato.

OSSERVATORIO F.I.A.I.P. – ultima edizione disponibile al momento (giugno 2025)

Alloggi in buone condizioni in zona Saragozza Colli

Minimo €. /mq. 2.900,00= Massimo €. /mq. 3.400,00=

Autorimessa (lunghezze fino a 5 m.):

Minimo 25.000,00= Massimo €. 30.000,00=



16 BOLOGNA SARAGOZZA COLLI

COMPRAVENDITE

ABITAZIONI				
	4.200	3.600	2.900	2.300
	5.200	4.000	3.400	2.700

UFFICI		NEGOZI	
2.700	2.000	2.500	1.600
3.200	2.500	3.000	2.000

AUTORIMESSE			POSTI AUTO	
25.000	35.000	50.000	14.000	20.000
30.000	45.000	60.000	18.000	25.000

OSSERVATORIO O.M.I. – ultima edizione disponibile -2^ semestre 2024

Abitazioni civili in buone condizioni microzona 3 – D17

Minimo €. /mq. 2.650,00= Massimo €. /mq. 3.800,00=

Autorimessa: da 2000 a 3100 €. /mq.

		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	3600	4700	L		
Abitazioni civili	Normale	2650	3800	L	9	13,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	2400	3400	L	7	13
Box	Normale	2000	3100	L	5,5	11

La media dei valori del borsino FIAIP è pari a 3.150 €. /mq. mentre quello dell'O.M.I. – Agenzia Delle Entrate è di 3.225 €. /mq.

Informazioni desunte da fonti dirette

Nel mese di settembre dell'anno 2025 sono state svolte indagini di mercato, sia mediante interviste agli operatori del mercato immobiliare presenti nel territorio sia rilevando i prezzi effettivi delle compravendite avvenute in un raggio di poche centinaia di metri dall'ubicazione dell'immobile in valutazione (consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso nell'ultimo anno tramite ispezione delle registrazioni degli atti di compravendita).

Informazioni desunte dalle indagini di mercato

Dalle interviste agli operatori del mercato immobiliare presenti nella zona e ricerche sugli annunci pubblicati sulle riviste immobiliari locali e annunci su portali web sono reperiti i seguenti prezzi inerenti gli immobili ubicati in via Odone Belluzzi e dintorni.

Si precisa che sono stati considerati solo gli alloggi in buone condizioni ma sono stati esclusi sia gli immobili da ristrutturare sia quelli recentemente e completamente ristrutturati.

Rif. n. **1**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	In palazzina elegante, al secondo piano con ascensore, appartamento luminoso disposto razionalmente		
LOCALITA'	Adiacenze porta Saragozza		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	137 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 560.000	VALORE UNITARIO	€. **4.088** / mq.
FONTE	Riccardo Naldi Immobiliare S.R.L.		
NOTE	*In vendita da molti mesi*		

Rif. n. **2**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Ampio e luminoso appartamento di in stabile di pregio.		
LOCALITA'	Appartamento via Odone Belluzzi 3		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	200 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 695.000	VALORE UNITARIO	€. **3.475** / mq.
FONTE	T Immobiliare		
NOTE	*Appartamento stesso edificio con stesse finiture, in vendita da molti mesi*		

Rif. n. **3**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento al terzo ed ultimo piano, con quadrupla esposizione, in una palazzina storica ed elegante servita da ascensore.		
LOCALITA'	via Giacomo Antonio Perti		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	86 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 385.000	VALORE UNITARIO	€. **4.477** / mq.
FONTE	TEMPOCASA Bologna Saragozza		
NOTE	*In vendita da molti mesi*		

Rif. n. **4**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento al 1° piano in stabile signorile con portierato. Dotato di doppio ingresso e composto da salone, cucina abitabile, disimpegno, cinque camere, tre bagni, cantina al piano seminterrato.		
LOCALITA'	Porta Saragozza		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	230 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 890.000	VALORE UNITARIO	€. **3.870** / mq.
FONTE	Studio Giannerini S.a.s. di Giannerini Anna Maria & C.		
NOTE			

Rif. n. **5**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento al secondo piano composto da: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, antibagno, bagno, balcone e cantina. Riscaldamento autonomo		
LOCALITA'	Adiacenze porta Saragozza		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	60 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 230.000	VALORE UNITARIO	€. **3.833** / mq.
FONTE	Carla Grandi Studio Immobiliare		
NOTE			

Rif. n. **6**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento in via Belluzzi n. 7 al primo piano con ascensore		
LOCALITA'	Via Odone Belluzzi		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	150 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 650.000	VALORE UNITARIO	€. **4.333** / mq.
FONTE	Studio Saragozza srl		
NOTE	*Edificio limitrofo via Odone Belluzzi n. 3, in vendita da molti mesi*		

Rif. n. **7**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento costituito da ingresso-disimpegno, sala, cucina abitabile, balcone, tre camere, due bagni, ripostiglio ad uso lavanderia e un terrazzo abitabile.		
LOCALITA'	Saragozza fuori Porta		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	145 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 525.000	VALORE UNITARIO	€. **3.620** / mq.
FONTE	TEMPOCASA Bologna Saragozza		
NOTE	Offerta in corso di accettazione		

Rif. n. **8**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento quadrilocale con ascensore composto da ingresso, salone doppio, cucina abitabile, 2 camere, cameretta, doppi servizi e 1 terrazzo.		
LOCALITA'	Ad.ze Facoltà Ingegneria		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	135 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 550.000	VALORE UNITARIO	€. **4.074** / mq.
FONTE	Toscano S.p.A. - Agenzia di Bologna Centro		
NOTE			

Per quanto sopra elencato, si rileva che si tratta di proposte che non hanno ancora trovato un acquirente, quindi la richiesta rappresenta una mera aspettativa non ancora concretizzata. È possibile che, in fase di trattativa, i valori più alti vengano ridotti tramite uno "sconto trattativa."

Si ritiene necessario apportare un correttivo, adattando il valore rilevato con un coefficiente che consideri la differenza tra la richiesta iniziale e l'effettivo prezzo stabilito in sede di contratto. Al momento, lo "sconto trattativa" nel settore residenziale di Bologna oscilla intorno al 10%, come riferito dalle principali agenzie immobiliari.

Si applica quindi tale riduzione ai prezzi evidenziati in offerta. Il risultato delle operazioni è riportato nella tabella che segue

Rif.	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore unitario ragguagliato
1	4.088	0,90	3.679
2	3.475	0,90	3.128
3	4.477	0,90	4.029
4	3.870	0,90	3.483
5	3.833	0,90	3.450
6	4.333	0,90	3.900
7	3.620	0,90	3.258
8	4.074	0,90	3.667
		media	3.574

Inoltre, come da prassi, dai comparabili assunti si scartano quei canoni che si discostano di una percentuale superiore a circa il 10% rispetto alla media, quindi valori superiori a 3.932 €. /mq. ed inferiori a 3.217 €. /mq.

La nuova tabella è la seguente

Rif.	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore unitario ragguagliato
1	4.088	0,90	3.679
4	3.870	0,90	3.483
5	3.833	0,90	3.450
6	4.333	0,90	3.900
7	3.620	0,90	3.258
8	4.074	0,90	3.667
		media	**3.573**



Il valore unitario medio delle ricerche di mercato è quindi pari a 3.573 €. /mq.

Prezzi desunti dagli atti di compravendita

Dalla consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso negli ultimi mesi tramite controllo delle registrazioni degli atti di compravendita è stato reperito quanto segue, precisando che sono stati considerati immobili scambiati nel raggio di 600 m. dalla posizione dell'edificio in via Odone Belluzzi n. 3.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NEGLI ATTI DI AVVENUTA COMPRAVENDITA

Rif. 1	Data rogito: Ottobre 2023	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D21		
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	229,00	12,00	15,00			
coefficienti	1,00	0,25	0,60			
Sup. ragguagliata	229,00	3,00	9,00	241,00	850.000,00	**3.527**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. 2	Data rogito: Novembre 2023	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D17		
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	166,00	8,00				
coefficienti	1,00	0,25				
Sup. ragguagliata	166,00	2,00		168,00	575.000,00	**3.423**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **3**	Data rogito: Gennaio 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D17	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	163,00	9,00	15,00			
coefficienti	1,00	0,25	0,60			
Sup. ragguagliata	163,00	2,25	9,00	174,00	625.000,00	**3.592**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **4**	Data rogito: Febbraio 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D17	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	145,00	7,00	16,00			
coefficienti	1,00	0,25	0,60			
Sup. ragguagliata	145,00	1,75	9,60	156,00	564.240,00	**3.617**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **5**	Data rogito: Marzo 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D17	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	122,00		18,00			
coefficienti	1,00		0,60			
Sup. ragguagliata	122,00		10,80	133,00	479.000,00	**3.602**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **6**	Data rogito: Luglio 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D21	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	91,00					
coefficienti	1,00					
Sup. ragguagliata	91,00			91,00	335.000,00	**3.681**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **7**	Data rogito: Luglio 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D21	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	163,00					
coefficienti	1,00					
Sup. ragguagliata	163,00			163,00	475.000,00	**2.914**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **8**	Data rogito: Luglio 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D/17	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	163,00	10,00	18,00			
coefficienti	1,00	0,25	0,60			

Sup. ragguagliata	163,00	2,50	10,80	176,00	540.000,00	**3.068**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **9**	Data rogito: Settembre 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D/17	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	160,00					
coefficienti	1,00					
Sup. ragguagliata	160,00			138,00	500.000,00	**3.125**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **10**	Data rogito: Ottobre 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D/21	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	90,00	14,00	8,00			
coefficienti	1,00	0,25	0,60			
Sup. ragguagliata	90,00	3,50	4,80	98,00	300.000,00	**3.061**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **11**	Data rogito: Febbraio 2025	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D/17	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	236,00		20,00			
coefficienti	1,00		0,60			
Sup. ragguagliata	236,00		12,00	248,00	750.000,00	**3.024**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. **12**	Data rogito: Marzo 2025	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/2 Zona OMI: D/17	
	Superficie in mq.			SLV	Prezzo	Prezzo €./mq.
	alloggio	cantina	rimessa			
Superfici reali	113,00	9,00	14,00			
coefficienti	1,00	0,25	0,60			
Sup. ragguagliata	113,00	2,25	8,40	124,00	470.000,00	**3.876**
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

<u>Il valore unitario medio degli atti di compravendita è quindi pari a 3.376 €. /mq.</u>

Le indagini dirette sia presso gli operatori immobiliari sia presso il servizio di pubblicità immobiliare finalizzato a rendere pubblici gli atti con i quali si trasferisce la proprietà o si costituiscono, modificano od estinguono i diritti reali su beni immobili hanno confermato sostanzialmente i valori riportati dai borsini immobiliari.

VALORI DI RIFERIMENTO

Quale base per il calcolo sono state considerate le superfici degli ambienti che costituiscono ciascuna unità immobiliare, come risultanti dai rilievi eseguiti. (Superficie

commerciale comprensiva sia della superficie calpestabile che delle murature interne ed esterne di pertinenza, come in uso nel mercato di compravendita immobiliare).

La media delle diverse indagini eseguite conducono ai seguenti valori:

Osservatorio FIAIP – edizione 2024 Bologna	3.150 €. /mq.
Osservatorio OMI Agenzia delle Entrate	3.225 €. /mq.
Indagini dirette sul mercato	3.573 €. /mq.
Indagini dirette transazioni ultimi mesi	3.376 €. /mq.

Tenuto conto dei risultati delle varie indagini e delle condizioni dell'alloggio oggetto della presente valutazione si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €. 3.200 per mq. di superficie L'autorimessa viene valutata "a corpo" e non a misura in 25.000 €.

11 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Per ottenere i valori delle singole unità immobiliari è stata eseguita la moltiplicazione della superficie commerciale con il valore unitario: i conteggi sono riportati di seguito.

Unità immobiliare	*Superficie commerciale*	*Valore unitario*	*Valore dell'immobile*
Appartamento sub. 23, cantina sub. 55 e area particella 383	mq. 170	3.200 €./mq.	**544.000,00 €.**
Autorimessa sub. 9	Valutazione "a corpo"		**25.000,00 €.**
		Totale	**569.000,00 €.**

La stima è da considerarsi a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato indicativo.

12 - CONCLUSIONI E INDICAZIONI

A chiusura della presente relazione si riportano in sintesi le conclusioni cui si è pervenuti. In seguito all'incarico ricevuto lo scrivente ha rilevato le caratteristiche, le condizioni e la consistenza del bene. Alla luce di quanto in precedenza riportato sono stati determinati i valori dei beni come segue.

- ✓ **Appartamento sub.23, cantina sub.55 e area particella 383 €. 544.000**
- ✓ **Autorimessa sub. 9 €. 25.000**

e così per un **totale** di **€. 569.000** (euro cinquecento sessantanove mila).

I valori individuati sono riferiti alle unità immobiliari le quali sono intestate, pro-indiviso e in parti uguali, a due distinte proprietà; ne consegue che **a ciascuna comproprietà** (AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO SANT'ORSOLA MALPIGHI con sede in Bologna e FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO – E.T.S. - Ente filantropico con sede a Osimo (AN) **compete un valore di euro 284.500,00** (duecento ottantaquattro mila cinquecento).

Si evidenzia inoltre che è necessario produrre l'Attestato di prestazione energetica (Ape) da parte di soggetto certificatore accreditato dalla Regione e registrato nel sistema telematico "S.A.C.E. - Sistema certificazione energetica degli edifici".

Inoltre, in relazione agli accordi tra il notariato e gli ordini professionali per la vendita degli immobili è necessario predisporre, in via preliminare, la Relazione Tecnica Integrata inerente la conformità sia catastale che edilizia.

Ulteriori precisazioni.

I. La presente perizia di stima è stata redatta in base al criterio comparativo, considerando sia l'edificio nel complesso che le caratteristiche dell'appartamento.

II. Il valore dell'area esterna identificata con la particella catastale n. 383 è compresa in quello complessivo dell'appartamento

III. Il valore unitario di riferimento tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

IV. La presente relazione tecnica e perizia di stima è stata redatta secondo i criteri di ordinarietà e deve intendersi valida e attendibile al momento attuale: in futuro potrà essere oggetto di revisione in relazione alla tendenza dei mercati immobiliari e/o variazioni di fattori oggettivi e soggettivi.

V. la stima è a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

VI. La stima considera il completamento dei lavori individuati per rendere legittimo l'immobile e dell'incidenza di tale costo si è tenuto conto nella valutazione.

Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti inerenti il presente elaborato.

Bologna, ottobre 2025

IL TECNICO INCARICATO
geom. Donato Tinari

Geom. DONATO TINARI
via Don Guanella n. 11
40141 Bologna

13 - ALLEGATI

- documentazione catastale
- documentazione fotografica



Repertorio n. 87 - - - - ----------

ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventuno novembre duemilaventicinque.

21 novembre 2025

In Bologna (BO), Piazza Franklin Delano Roosevelt n. 4, nel mio ufficio secondario.

Davanti a me, dott.ssa GIUSEPPINA LEGROTTAGLIE, notaio residente in Vergato e iscritta nel ruolo del Collegio notarile del Distretto di Bologna,

è presente

- **TINARI geom. DONATO**, nato a Guardiagrele (CH) l'8 gennaio 1958 e residente a Bologna (BO), Via Don Luigi Guanella n. 11, C.F. n. TNR DNT 58A08 E243I.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certa, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il comparente, previa ammonizione ai sensi di legge, pronuncia la formula di rito ripetendo la formula: "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità.*".

Le spese del presente sono a carico del comparente.

---------- E richiesta, io notaio ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da me notaio e completato di mia mano su un foglio per uno

uno pagina sin qui, del quale ne ho dato lettura al comparente, che lo approva e con me notaio lo sottoscrive, essendo le ore 18:17.

Donato Tinari

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/01/2025**
Ora: **20:59:33**
Numero Pratica: **T208452/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/01/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/01/2025

Dati identificativi: Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **465** Subalterno **9**

Classamento:

Rendita: **Euro 217,63**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **6**, Consistenza **14 m²**

Indirizzo: VIA ODONE BELLUZZI n. 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: **14 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2019 Pratica n. BO0141001 in atti dal 28/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 48022.1/2019)

> Dati identificativi

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **465** Subalterno **9**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **465**

> Indirizzo

VIA ODONE BELLUZZI n. 3 Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2019 Pratica n. BO0141001 in atti dal 28/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 48022.1/2019)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 217,63**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **6**, Consistenza **14 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale: **14 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/03/1961, prot. n. 169775

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> **1. AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO S. ORSOLA-MALPIGHI**
(CF 92038610371)
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> **2. FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO - E.T. S. - ENTE FILANTROPICO**
(CF 80003150424)
sede in OSIMO (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di COMASTRI ANNA MARIA del 28/01/2024 Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 88888 n. 336700 registrato in data 30/07/2024 - Trascrizione n. 30620.1/2024 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 13/08/2024

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/01/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/01/2025

Dati identificativi: Comune di **BOLOGNA** (A944) **(BO)**
Foglio **227** Particella **383**
Foglio **227** Particella **465** Subalterno **23**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.699,14**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **7 vani**

Indirizzo: VIA ODONE BELLUZZI n. 3 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **166 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **160 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 28/05/2020 Pratica n. BO0044362 in atti dal 29/05/2020 CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 17515.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **383**
Foglio **227** Particella **465** Subalterno **23**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **383**
Foglio **227** Particella **465**

Indirizzo

VIA ODONE BELLUZZI n. 3 Piano T-1

VARIAZIONE del 02/05/2020 Pratica n. BO0036156 in atti dal 04/05/2020 CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 12206.1/2020)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.699,14**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **7 vani**

VARIAZIONE del 28/05/2020 Pratica n. BO0044362 in atti dal 29/05/2020 CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 17515.1/2020)
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Dati di superficie

Totale: **166 m²**
Totale escluse aree scoperte [b]: **160 m²**

VARIAZIONE del 28/05/2020 Pratica n. BO0044362 in atti dal 29/05/2020 Protocollo NSD n. CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 17515.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2020, prot. n. BO0044362

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO S. ORSOLA-MALPIGHI
(CF 92038610371)
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di COMASTRI ANNA MARIA del 28/01/2024 Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 88888 n. 336700 registrato in data 30/07/2024 - Trascrizione n. 30620.1/2024 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 13/08/2024

2. FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO - E.T. S. - ENTE FILANTROPICO
(CF 80003150424)
sede in OSIMO (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/01/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/01/2025

Dati identificativi: Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **465** Subalterno **55**

Classamento:

Rendita: **Euro 23,14**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **7 m²**

Indirizzo: VIA ODONE BELLUZZI n. 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: **6 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 26/05/2020 Pratica n. BO0043844 in atti dal 27/05/2020 DIVISIONE (n. 16910.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

› Dati identificativi

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **465** Subalterno **55**

DIVISIONE del 26/05/2020 Pratica n. BO0043844 in atti dal 27/05/2020 DIVISIONE (n. 16910.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **465**

› Indirizzo

VIA ODONE BELLUZZI n. 3 Piano T

DIVISIONE del 26/05/2020 Pratica n. BO0043844 in atti dal 27/05/2020 DIVISIONE (n. 16910.1/2020)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 23,14**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2**[a], Classe **1**, Consistenza **7 m²**

DIVISIONE del 26/05/2020 Pratica n. BO0043844 in atti dal 27/05/2020 DIVISIONE (n. 16910.1/2020)
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Dati di superficie

Totale: **6 m²**

DIVISIONE del 26/05/2020 Pratica n. BO0043844 in atti dal 27/05/2020 Protocollo NSD n. DIVISIONE (n. 16910.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/05/2020, prot. n. BO0043844

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO S. ORSOLA-MALPIGHI
(CF 92038610371)
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO - E.T. S. - ENTE FILANTROPICO
(CF 80003150424)
sede in OSIMO (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di COMASTRI ANNA MARIA del 28/01/2024 Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 88888 n. 336700 registrato in data 30/07/2024 - Trascrizione n. 30620.1/2024 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 13/08/2024

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/01/2025**
Ora: **21:00:06**
Numero Pratica: **T208475/2025**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/01/2025**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/01/2025
Dati identificativi: Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **383**
Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **28 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 31/07/1968

› Dati identificativi

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **383**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 31/07/1968

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **227** Particella **383**

› Dati di classamento

Impianto meccanografico del 31/07/1968

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **28 m²**

Visura telematica

Agenzia delle Entrate

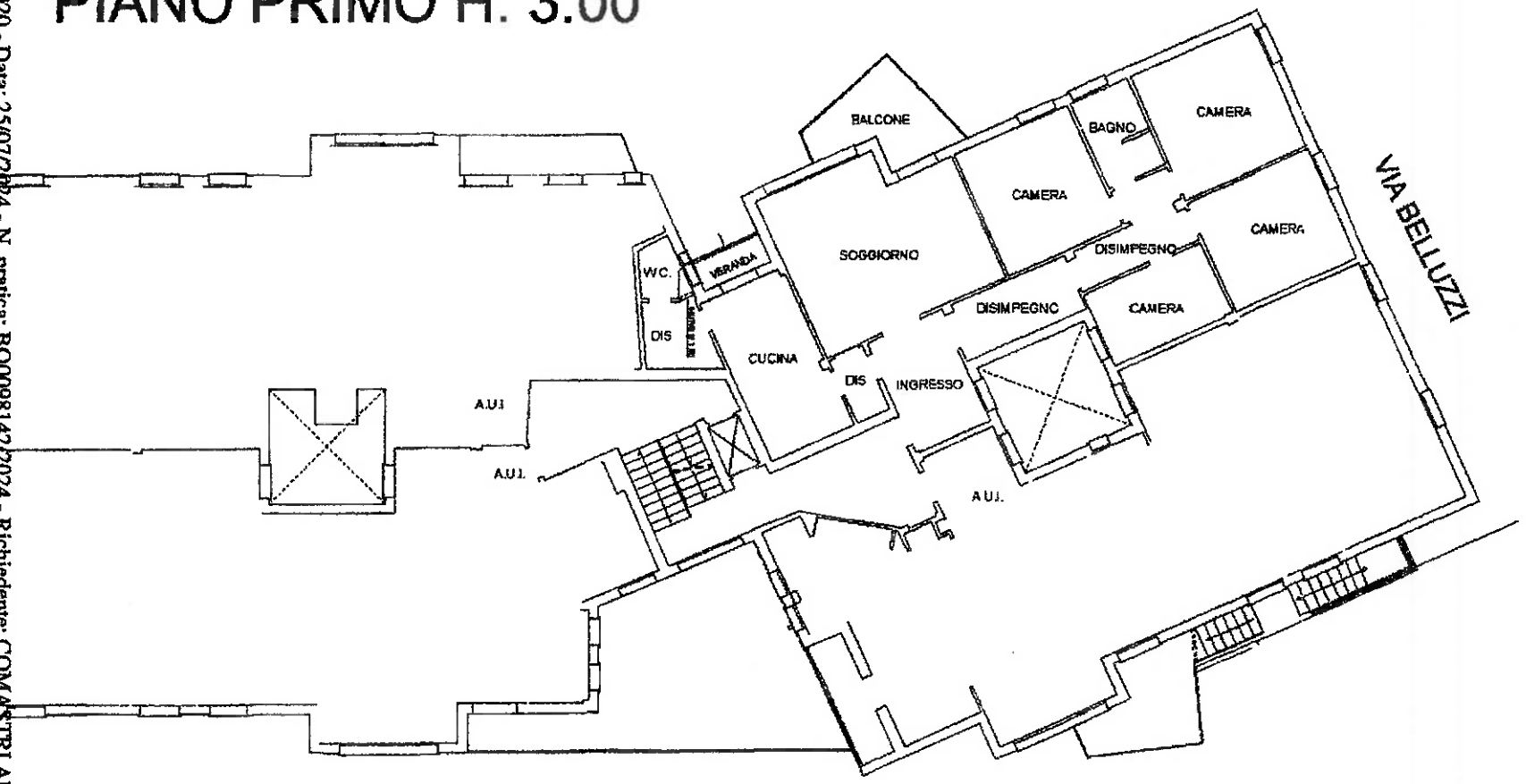
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Bologna

Dichiarazione protocollo n. BO0044362	del 29/05/2020
Comune di Bologna	
Via Odone Belluzzi	civ. 3

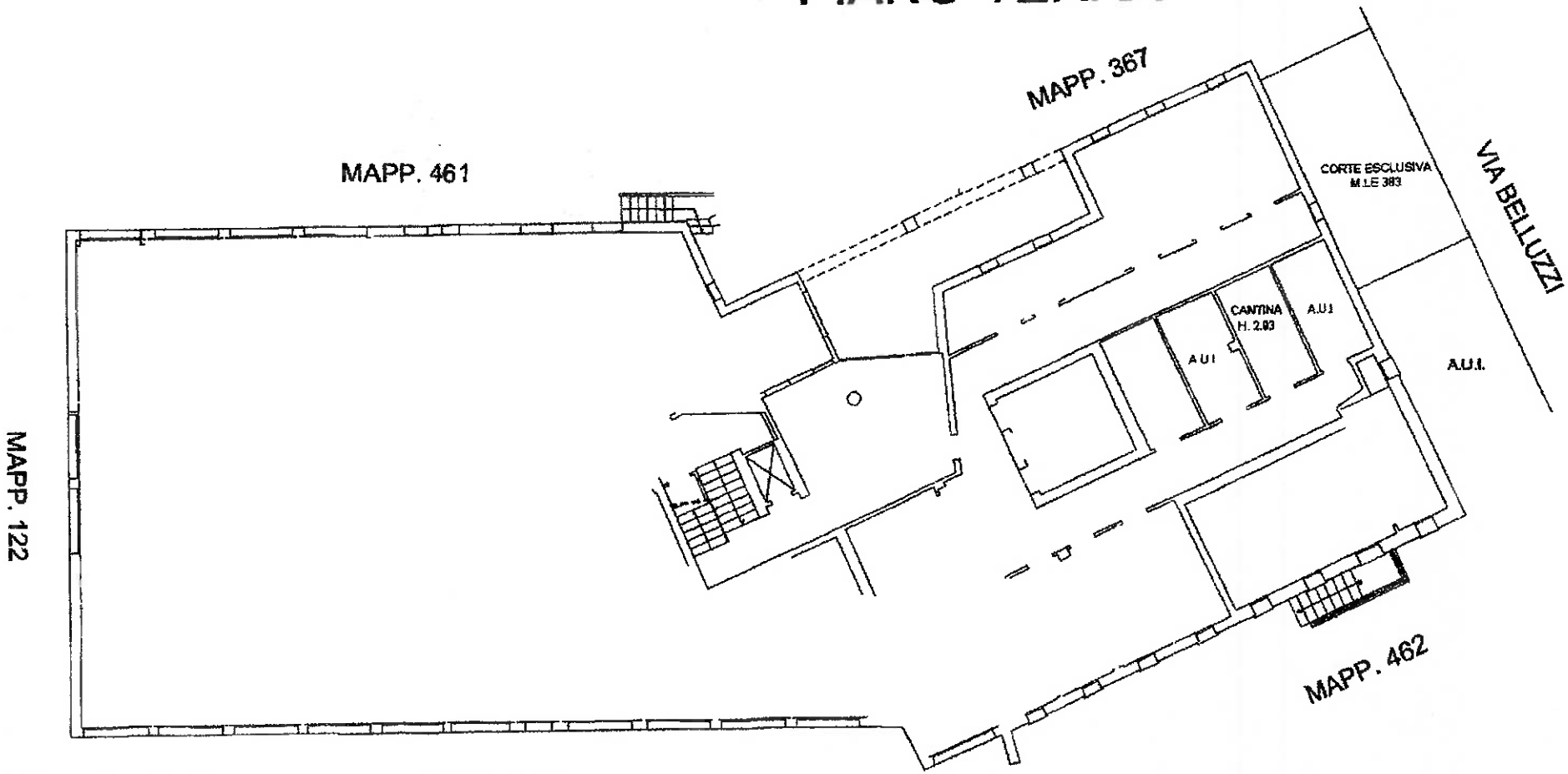
Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

PIANO PRIMO H. 3.00



di presentazione: 29/05/2020 - Data: 25/07/2024 - N. pratica: BO0098142/2024 - Richiedente: COMASTRI ANNA
la 1 di 1 Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO TERRA



' Particelle 465 Subalterno 23 > - Ulu graffata

Data di presentazione: 27/05/2020 - Data: 25/07/2024 - N. pratica: BO0098155/2024 - Richiedente: COMASTRI ANNA ; MARIA - Ultima

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Bologna

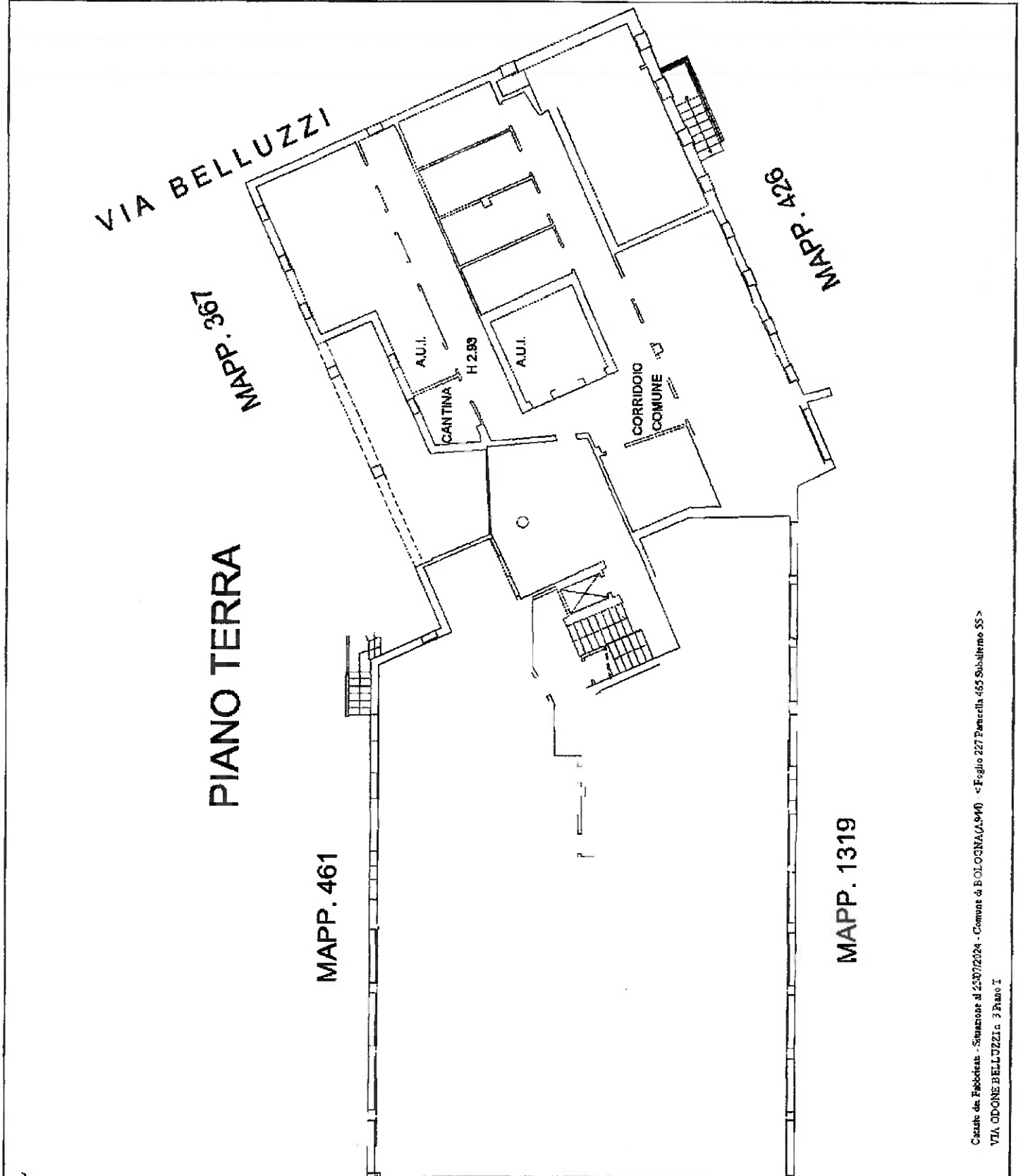
Dichiarazione protocollo n. BO0043844 del 27/05/2020

Comune di Bologna

Via Odone Belluzzi civ. 3

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Conte Umberto
Foglio: 227	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 465	
Subalterno: 55	Prov. Bologna N. 03313

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2024 - Comune di BOLOGNA (A944) - < Foglio 227 Particella 465 Subalterno 55 >
VIA ODONE BELLUZZI n. 3 Piano T

Data di presentazione: 27/05/2020 - Data: 25/07/2024 - N. pratica: BO0098155/2024 - Richiedente: COMASTRI ANNA ; MARIA - Ultima
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data di presentazione: 18/03/1961 - Data: 25/07/2024 - N. pratica: BO0098147/2024 - Richiedente: COMASTRI ANNA MARIA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

266

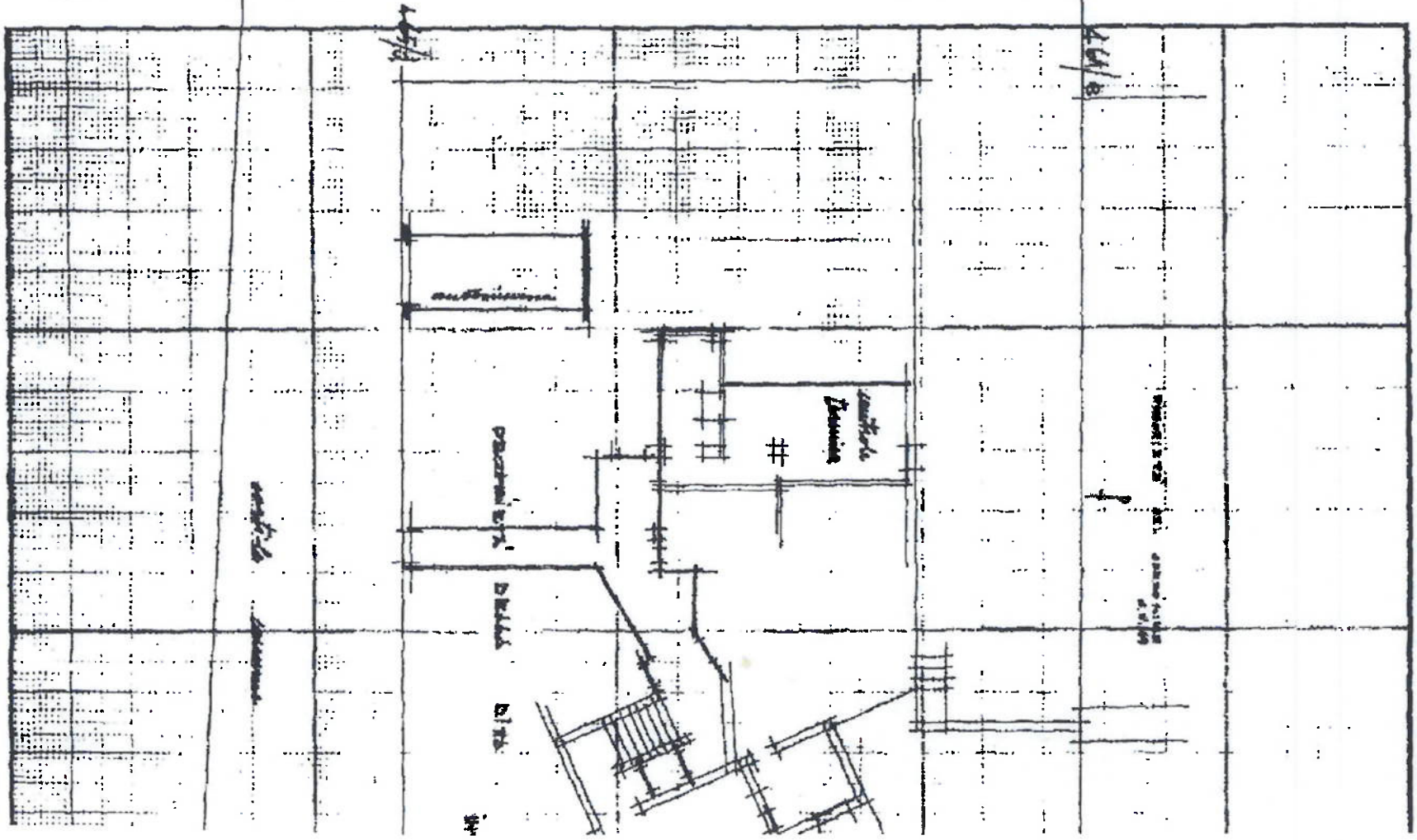
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLOGNA *Via* ALBERGATI civ. 21

Ditta SIG. FACCIOLI GUALTIERO NATO A BOLOGNA IL 1/10/1902

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



465 Sottalterno 9 >

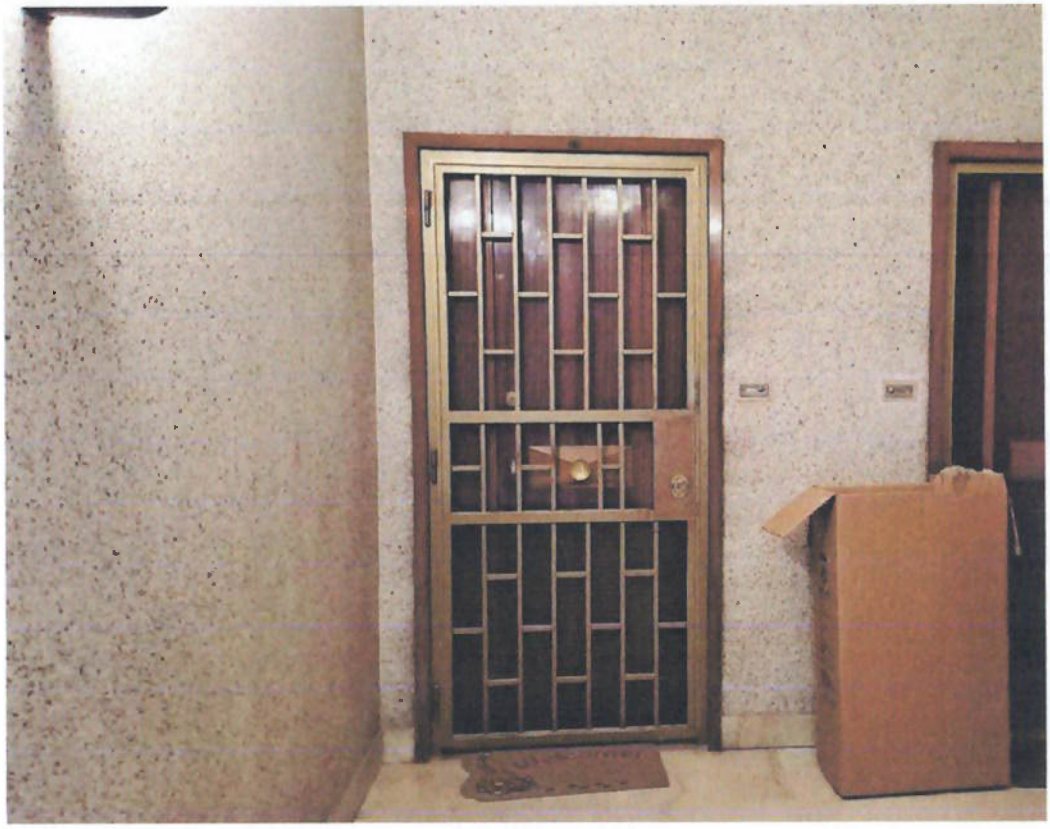
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Edificio in via Odone Belluzzi n. 3



Ingresso condominio



ingresso appartamento



cucina



soggiorno



bagno



balcone



area esclusiva