

COMUNE DI BOLOGNA

PERIZIA DI STIMA

INERENTI GLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

"IRCCS - AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA - POLICLINICO DI SANT' ORSOLA"

UBICATI IN VIA DELLA BATTAGLIA N. 4 - 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)

ARCHIVIO	DATA	FILE	AGGIORNAMENTI
	20 SETTEMBRE 2025	Geom. DONATO TINARI via Don Guanella n. 11 40141 Bologna	

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) – 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 della Battaglia n. 4 (n. 1 appartamento con cantina 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 dell'edificio
4. Proprietà e provenienza dei beni
5. Aspetti edilizi ed urbanistici
6. Riferimenti catastali
7. Consistenza
8. Condizioni e stato manutentivo
9. Situazione occupazionale
10. Valutazione degli immobili
11. Determinazione del valore degli immobili
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 proprietà dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Sant'Orsola di Bologna.

Si tratta di porzione di fabbricato in Comune di Bologna, via della Battaglia n. 4, costituita da un appartamento posti al 7^ piano dell'edificio e una autorimessa al livello interrato. Il tutto attualmente identificato al vigente Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 276 – particella n. 372 sub.14 (appartamento e cantina) e particella n. 373 sub. 24 (autorimessa), come meglio precisato in altro paragrafo.

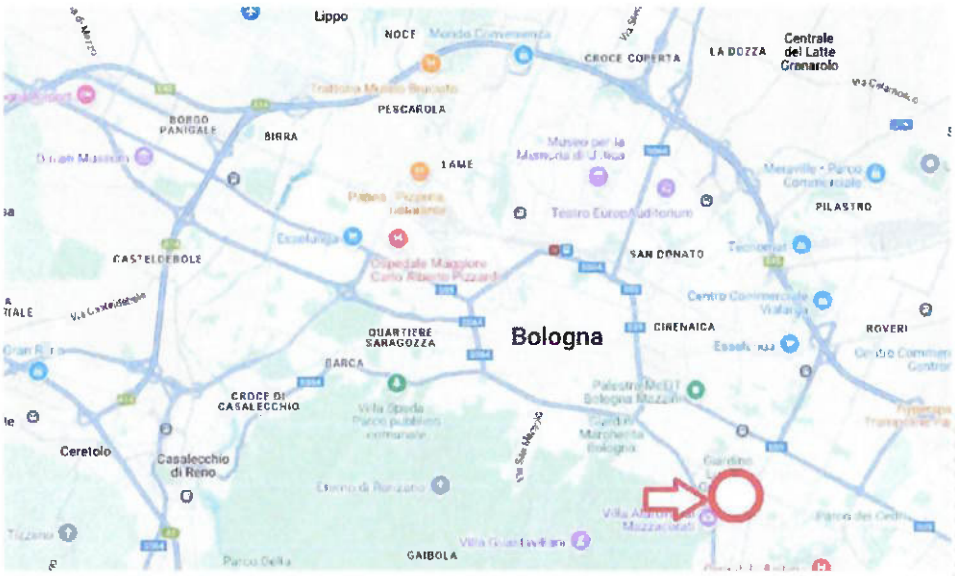
Le caratteristiche di ogni singola unità sono descritte nei capitoli che seguono.

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

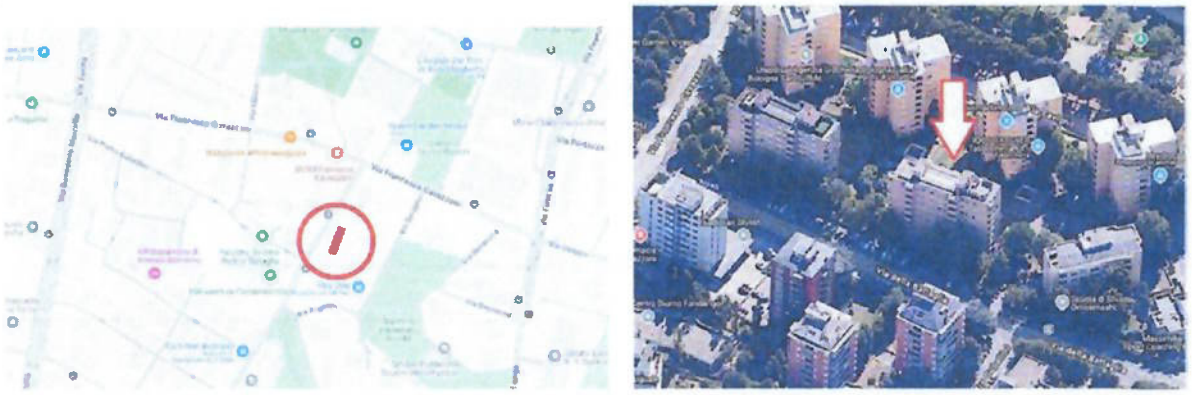
2- UBICAZIONE

I beni si trovano nella periferia sud-orientale di Bologna, in un'area attraversata dal torrente Savena e dalla linea ferroviaria Bologna-Firenze. Questa zona è ben collegata grazie alla Tangenziale di Bologna, accessibile dalle uscite 11 San Vitale, 11 bis Castenaso e 12 Mazzini. Inoltre, è attraversata da due storiche strade, la via Emilia e la strada della Futa, attorno alle quali si sono sviluppati gli insediamenti più antichi.

La parte sudoccidentale dell'area è collinare, mentre verso nord-est il terreno si appiana fino a diventare pianeggiante. Il quartiere è principalmente residenziale, con una buona presenza di centri commerciali, negozi di vicinato e tutti i servizi pubblici necessari. Vi si trovano inoltre numerosi parchi e giardini pubblici, tra cui il Parco del Paleotto, il Parco dei Cedri e il Parco Lungosavena.



Ubicazione di via della Battaglia nel centro abitato di Bologna



Ubicazione dell'edificio nella strada via della Battaglia

3 - DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Le unità immobiliari (appartamento al 7^ piano e autorimessa al livello seminterrato) sono all'interno di edificio condominiale della tipologia "in linea" che si sviluppa per otto piani fuori terra edificato tra il 1970 e il 1972.

Il fabbricato presenta un'architettura semplice e funzionale, caratterizzata da linee regolari e volumi compatti, senza particolari elementi decorativi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con finestre di dimensioni standard disposte in maniera regolare.

Il piano terra è composto da porticato che ospita ingressi, vano scala e ascensore, mentre ai piani superiori si distribuiscono gli appartamenti, di taglio medio, concepiti per nuclei familiari tradizionali dell'epoca.

I piani sono omogenei e ciascun livello è costituito da n. 4 appartamenti di complessive 14 camere oltre cucine, bagni e vani accessori.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato gettati in opera, realizzata con calcestruzzi e acciai conformi agli standard tecnici vigenti all'epoca (senza verifica antisismica).

I sistemi di controventamento sono affidati principalmente alla rigidezza dei setti dei vani scala e ascensore, i solai in latero-cemento sono composti da travetti prefabbricati o gettati in opera con interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante in calcestruzzo.

Le tamponature esterne sono in muratura di laterizio forato intonacata internamente ed esternamente, le partizioni interne sono realizzate con tramezzi in laterizio forato

4 - PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI

I beni, sono intestati a "IRCCS AZIENDA. OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO DI SANT' ORSOLA con sede in Bologna – codice fiscale 92038610371 (come risulta da Registrazione Volume 88888 n. 457741 registrato in data 31/10/2024 - Trascrizione n. 39210.1/2024 - Reparto PI di Bologna in atti dal 12/11/2024).



5 - ASPETTI EDILIZI E URBANISTICI

L'edificio venne costruito in seguito al rilascio delle licenze edilizie del 31 marzo 1971 (prot. n. 81908/1970) e 5 maggio 1972 (prot. n. 73040/1971).

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 20 ottobre 1973 in seguito alla richiesta n. 38608 del 01/07/1972

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.

6 - RIFERIMENTI CATASTALI

Nel Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sono censite come segue.

	F.	*P.lla*	*Sub*	*Z.C.*	*Cat.*	*Cl.*	*Consist.*	*Rendita*	*Indirizzo*
1	276	**372**	**14**	2	A/3	4	6 vani	€. 1.084,56	VIA DELLA BATTAGLIA 4 - piano: T-7
	276	**372**	**24**	2	C/6	6	13 mq.	€. 100,71	VIA DELLA BATTAGLIA 4 - piano: S1.

Le classificazioni risultano corrette in quanto l'alloggio è inserito nella categoria A/3 che rappresenta le "Abitazioni identifica gli immobili ad uso abitativo di tipo ordinario" mentre l'autorimessa nella categoria C/6 che comprende le rimesse per autoveicoli.

Le planimetrie depositate corrispondono allo stato dei luoghi.

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 delle aree scoperte (balconi) e della cantina interrata sono state ragguagliate mediante coefficiente di perequazione.

La consistenza commerciale risulta dalla tabella che segue.

APPARTAMENTO SUB. 14 – 7^ PIANO			
	Superficie reale	*Coefficiente di ragguaglio*	*Superficie commerciale*
Superficie coperta	80,00 mq.	1,00	80,00 mq.
Balconi	11,60 mq.	0,25	2,90 mq.
Cantina	4,40 mq.	0,25	1,10 mq.
		Totale superficie commerciale	**84,00 mq.**

L'autorimessa, della superficie di 13 mq., è adatta per il ricovero di un veicolo di medie dimensioni.

8 – CONDIZIONI E STATO MANUTENTIVO DELL' ALLOGGIO

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

- I pavimenti sono in marmo nella zona giorno e disimpegno; in legno prefinito (parquet) nelle camere, in ceramica smaltata posate a malta cementizia nel bagno e nella cucina;
- I rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica smaltate, per una altezza m 2,00.
- Le pareti interne sono rivestite con intonaco a base di malta bastarda (cemento e calce) con finitura a civile fine, tinteggiato a tempera.
- I soffitti sono rivestiti con intonaco civile, tinteggiato a tempera.
- I serramenti esterni hanno telai in legno di essenza di abete, verniciati, con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in legno.
- Le porte interne sono in legno tamburato verniciato, ferramenta in alluminio.
- La porta d'ingresso è blindata con pannello metallico interno.
- I balconi hanno la pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni e i parapetti in muratura intonacata e tinteggiata.
- L'impianto di riscaldamento è centralizzato a caldaia unica con distribuzione a colonne montanti verticali e terminali con convettori.
- L'impianto idrico sanitario è alimentato con tubazioni di ferro zincato; gli apparecchi sanitari sono in ceramica vetrificata (water con cassetta esterna) dotati di rubinetteria monocomando.
- L'impianto elettrico è di livello standard con punti luce e prese in tutti gli ambienti e quadro elettrico semplice con interruttore generale e differenziale
- L'impianto gas metano tramite tubazioni in ferro alimenta il forno e i fuochi della cucina.
- L'impianto TV è predisposto con antenna centralizzata e presa nel soggiorno.

Nel complesso lo stato manutentivo è in buone condizioni, con impianti efficienti.

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. All'interno dell'alloggio sono presenti arredi e suppellettili.

10 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'obiettivo è stimare il valore più probabile, ovvero individuare il prezzo che, in un normale mercato immobiliare, rappresenta con maggiore probabilità il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione.

Il valore di libero mercato corrisponde al miglior prezzo che un immobile può realizzare, assumendo che

- ✓ *il proprietario sia realmente intenzionato a vendere;*
- ✓ *sia disponibile un tempo ragionevole per attività di marketing, trattativa e stipula del contratto;*
- ✓ *non vi siano interessi particolari da parte dell'acquirente a presentare un'offerta;*
- ✓ *entrambe le parti agiscano liberamente, con prudenza e piena conoscenza delle condizioni;*
- ✓ *l'immobile continui a essere destinato all'uso attuale.*

Nel caso in esame, il metodo di stima più idoneo è quello comparativo, basato sull'analisi dei prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, posizione e caratteristiche.

Il calcolo del valore commerciale si fonda su:

- ✓ *Elementi certi, quali la superficie dei locali e delle pertinenze;*
- ✓ *Valutazione teorica delle qualità e della posizione dell'immobile, elementi che influenzano significativamente il valore.*

Per determinare il valore più probabile di mercato, sono state raccolte quotazioni relative a compravendite di immobili con analoghe caratteristiche strutturali e localizzate in un raggio di 500 metri rispetto al bene oggetto di stima.

Tra le molte informazioni disponibili, sono state selezionate esclusivamente quelle che rispettano i seguenti criteri:

- > *Attendibilità: utilizzo di fonti certe e verificate;*
- > *Omogeneità: considerazione dei medesimi parametri per tutte le unità comparate, anche in presenza di fonti diverse;*
- > *Specificità: scelta di dati pertinenti alla corretta individuazione e confronto delle caratteristiche rilevanti.*

Sono state quindi condotte diverse indagini, attingendo sia a fonti dirette che a fonti indirette.

Tra le fonti indirette, sono stati consultati:

- i dati dell'Osservatorio Immobiliare di Bologna e provincia, pubblicato dal Consorzio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) - ultima edizione disponibile al momento report pubblicato il 18 settembre 2025;
- i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. – ultimo report pubblicato 2^ semestre 2024

I valori di riferimento indicati per le diverse destinazioni hanno un importo unitario come di seguito indicato.

OSSERVATORIO F.I.A.I.P. – Edizione settembre 2025

Alloggi in buone condizioni in zona San Ruffillo - Bellaria

Minimo €. /mq. 2.500,00= Massimo €. /mq. 2.800,00=

Autorimesse di medie dimensioni:

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

ABITAZIONI			
3.400	2.900	2.500	1.900
3.900	3.200	2.800	2.200

UFFICI		NEGOZI	
2.200	1.700	2.200	1.500
2.600	2.000	2.800	1.800

AUTORIMESSE			POSTI AUTO	
20.000	25.000	32.000	8.000	12.000
23.000	30.000	40.000	12.000	15.000



OSSERVATORIO O.M.I. – 2^ semestre 2024

Abitazioni civili in buone condizioni microzona 5 – D3

Minimo €. /mq. 2.400,00= Massimo €. /mq. 2.950,00=

Autorimesse: da 1.200 a 2.000 €. /mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/ mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/ mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2900	3400	L		
Abitazioni civili	Normale	2400	2950	L	8	13
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2400	L	8	10
Box	Normale	1200	2000	L	4,5	7

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 della Battaglia e dintorni.

Si precisa che sono stati considerati solo gli alloggi in buone condizioni, escludendo sia le nuove costruzioni che gli immobili da ristrutturare

Informazioni acquisite da fonti dirette

Nel mese di settembre 2025 sono state svolte indagini di mercato consistenti in:

- interviste a operatori qualificati del settore immobiliare operanti nell'area di riferimento;
- rilevazione dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite avvenute nell'ultimo anno, relative a immobili ubicati entro poche centinaia di metri dal bene oggetto di valutazione, tramite consultazione delle registrazioni degli atti presso gli archivi competenti.

Informazioni acquisite da fonti indirette

Le informazioni raccolte sono state integrate attraverso:

- analisi di annunci immobiliari pubblicati su riviste specializzate e portali web di settore;
- ulteriori colloqui con operatori locali.

Sono stati considerati esclusivamente immobili in buono stato manutentivo, con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Sono quindi stati esclusi sia gli immobili di nuova costruzione sia gli immobili da ristrutturare.

INDAGINI DIRETTE SUL MERCATO RIFERITE AI SOLI ALLOGGI IN BUONE CONDIZIONI, ESCLUSE NUOVE COSTRUZIONI E IMMOBILI DA RISTRUTTURARE

Rif. n. 1	Data: Settembre 2025
OGGETTO	Appartamento al 7^ piano con ascensore composto da ingresso, tinello con balcone e cucinotto, sala con balcone, disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Cantina. Riscaldamento centralizzato con conta-calorie. Climatizzato. Volendo garage a parte

LOCALITA'	via Frescobaldi		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	114 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 320.000	VALORE UNITARIO	€. 2.807 / mq.
FONTE	Immobiliare Panigale srl		

Rif. n. **2**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento al piano alto con ascensore. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno collegato a cucina, 2 camere matrimoniali, 1 camera singola, 2 bagni finestrati, 2 balconi di cui uno verandato, cantina ciclabile e volendo garage a parte ad € € 25.000,00. Appartamento ben tenuto, con infissi in alluminio bianco doppio vetro e pavimentazione in palladiana.		
LOCALITA'	Via Milano		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	125 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 330.000	VALORE UNITARIO	€. 2.640 / mq.
FONTE	Felsina Real Estate		

Rif. n. **3**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Quadrilocale al quarto piano servito da ascensore. Internamente costituito da soggiorno con cucina abitabile, due camere matrimoniali, bagno, ripostiglio, oltre al balcone dal quale si accede da tutte le camere. Tutti gli impianti sono a norma e completi di certificazione. L'immobile presenta finiture prevalentemente originali, gli infissi sono in legno con vetro camera, pavimenti in graniglia e palladiana. Il riscaldamento è centralizzato con conta-calorie.		
LOCALITA'	Via benedetto Marcello		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	90 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 245.000	VALORE UNITARIO	€. 2.722 / mq.
FONTE	KapitalRe		

Rif. n. **4**	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Quadrilocale di 100 mq al 4^ piano con ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, doppi servizi, ripostiglio e balcone, cantina.		
LOCALITA'	Via Pier Luigi da Palestrina		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	100 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 297.000	VALORE UNITARIO	€. 2.970 / mq.
FONTE	Iconacasa Bologna San Ruffillo		

Rif. n. **5**	Data: Settembre 2025

OGGETTO	In condominio del 1975, piano alto con ascensore che arriva al piano garage, ampio appartamento composto da ingresso, soggiorno con cucina, tre ampie camere matrimoniali, due bagni, due balconi.		
LOCALITA'	Via Benedetto Marcello		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	129 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 295.000	VALORE UNITARIO	€. 2.287 / mq.
FONTE	EMMERRE IMMOBILIARE SRL		

Rif. n. 6	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento al quinto piano con ascensore di una palazzina di sette piani e immersa nel verde. Costituito da ingresso, cucina semi-abitabile con accesso alla veranda, zona giorno con uscita sulla veranda, disimpegno con ripostiglio in fondo, camera singola, camera matrimoniale, bagno, antibagno, studio.		
LOCALITA'	Via degli Ortolani		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	103 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 249.000	VALORE UNITARIO	€. 2.417 / mq.
FONTE	Eden House		

Rif. n. 7	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento al 4^ piano con ascensore composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno con antibagno, due balconi e cantina.		
LOCALITA'	Via Milano		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	107 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 290.000	VALORE UNITARIO	€. 2.710 / mq.
FONTE	Dece Immobiliare		

Rif. n. 8	Data: Settembre 2025		
OGGETTO	Appartamento situato al secondo piano di una piccola palazzina senza ascensore, - superficie commerciale di 80 m², costituito da ingresso, cucina, sala, due camere da letto, bagno, balcone, cantina.		
LOCALITA'	via Carissimi		
STATO	Buone condizioni		
CONSISTENZA	80 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 220.000	VALORE UNITARIO	€. 2.750 / mq.
FONTE	Ottagono Immobiliare		

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 è pari a circa il 5%. Uno sconto superiore difficilmente permette di concludere la trattativa.

Il risultato delle operazioni è riportato nella tabella che segue

Rif.	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore unitario ragguagliato
1	2.807	0,95	2.667
2	2.640	0,95	2.508
3	2.722	0,95	2.586
4	2.970	0,95	2.822
5	2.287	0,95	2.173
6	2.417	0,95	2.296
7	2.710	0,95	2.575
8	2.750	0,95	2.613
		media	2.530



Si procede quindi alla eliminazione dei valori che si discostano eccessivamente dalla media, tipicamente oltre il 10%, per evitare che valori anomali, dovuti a errori di valutazione o offerte fuori mercato, influenzino la media e, di conseguenza, la stima finale. Nel caso in esame vengono eliminati i valori inferiori a 2.277 €. /mq. e superiori a 2.783 €. /mq. La nuova tabella è la seguente

Rif.	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore unitario ragguagliato
1	2.807	0,95	2.667
2	2.640	0,95	2.508
3	2.722	0,95	2.586
6	2.417	0,95	2.296
7	2.710	0,95	2.575
8	2.750	0,95	2.613
		media	**2.541**

Il valore unitario medio delle ricerche di mercato è quindi pari a **2.541** €. /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.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NEGLI ATTI DI AVVENUTA COMPRAVENDITA

Rif. 1	Data rogito: Settembre 2024	Destinazione: Residenziale		Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
	Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
	alloggio	cantina			
Superfici reali	81,00	7,00			
coefficienti	1,00	0,25			
Sup. ragguagliata	81,00	1,75	83,00	180.000,00	2.169,00

Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari

Rif. 2	Data rogito: Ottobre 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
		Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
		alloggio	rimessa			
Superfici reali		105,00	14,00			
coefficienti		1,00	0,60			
Sup. ragguagliata		105,00	8,40	113,00	230.000,00	2.035,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. 3	Data rogito: Ottobre 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
		Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
		alloggio	cantina			
Superfici reali		80,00	6,00			
coefficienti		1,00	0,25			
Sup. ragguagliata		80,00	1,50	81,50	195.000,00	2.393,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. 4	Data rogito: Ottobre 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
		Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
		alloggio	rimessa			
Superfici reali		96,00	14,00			
coefficienti		1,00	0,60			
Sup. ragguagliata		96,00	8,40	104,40	270.000,00	2.586,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. 5	Data rogito: Ottobre 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
		Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
		alloggio	rimessa			
Superfici reali		90,00	0,00			
coefficienti		1,00	0,60			
Sup. ragguagliata		90,00	0,00	90,00	203.000,00	2.256,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. 6	Data rogito: Novembre 2024	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
		Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
		alloggio	rimessa			
Superfici reali		76,00	0,00			
coefficienti		1,00	0,60			
Sup. ragguagliata		76,00	0,00	76,00	200.000,00	2.632,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. 7	Data rogito: Febbraio 2025	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
		Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
		alloggio	rimessa			
Superfici reali		70,00	0,00			
coefficienti		1,00	0,60			
Sup. ragguagliata		70,00	0,00	70,00	180.000,00	2.571,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari						

Rif. 8	Data rogito: Febbraio 2025	Destinazione: Residenziale			Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
		Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.

	alloggio	cantina			
Superfici reali	102,00	10,00			
coefficienti	1,00	0,25			
Sup. ragguagliata	102,00	2,50	104,50	275.000,00	2.619,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari					

Rif. 9	Data rogito: Febbraio 2025	Destinazione: Residenziale		Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
	Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
	alloggio	rimessa			
Superfici reali	95,00	11,00			
coefficienti	1,00	0,60			
Sup. ragguagliata	95,00	6,60	101,60	295.000,00	2.904,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari					

Rif. 10	Data rogito: Febbraio 2025	Destinazione: Residenziale		Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
	Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
	alloggio	rimessa			
Superfici reali	75,00	00,00			
coefficienti	1,00	0,60			
Sup. ragguagliata	75,00	0,00	75,00	195.000,00	2.600,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari					

Rif. 11	Data rogito: Febbraio 2025	Destinazione: Residenziale		Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
	Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
	alloggio	rimessa			
Superfici reali	72,00	18,00			
coefficienti	1,00	0,60			
Sup. ragguagliata	72,00	10,80	82,80	235.000,00	2.838,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari					

Rif. 12	Data rogito: Marzo 2025	Destinazione: Residenziale		Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
	Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
	alloggio	rimessa			
Superfici reali	123,00	0,00			
coefficienti	1,00	0,60			
Sup. ragguagliata	123,00	00,00	123,00	315.000,00	2.561,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari					

Rif. 13	Data rogito: Aprile 2025	Destinazione: Residenziale		Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
	Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
	alloggio	cantina			
Superfici reali	79,00	17,00			
coefficienti	1,00	0,25			
Sup. ragguagliata	79,00	4,25	83,25	178.000,00	2.138,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari					

Rif. 14	Data rogito: Aprile 2025	Destinazione: Residenziale		Cat. catastale: A/3 Zona OMI: D3	
	Superfici in mq.		SLV	Prezzo	€./mq.
	alloggio	cantina			
Superfici reali	85,00	8,00			
coefficienti	1,00	0,25			

Sup. ragguagliata	85,00	2,00	87,00	200.000,00	2.299,00
Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari					

Il valore unitario medio degli atti di compravendita è quindi pari a **2.471** €. /mq.

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 2025 Bologna	2.650 €. /mq.
Osservatorio OMI Agenzia Entrate- 2^ semestre 24	2.675 €. /mq.
Indagini dirette sul mercato	2.541 €. /mq.
Indagini dirette transazioni ultimi mesi	2.471 €. /mq.

Tenuto conto dei risultati delle varie indagini e delle condizioni degli immobili per gli alloggi oggetto della presente valutazione si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €. 2.500 per mq. di superficie per la valutazione dell'appartamento.

11 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Per ottenere il **valore dell'appartamento** è stata eseguita la moltiplicazione della superficie commerciale con il valore unitario: risulta quanto segue.

Mq. 84,00 x 2.500 €./mq. = **210.000,00 €.** (duecentodiecimila euro).

L'**autorimessa** viene valutata "a corpo" in **25.000,00 €.**

Il valore totale dei beni è quindi pari a (210.000,00 + 25.000,00) **235.000,00 €.** (duecento-trentacinque-mila euro)

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** n. 372 sub. 14 – settimo piano **€. 210.000**
- ✓ **Autorimessa** n. 372 sub. 24 – piano interrato **€. 25.000**

e così per un **totale** di **€. 235.000** (euro duecento-trentacinquemila/00).

Si evidenzia inoltre quanto segue:

I. è necessario acquisire le Certificazioni di Conformità degli impianti (sia elettrico che idrotermosanitario);
II. 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"
III. 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 gli immobili nel complesso che le caratteristiche delle singole unità.
II. Il valore dell'area circostante l'edificio si intende riflessa in quello delle unità immobiliari.
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.

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, 10 settembre 2025

IL TECNICO INCARICATO
geom. Donato Tinari

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

13 - ALLEGATI

› documentazione catastale
› documentazione fotografica



CRON. N. 467/2025

TRIBUNALE DI FERRARA

L'anno 2025 il mese di Novembre il giorno 17 alle ore 12.50 davanti al sottoscritto funzionario Dott. COMPAGNONE Anna, è comparso il Sig. Geom. TINARI DONATO nato/a Guardiagrele (CH) il 08 gennaio 1958 con studio in Bologna – Via Don Luigi Guanella n. 11 – provincia Bologna

della cui identità sono certo

- *Per conoscenza diretta*
- *Identificato mediante carta d'identità n. CA78394UJ rilasciata in data dal Sindaco del Comune di Bologna in data 02 gennaio 2025*
- *Identificato mediante patente di guida n. ___ rilasciata in data ___ dal Prefetto di ___*
- *Identificato mediante Passaporto n. ___ rilasciato in data ___ dal Questore di ___*

quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento, e quindi giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge (1).

Letto, confermato e sottoscritto.

Donato Tinari

NOTA BENE: L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
IL FUNZIONARIO
Dr.ssa Anna Compagnone

(R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000).



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **02/08/2025**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/08/2025

Dati identificativi: Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **276** Particella **372** Subalterno **14**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.084,56**
Rendita: **Lire 2.100.000**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/3**[a], Classe **4**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA DELLA BATTAGLIA n. 4 Piano 7

Dati di superficie: Totale: **82 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **80 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 27/04/1987 in atti dal 27/10/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. E00017.1/1987)

Annotazioni: DA VERIFICARE

> Dati identificativi

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **276** Particella **372** Subalterno **14**
Partita: **1181368**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **276** Particella **372**

> Indirizzo

VIA DELLA BATTAGLIA n. 4 Piano 7

VARIAZIONE del 27/04/1987 in atti dal 27/10/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. E00017.1/1987)
Annotazioni: DA VERIFICARE

› Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.084,56**
Rendita: **Lire 2.100.000**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/3**[a], Classe **4**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE del 27/04/1987 in atti dal 27/10/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. E00017.1/1987)
Annotazioni: DA VERIFICARE

› Dati di superficie

Totale: **82 m²**
Totale escluse aree scoperte [b]: **80 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/04/1987, prot. n. E17

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. IRCCS AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO DI SANT'ORSOLA (CF 92038610371)

sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di TADDIA MARCO del 25/12/2023 Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 88888 n. 457741 registrato in data 31/10/2024 - Trascrizione n. 39210.1/2024 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 12/11/2024

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/08/2025**
Ora: **13:27:00**
Numero Pratica: **T44094/2025**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **02/08/2025**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/08/2025

Dati identificativi: Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **276** Particella **373** Subalterno **24**

Classamento:

Rendita: **Euro 100,71**
Rendita: **Lire 195.000**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **6**, Consistenza **13 m²**

Indirizzo: VIA DELLA BATTAGLIA n. 4 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **13 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

› Dati identificativi

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **276** Particella **373** Subalterno **24**
Partita: **44981**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**
Foglio **276** Particella **373**

› Indirizzo

VIA DELLA BATTAGLIA n. 4 Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/08/2025**
Ora: **13:27:00**
Numero Pratica: **T44094/2025**
Pag: **2 - Fine**

› Dati di classamento

Rendita: **Euro 100,71**
Rendita: **Lire 195.000**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **6**, Consistenza **13 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

› Dati di superficie

Totale: **13 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/02/1973, prot. n. 3314

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. **IRCCS AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO DI SANT'ORSOLA (CF 92038610371)**
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di TADDIA MARCO del 25/12/2023 Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 88888 n. 457741 registrato in data 31/10/2024 - Trascrizione n. 39210.1/2024 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 12/11/2024

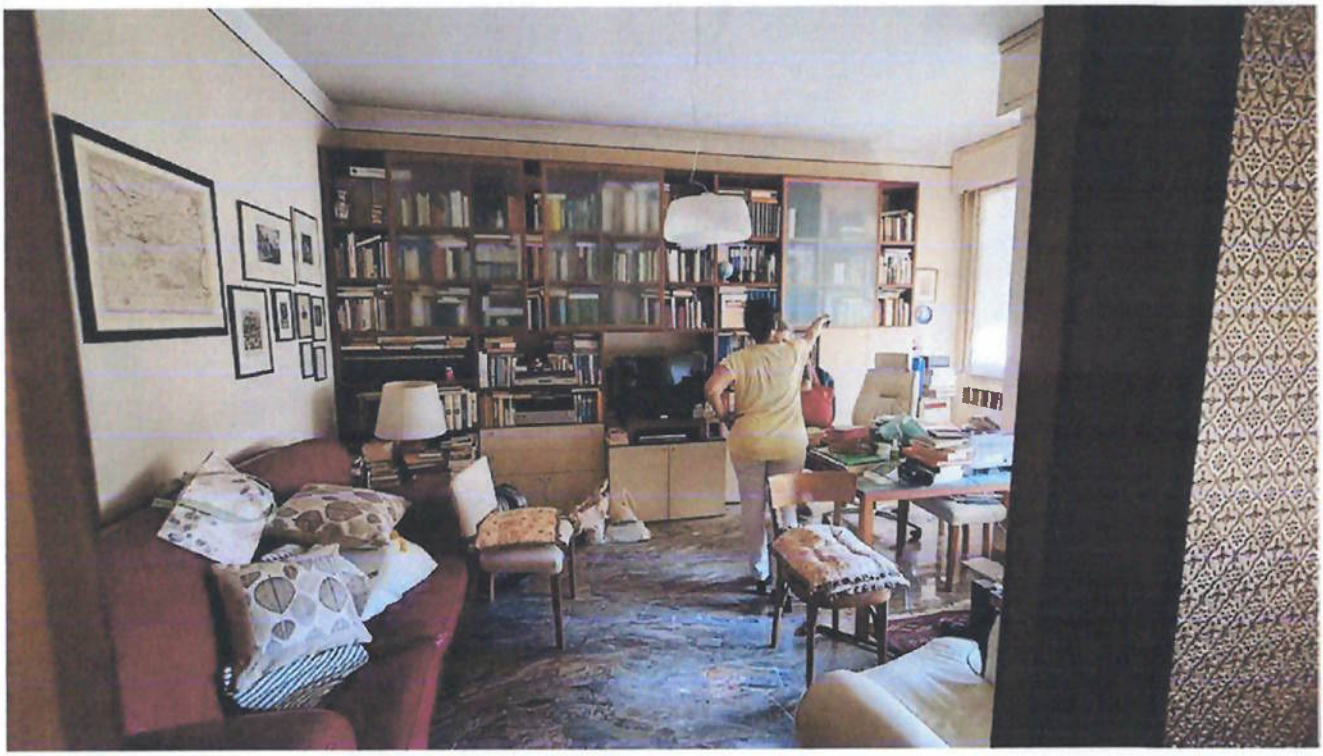
Visura telematica

Legenda

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01009088 00007028 W12S8001
00151585 07/11/2025 10:38:16
4578-00010 E57DB2F4J746E6F7
IDENTIFICATIVO : 01240757603921
0 1 24 075760 392 1

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01009088 00007028 W12S8001
00151584 07/11/2025 10:38:11
4578-00010 FC4D6990A5E10224
IDENTIFICATIVO : 01240757603932
0 1 24 075760 393 2







Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
B1009088 00007028 W12SB001
00151587 07/11/2025 10:38:27
4528-00010 CE940F964185CCD0
IDENTIFICATIVO : 01240757603909
0 1 24 075760 390 9

