

**MONICA CARDIN FONTANA**

architetto



**PERIZIA DI STIMA**



Immobili siti in Comune di Anzola dell'Emilia (BO)  
Via Dino Campana, 1

di proprietà della  
Società Cooperativa CITTA' NUOVA in L.C.A.  
Commissario Liquidatore Dott. Pierluigi Bertani  
D.M. 22/03/2013, n. 133/2013



**ANZOLA DELL'EMILIA**



Via Marconi n.43  
40133 Casalecchio di Reno (Bo)

tel. fax 051/571990  
e-mail:architetto@cardinfontana.it

Partita iva: 01568791204  
C.F: erd mnc 54s50 a944c



### PERIZIA GIURATA DI STIMA

La sottoscritta Dott. Architetto Monica Cardin Fontana, con studio in Casalecchio di Reno (BO), in Via Marconi n° 43, iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stato incaricato dal Commissario Liquidatore della Soc. Coop. CITTA' NUOVA in liquidazione coatta amministrativa – Dott. Pierluigi Bertani – di eseguire la valutazione di stima dei beni immobili consistenti nelle unità immobiliari, destinate ad uso residenziale ed autorimesse, site in Anzola dell'Emilia (BO), lotto 8°, Via Dino Campana, 1, di proprietà della Società Cooperativa CITTA' NUOVA, in Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2520 del Codice Civile e 194 e seguenti del R.D. 16.03.1942, n° 267.

La sottoscritta ha preso visione della consistenza degli immobili sulla base delle certificazioni catastali, degli elaborati grafici del progetto esecutivo allegati ai permessi di costruire, delle documentazioni riferite a eventuali passaggi di proprietà, nonché della destinazione d'uso, delle norme e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di Anzola dell'Emilia, della relazione ipo-catastale notarile e precisa:

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili residui di proprietà alla data odierna, sono di seguito descritti, con la propria identificazione catastale.

#### PROPRIETA' IMMOBILIARE RESIDUA IN ANZOLA DELL'EMILIA (BO) VIA DINO CAMPANA N°1 - FOGLIO 52 – MAPPALE 1130

FOGLIO	MAPP.	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €.
52	1130	1	T-1	A/3	3	VANI 5	503,55
52	1130	2	1	A/3	3	VANI 4	402,84
52	1130	3	T-1	A/3	3	VANI 4	402,84
52	1130	4	T-1	A/3	3	VANI 5	503,55
52	1130	5	T-2-3	A/3	3	VANI 5.5	553,90
52	1130	6	T-2-3	A/3	3	VANI 4.5	453,19
52	1130	7	T-2-3	A/3	3	VANI 5	503,55
52	1130	8	T-2-3	A/3	3	VANI 5.5	553,90
52	1130	9	T	C/6	3	MQ 16	94,20
52	1130	10	T	C/6	3	MQ 17	100,09



1



52	1130	11	T	C/6	3	MQ 16	94,20
52	1130	12	T	C/6	3	MQ 16	94,20
52	1130	13	T	C/6	3	MQ 19	111,86
52	1130	14	T	C/6	3	MQ 19	111,86
52	1130	15	T	C/6	3	MQ 16	94,20
52	1130	16	T	C/6	3	MQ 16	94,20
52	1130	17	T	C/2	3	MQ 4	8,68
52	1130	22	T	C/6	3	MQ 13	76,54
52	1130	23	T	C/6	3	MQ 13	76,54
52	1130	24	T	C/6	3	MQ 13	76,54
52	1130	25	T	C/6	3	MQ 13	76,54
52	1130	26	T	C/6	3	MQ 13	76,54
52	1130	27	T	C/6	3	MQ 13	76,54
52	1130	28	T	C/6	3	MQ 13	76,54
52	1130	29	T	C/6	3	MQ 13	76,54

#### PROVENIENZA DEL BENE

Col rogito del Notaio in Bologna Dottor Domenico Curione in data 29 Luglio 2008 Rep. n. 24890/6439, trascritto a Bologna in data 4 Agosto 2008 ai numeri 47107 Regg. Gen. e 27015 Reg. Part., la società \_\_\_\_\_, con sede in Anzola dell'Emilia (BO), alienava alla società "EDIFICATRICE CITTA' NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Bologna - C.F. : 04055300372, i terreni sui quali è stato costruito l'immobile oggetto della presente perizia. L' area di terreno su cui è stato costruito il fabbricato, risulta interessata da convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Anzola dell'Emilia di cui l'atto notarile del Dott. Cesare Natali in data 15/11/2006 Rep.n.61160/14619 trascritto a Bologna il 13/12/2006 ai numeri 81856 reg.Gen. e 45523 Reg.Part. Si allega relazione ipo-catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è di recente costruzione e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzola dell'Emilia (Bo), risultano depositati i seguenti Atti Abilitativi:- permesso di costruire n. 10/2008, Prot.gen. 18726 del 01/07/2008; - scia per modifiche progettuali prot. n. 18909/ 2011

del 14/10/2011. Per il completamento della pratica urbanistica e rendere così a norma lo stabile, mancano i seguenti atti:

- fine lavori sia della sismica che dell'architettonico; usabilità; collaudo ascensore.

### INSERIMENTO URBANISTICO

Gli immobili sono ubicati ad Anzola dell'Emilia, un comune di 11.851 abitanti, ubicato tra le città di Bologna a est e Modena a ovest. In particolare confina direttamente a est con il comune di Bologna ed è distante circa 15 km dal centro della città. Il territorio è pianeggiante ed è sito fra il torrente Lavino a levante e il torrente Samoggia a ponente e solcato da altri corsi d'acqua quali Martignone e Ghironda. È un importante centro agricolo e industriale della via Emilia, in cui sono presenti numerose industrie meccaniche sul territorio tra Anzola e una delle sue frazioni Lavino di Mezzo.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato, a pianta rettangolare, si sviluppa su 3 piani fuori terra più sottotetto così distribuiti: al piano terra sono ubicate 8 autorimesse e 8 cantine; al piano primo e al piano secondo vi sono 4 appartamenti per piano per un totale di 8 appartamenti, gli alloggi sono distribuiti su un unico corpo scala. Il fabbricato è costruito con travi e pilastri in cemento armato, i tamponamenti perimetrali sono realizzati in blocchi di laterizio e isolamento termico e acustico con pannelli in poliuretano espanso intonacato e tinteggiato. I solai sono in laterocemento, il coperto, di tipo ventilato, è realizzato con travi principali e travetti secondari in legno lamellare completata con perlino, coibentata con fibra di legno e sovrastante guaina ardesiata; manto di copertura in tegole. I canali di gronda e la lattoneria sono in lamiera di rame. Gli infissi esterni degli appartamenti sono di tipo monoblocco in legno di Pino tinteggiato e trattato, vetri isolanti termo-acustici con vetro-camera, sistema oscurante realizzato con scuri esterni in legno. Le soglie e i bancali delle finestre sono in pietra serena. I parapetti delle terrazze sono in muratura di cemento, tinteggiata su entrambi i lati di colore giallo, con sovrastante ringhiera in ferro verniciato. Il pavimento dei pianerottoli e delle scale è in pietra di trani e lucidata a piombo. Le basculanti delle autorimesse sono in lamiera zincata e verniciata, mentre le porte della cantina sono zincate a vista. Tutti gli ambienti sono dotati di impianti elettrici conformi alle norme C.E.I. e alle normative vigenti. Il fabbricato è provvisto di impianto di videocitofono all'interno di ogni alloggio. La tipologia di impianto termico è del tipo collettore modul con generatore a condensazione stagna con funzionamento a gas metano, idonea per la produzione anche di acqua calda sanitaria. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio in tutti gli alloggi, termo arredi nei bagni. All'ingresso di ogni alloggio è predisposto un conta calorie divisionale per la contabilizzazione dell'energia termica. Predisposizione dell'impianto di condizionamento in ogni alloggio. L'erogazione dell'acqua avviene tramite allacciamento alla rete idrica comunale. Le finiture, i vizi e i difetti interni degli appartamenti oggetto della presente perizia, vengono riportate nelle schede allegate.

### VIZI E DIFETTI CONDOMINIALI

Sono stati riscontrati alcuni vizi e difetti nelle parti comuni:

- infiltrazioni d'acqua dagli infissi del vano scala.

### CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R 23 Marzo 1998 n. 138, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, etc..." ed in particolare all'allegato C, "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", integrato con le indicazioni della UNI 10750, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda degli immobili, pari alla somma della superficie dei locali e della superficie dei muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore di cm. 50;

-per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri di confine con altre unità immobiliari e vani di uso comune. Il dettaglio del calcolo della consistenza, con riferimento ai criteri generali di misurazione sopra citati, è riportato nelle schede delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia, in allegato.

#### METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la valutazione degli immobili necessitano brevi considerazioni in merito al corrente andamento del mercato immobiliare:

-l'attuale contingenza recessiva sulle compravendite del mercato immobiliare ne ha influenzato negativamente tutti i settori :residenziali e non residenziali;  
-il mercato Italiano resta debole a causa delle incertezze complessive del sistema ;  
-altro aspetto rilevante è la carenza generale di liquidità unita al dimezzamento dell'erogazione dei finanziamenti bancari rispetto agli anni passati. Gli immobili in oggetto (la cui valutazione è da ritenersi a corpo e non a misura, in quanto eventuali variazioni delle superfici non modificano la valutazione del bene), sono stimati con criterio sintetico, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, attribuendogli il valore più probabile di mercato. Il valore unitario di riferimento è determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili, compravenduti sul mercato immobiliare locale, e anche dei valori forniti da diversi Osservatori Immobiliari (Nomisma e Omi) ma tenendo conto di tutte le caratteristiche del cespite in oggetto e le minori valenze per gli elementi di vizio riscontrati. Le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è frutto di considerazioni complessive e compensative di tutte le informazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia. Si evidenzia che il valore stimato è quello di libero mercato, tenuto conto che le abitazioni oggetto della perizia sono da considerarsi "abitazioni di tipo economica" (A3).

#### ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER COMPRAVENDITA E LOCAZIONE

Valori di mercato Osservatorio Immobiliare Ag. del Territorio (OMI) 2° semestre 2013 per abitazioni di tipo economico (A3)

##### Compravendita:

-abitazione economica(A3)in normale stato conservativo: min 1.450,00€/mq-max 1.800,00€/mq;  
- box auto in normale stato conservativo: min 750,00 €/mq- max 1.100,00 €/mq.

##### Locazione:

- abitazione economica(A3)in normale stato conservativo: min 5,00€/mq/mese-max 6,00€/mq/mese  
- box auto in normale stato conservativo: min 4,50 €/mq x mese – max 6,00 €/mq x mese.

Valori di mercato Osservatorio Nomisma 1° semestre 2013 per abitazioni di tipo economico (A3) formato dalla media del valore tra l'abitazione civile (A2) e l'abitazione popolare (A4) e valore riferito al posto auto:

##### Compravendita

- abitazione civile (A2) : min 1.672,23 €/mq – max 1.972,96 €/mq  
- abitazione popolare (A4) : min 1.489,24 €/mq – max 1.769,51 €/mq  
- abitazione economica (A3): min 1.580,73 €/mq – max 1.871,23 €/mq  
- posto auto : min 988,00 €/mq – max 1.189,74 €/mq.

##### Locazione

- abitazione civile (A2) : min 61,99 €/mq – medio 67,57€/mq/anno – max 73,15€/mq/anno  
- abitazione popolare (A4) : min 55,21 €/mq /anno – medio 60,41€/mq/anno – max 65,60 €/mq /anno

- abitazione economica (A3): min 57,5 €/mq /anno - medio 63,99 €/mq/anno – max €69,4 €/mq /anno. \*Si precisa che il valore di locazione del posto auto in Nomisma non compare.

### STIMA IMMOBILIARE

Per la stima immobiliare si è scelta una media al ribasso tra le varie quotazioni, in quanto i dati sopracitati sono riferiti al primo semestre 2013 e a tutt'oggi il mercato immobiliare ha subito ulteriori ribassi, stimabili intorno al 10% in meno .

Conseguentemente riassumendo, si ritiene che i giusti valori possano essere i seguenti :

#### Compravendita

- abitazione 1.500,00 €/mq - autorimesse 900,00 €/mq

#### Locazione

- abitazione min 4,10€/mq/mese - medio 4,60 €/mq/mese - max 5,00 €/mq/mese

- autorimesse min 3,80 €/mq x mese - medio 4,50 €/mq x mese - max 5,10 €/mq x mese

### VALORE DEGLI IMMOBILI

#### AUTORIMESSE - CANTINE - POSTI AUTO ESTERNI:

-RIF. SCHEDA 9 - SUB 9 – CONSISTENZA MQ. 16 - TOTALE A CORPO € 14.000,00  
-RIF. SCHEDA 10 - SUB 10 – CONSISTENZA MQ. 17 - TOTALE A CORPO € 15.000,00  
-RIF. SCHEDA 11 - SUB 11 – CONSISTENZA MQ. 16 - TOTALE A CORPO € 14.000,00  
-RIF. SCHEDA 12 - SUB 12 – CONSISTENZA MQ. 16 - TOTALE A CORPO € 14.000,00  
-RIF. SCHEDA 13 - SUB 13 – CONSISTENZA MQ. 19 - TOTALE A CORPO € 17.000,00  
-RIF. SCHEDA 14 - SUB 14 – CONSISTENZA MQ. 19 - TOTALE A CORPO € 17.000,00  
-RIF. SCHEDA 15 - SUB 15 – CONSISTENZA MQ. 16 - TOTALE A CORPO € 14.000,00  
-RIF. SCHEDA 16 –SUB 16 – CONSISTENZA MQ. 16 - TOTALE A CORPO € 14.000,00  
-RIF. SCHEDA 17 - SUB 17 – CONSISTENZA MQ. 4 - TOTALE A CORPO € 2.000,00  
-RIF. SCHEDA 18 - SUB 22 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00  
-RIF. SCHEDA 19 - SUB 23 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00  
-RIF. SCHEDA 20 - SUB 24 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00  
-RIF. SCHEDA 21 - SUB 25 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00  
-RIF. SCHEDA 22 - SUB 26 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00  
-RIF. SCHEDA 23 - SUB 27 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00  
-RIF. SCHEDA 24 - SUB 28 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00  
-RIF. SCHEDA 25 - SUB 29 – CONSISTENZA MQ. 13 - TOTALE A CORPO € 8.400,00

#### ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 1 – SUB 1 – P. TERRA-1°

CONSISTENZA: abitazione mq.66,70; terrazza mq.9,50;cantina mq.3,68 Totale a corpo € 103.500,00

#### ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 2 – SUB 2 – P. PRIMO

CONSISTENZA: abitazione mq.53,50; terrazza mq.7,40;cantina mq.3,80 Totale a corpo € 83.000,00

ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 3 - SUB 3 - P. TERRA-1°  
CONSISTENZA: abitazione mq.53,50; terrazza mq.7,40;cantina mq.3,19 Totale a corpo € 87.000,00

ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 4 - SUB 4 - P. TERRA-1°  
CONSISTENZA: abitazione mq.66,70; terrazza mq.9,50;cantina mq.3,00 Totale a corpo € 102.500,00

ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 5 - SUB 5 - P. TERRA-1°-2°  
CONSISTENZA: abitazione mq.66,90; terrazza mq.8,50;sottotetto >180 mq.16,78;cantina mq.2,99  
Totale a corpo € 112.000,00

ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 6 - SUB 6 - P. TERRA-2°-3°  
CONSISTENZA: abitazione mq.53,60; terrazza mq.5,98;sottotetto > 180 mq.16,04;cantina mq.3,14  
Totale a corpo € 90.500,00

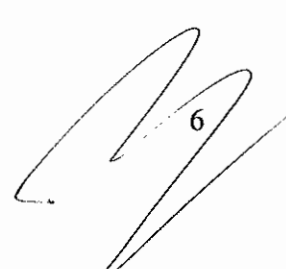
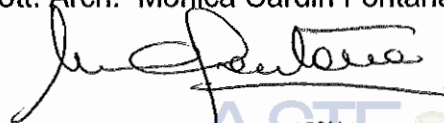
ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 7 - SUB 7 - P. TERRA-2°-3°  
CONSISTENZA: abitazione mq.53,60; terrazza mq.5,98; sottotetto > 180 MQ.16,04;cantina mq.3,88  
Totale a corpo € 91.000,00

ABITAZIONE: RIF. SCHEDA 8 - SUB 8 - P. TERRA-2°-3°  
CONSISTENZA: abitazione mq.66,70; terrazza mq.8,50; sottotetto > 180 MQ.16,78;cantina mq.3,94  
Totale a corpo € 112.000,00

Pertanto il valore del fabbricato in oggetto è quello riportato nella tabella sopra esposta per un totale di € 969.700,00 (euro novecentosessantanovemilasettecento /00)

Bologna, il Aprile 14, 2014

In Fede  
Dott. Arch. Monica Cardin Fontana





## TRIBUNALE DI BOLOGNA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Cron. 2580

L'anno 2014 il giorno <sup>14</sup> del mese di Aprile nella sede del Tribunale , avanti al sottoscritto cancelliere , è personalmente comparsa: Architetto Monica Cardin Fontana , nata a Bologna (Bo) il 10/11/1954 C.F.CRD MNC 54S50 A944C , residente in Casalecchio di Reno , Via Marconi n° 43 ; identificata con documento carta di identità N° AR 3315788 rilasciato dal Comune di Casalecchio di Reno in data 16/10/2008.La quale,consapevole delle sanzioni penali cui puo' incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 del DPR 445 del 28/12/2000, richiede di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia di stima e pronunciando la formula di rito dichiara di avere fedelmente proceduto alle operazioni che le sono state affidate. Letto , confermato e sottoscritto.

### IL PERITO

Dott. Arch. Monica Cardin Fontana

  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - DI BOLOGNA  
1972  
MONICA  
CARDIN FONTANA  
ARCHITETTO

### IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario

*Roberto Fanini*



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Visure catastali degli immobili**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

prot. 1967/11



Ufficio Provinciale di BOLOGNA

### Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Data: 13/10/2011

Ora: 11.41.08

pag: 1 di 3

Catasto Fabbricati	Comune di ANZOLA DELL'EMILIA (Codice: H1AB)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: BO0331252	Unità a destinazione ordinaria n.: 25	Intestati n.: 1
Codice di Riscontro: 00A64X34P	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 25
Operatore: SMRNM	Tipo Mappale n.: 276304/2011	
	Causale: COSTITUZIONE	

### INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1. EDIFICATRICE CITTA' NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in BOLOGNA, Proprieta' per 1000/1000	04055300372

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti										
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	C		52	1130	1	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T-1	U	A03	03	5	72	503,55
2	C		52	1130	2	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. 1	U	A03	03	4	59	402,84
3	C		52	1130	3	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T-1	U	A03	03	4	60	402,84
4	C		52	1130	4	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T-1	U	A03	03	5	74	503,55
5	C		52	1130	5	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T-2, 3	U	A03	03	5,5	82	553,90
6	C		52	1130	6	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T-2, 3	U	A03	03	4,5	68	453,19
7	C		52	1130	7	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T-2, 3	U	A03	03	5	68	503,55
8	C		52	1130	8	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T-2, 3	U	A03	03	5,5	82	553,90
9	C		52	1130	9	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	16	21	94,20
10	C		52	1130	10	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	17	20	100,09
11	C		52	1130	11	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	16	20	94,20
12	C		52	1130	12	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	16	19	94,20

Catasto Fabbricati

Comune di ANZOLA DELL'EMILIA (Codice: HIAB)		Ditta n.: I di I	
Protocollo n.: BO0331252		Unità a destinazione ordinaria n.: 25	
Codice di Riscontro: 00A64X34P		Unità a dest.speciale e particolare n.: -	
Operatore: SMRNMNR		Tipo Mappale n.: 276304/2011	
Causale: COSTITUZIONE		Unità in costituzione n.: 25	

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
13	C		52	1130	13	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	19	22	111,86
14	C		52	1130	14	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	19	22	111,86
15	C		52	1130	15	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	16	19	94,20
16	C		52	1130	16	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	16	21	94,20
17	C		52	1130	17	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C02	02	4	6	8,68
18	C		52	1130	22	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54
19	C		52	1130	23	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54
20	C		52	1130	24	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54
21	C		52	1130	25	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54
22	C		52	1130	26	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54
23	C		52	1130	27	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54
24	C		52	1130	28	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54
25	C		52	1130	29	VIA DINO CAMPANA n. SNC, p. T	U	C06	03	13	13	76,54

**BENI COMUNI NON CENSIBILI**

Prog.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.
1		52	1130	18
2		52	1130	19
3		52	1130	20

**Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano**

Data: 13/10/2011

Ora: 11.41.08

pag. 3 di 3

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: BO0331252 Codice di Riscontro: 00A64X34P Operatore: SMRNMR	Comune di ANZOLA DELL'EMILIA (Codice: H1AB)  Unità a destinazione ordinaria n.: 25 Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Ditta n.: I di 1  Unità in costituzione n.: 25
---	---	--

Tipo Mappale n.: 276304/2011

Causale: COSTITUZIONE

Prog.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.
4		52	1130	21

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**relazione ipo-catastale notarile**

Dott. CLAUDIO VIAPIANA  
NOTAIO

VIA CESARE BATTISTI, 10 - 40123 BOLOGNA  
TEL. 051 225206 - 051 225266 - FAX 051 225266

VIA F.LLI BANDIERA N.100 - 40014 CREVALCORE (BO)  
TEL. 051.980997

E.MAIL: cviapiana@notariato.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

**EDIFICATRICE CITTA' NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Bologna, Via A.Barbacci n.41/A, numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna e Codice Fiscale 04055300372, REA di Bologna n.335635.

### RICOGNIZIONE STORICO VENTENNALE RELATIVA AI BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

Il sottoscritto Notaio Claudio Viapiana residente in Bologna con studio in Via Cesare Battisti n.10, iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, sotto la propria responsabilità, eseguiti gli accertamenti ipotecari

DICHIARA E ATTESTA:

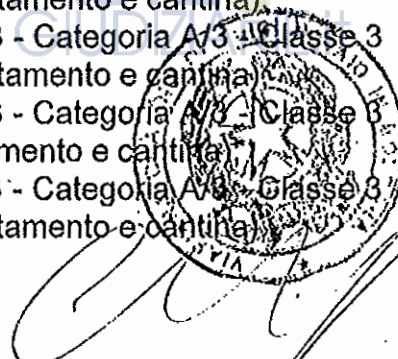
#### BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VERIFICA:

Fabbricato ad uso civili abitazioni situato in Comune di Anzola dell'Emilia (BO), Via Dino Campana, composto da 8 (otto) appartamenti, 8 (otto) autorimesse, 1 (uno) locale di deposito, 8 (otto) posti auto scoperti ed accessori.

#### ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

Foglio 52, con le Particelle:

- = 1130 sub 1 - Via Dino Campana snc - Piani T-1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 5 - rendita euro 503,55 (appartamento e cantina);
- = 1130 sub 2 - Via Dino Campana snc - Piano 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 4 - Rendita euro 402,84 (appartamento);
- = 1130 sub 3 - Via Dino Campana snc - Piani T-1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 4 - Rendita euro 402,84 (appartamento e cantina);
- = 1130 sub 4 - Via Dino Campana snc - Piani T-1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 5 - rendita euro 503,55 (appartamento e cantina);
- = 1130 sub 5 - Via Dino Campana snc - Piani T-2-3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 5,5 - rendita euro 553,90 (appartamento e cantina);
- = 1130 sub 6 - Via Dino Campana snc - Piani T-2-3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 4,5 - rendita euro 453,19 (appartamento e cantina);
- = 1130 sub 7 - Via Dino Campana snc - Piani T-2-3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 5 - rendita euro 503,55 (appartamento e cantina);
- = 1130 sub 8 - Via Dino Campana snc - Piani T-2-3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 5,5 - rendita euro 553,90 (appartamento e cantina);



- = 1130 sub 9 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.16 - rendita euro 94,20 (autorimessa);
- = 1130 sub 10 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.17 - rendita euro 100,09 (autorimessa);
- = 1130 sub 11 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.16 - rendita euro 94,20 (autorimessa);
- = 1130 sub 12 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.16 - rendita euro 94,20 (autorimessa);
- = 1130 sub 13 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.19 - rendita euro 111,86 (autorimessa);
- = 1130 sub 14 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.19 - rendita euro 111,86 (autorimessa);
- = 1130 sub 15 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.16 - rendita euro 94,20 (autorimessa);
- = 1130 sub 16 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.16 - rendita euro 94,20 (autorimessa);
- = 1130 sub 17 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza Mq.4 - rendita euro 8,68 (locale di deposito);
- = 1130 sub 22 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto);
- = 1130 sub 23 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto);
- = 1130 sub 24 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto);
- = 1130 sub 25 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto);
- = 1130 sub 26 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto);
- = 1130 sub 27 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto);
- = 1130 sub 28 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto);
- = 1130 sub 29 - Via Dino Campana snc - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza Mq.13 - rendita euro 76,54 (posto auto).

Si precisa che i subalterni 18, 19, 20 e 21, della Particella 1130 identificano Beni Comuni Non Censibili.

Quali risultano a seguito di denuncia di costituzione presentata al suddetto Ufficio in data 13 Ottobre 2011 n.2802 .1/2011 (Prot. n. BO 0331252).

#### STORIA DELLE MUTAZIONI CATASTALI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è individuato al Catasto Terreni di Anzola dell'Emilia al Foglio 52 con la particella 1130 - Ente Urbano - di are 12,64, giusta Tipo Mappale del 9 Settembre 2011, Prot. n. BO 0276304 per fusione delle Particelle 756 di are 10,57 e 752 di are 02,07.

Le Particelle 756 e 752 a loro volta derivavano, per frazionamento del 30 Marzo 2005 n.54172 .1/2005, dalle Particelle 716 di are 31,26 e 709 di Ettari

1.18.15.

Le Particelle 716 e 719, derivavano per frazionamento del 10 Gennaio 2005 n.253101 .1/2004, dalle Particelle 36 di are 42.91 e 624 di Ettari 1.78.03.

La sola Particella 624 deriva per frazionamento del 6 Dicembre 1999 n.7162 .1/1999 dalla originaria Particella 34 di Ettari 1.99.00.

### INTESTAZIONE CATASTALE

UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BOLOGNA  
SERVIZI CATASTALI

Nel detto Ufficio i beni oggetto della presente relazione risultano così intestati:  
**EDIFICATRICE CITTA' NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Bologna, Codice Fiscale 04055300372,

**PERIODO DI RIFERIMENTO DELLA RELAZIONE**  
**22 APRILE 1992 - 25 MARZO 2013**

### STORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

#### - CONSERVATORIA DEI RR.II.

La Società con sede in Bologna, acquistò i terreni posti in Comune di Anzola dell'Emilia e identificati al Foglio 52, con le Particelle 34 e 36 (unitamente ad altre Particelle), col rogito del Notaio in Bologna Dottor Piero Malaguti in data 15 Aprile 1992 Rep.n.13422/5848, trascritto a Bologna il 22 Aprile 1992 ai numeri 14397 Reg.Gen. e 3452 Reg.Part..

Successivamente la Società trasferì la propria sede da Bologna a Castelfranco Emilia (MO) col rogito del Notaio in Bologna Dottor Cesare Natali in data 21 Gennaio 2000 Rep.n.38789 e trascritto a Bologna il 20 Luglio 2000 ai numeri 30098 Reg.Gen. e 20892 Reg.Part..

Col rogito del Notaio in Bologna Dottor Cesare Natali in data 29 Maggio 2007 Rep.n.61921/15179, trascritto a Bologna il 26 Giugno 2007 ai numeri 40276 Reg.Gen. e 22052 Reg.Part., la Società con sede in Castelfranco Emilia (MO), alienava alla Società con sede in Anzola dell'Emilia (BO) - C.F.: il terreno posto in Anzola dell'Emilia (BO), all'epoca identificato al Foglio 52, con la Particella 716 di are 31.26 e con la Particella 709 di Ettari 1.18.15.

Nel citato rogito la società " ha venduto alla " S.R.L.", unitamente ai terreni sopra descritti, anche la capacità edificatoria pari a mq.352,52, dalla medesima Società, acquisita con il rogito qui di seguito citato.

Si precisa che col rogito dello stesso Notaio Cesare Natali in data 29 Maggio 2007 Rep.n.61920/15178, trascritto a Bologna il 26 Giugno 2007 ai numeri 40277 Reg.Gen. e 22053 Reg.Part., la Società con sede in Castelfranco Emilia (MO), acquistava potenzialità edificatoria, fra l'altro a favore delle Particelle 752 e 756 del Foglio 52.

Col rogito del Notaio in Bologna Dottor Domenico Curione in data 29 Luglio

2008 Rep.n.24890/6439, trascritto a Bologna il 4 Agosto 2008 ai numeri 47107 Reg.Gen. e 27015 Reg.Part., la società "ASTE GIUDIZIARIE", con sede in Anzola dell'Emilia (BO), alienava alla società "EDIFICATRICE CITTA' NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Bologna - C.F.: 04055300372, il terreno posto in Anzola dell'Emilia (BO), identificato al Foglio 52, con le Particelle 752 di are 2.07 e 756 di are 10.57.

\*\*\* \*\*

Si segnala inoltre che:

\* le aree di terreno identificate con le Particelle 36 e 624, risultano interessate dalla Convenzione Edilizia stipulata col Comune di Anzola dell'emilia, di cui all'atto del Notaio in Bologna dottor Carlo Vico in data 14 dicembre 1999 Rep.n.85537 trascritto a Bologna il 29 Dicembre 1999 ai numeri 45093 Reg.Gen. e 29788 Reg.Part.;

\* le aree di terreno identificate con le Particelle 36 e 624, risultano interessate dalla Convenzione Edilizia stipulata col Comune di Anzola dell'emilia, di cui all'atto del Notaio in Bologna dottor Cesare Natali in data 14 marzo 2001 Rep.n.43430 trascritto a Bologna il 3 Aprile 2001 ai numeri 14588 Reg.Gen. e 10271 Reg.Part.;

\* l'area di terreno identificata con la Particelle 36 del Foglio 52, risulta interessata dalle servitù di elettrodotto per cabina di trasformazione e servitù di elettrodotto di linea in cavo sotterraneo, di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio in Bologna Dottoressa Gigliola Fabbri in data 9 Novembre 2004 Rep.n.212956/1028, trascritta a Bologna il 17 Novembre 2004 ai numeri 58710 - 58711 Regg.Genn. e 40432 - 40433 Regg.Part.;

\* le aree di terreno identificate con le Particelle 752 e 756 del Foglio 52, risultano interessate dalla Convenzione Edilizia stipulata col Comune di Anzola dell'emilia, di cui all'atto del Notaio in Bologna dottor Cesare Natali in data 15 Novembre 2006 Rep.n.61160/14619 trascritto a Bologna il 13 Dicembre 2006 ai numeri 81856 Reg.Gen. e 45523 Reg.Part.;

\* l'area di terreno identificata con la Particella 756 del Foglio 52, risulta interessata dalla Convenzione Edilizia stipulata col Comune di Anzola dell'emilia, di cui all'atto del Notaio in Bologna dottor Cesare Natali in data 28 Maggio 2008 Rep.n.63388/16283 trascritto a Bologna il giorno 11 Giugno 2008 ai numeri 34820 Reg.Gen. e 19807 Reg.Part..

#### DICHIARAZIONE NOTARILE

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### TRASCRIZIONI:

*Esecuzione in forma specifica* trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 14 Maggio 2012 al n.13286 reg. part. e al n.18648 reg. gen., a favore di:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterni 8, 10 e 9;

relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterno 3;

relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterno 7;

relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterni 4 e 15;

nata a  
relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterni 5, 14, 16 e 17;

relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterni 2 e 12;

relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterno 6;

relativamente agli immobili posti in Anzola dell'Emilia (BO) ed identificati al Foglio 52, con la Particella 1130 subalterni 1 e 13.

#### ISCRIZIONI:

1) *Ipoteca volontaria* iscritta a Bologna il 4 Agosto 2008 ai numeri 47108 Reg.Gen. e 9999 Reg.Part., per la somma di euro 2.000.000. (duemilioni), di cui euro 1.000.000. (unmilione) per capitale, a favore di "CREDITO COOPERATIVO BOLOGNESE - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Bologna, c.f.: 02204531202 (domicilio ipotecario eletto in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei n.19), ed a carico "EDIFICATRICE CITTA' NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Bologna (C.F.: 03100080377); derivante da atto di mutuo ricevuto dal Notaio Dottor Domenico Curione di Bologna il 29 Luglio 2008 Rep.n. 24892/6441.

Ipoteca gravante l'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte

infernamente, anche comportanti mutamenti di destinazione d'uso ed esterne, che non incidano sul decoro architettonico, per la cui attuazione la parte acquirente presta sin d'ora il proprio consenso, a condizione che siano realizzate in conformità alle norme di legge e

beni sopra descritti, area identificata al Catasto Terreni di Anzola dell'Emilia al Foglio 52, con le Particelle 752 e 756.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si allegano:

- 1) visure catastali
- 2) sviluppo delle trascrizioni delle servitù e delle convenzioni;
- 3) sviluppo delle note dei gravami.

Bologna, il 24 (ventiquattro) Luglio 2013 (duemilatredici).

FIRMA E SIGILLO DEL NOTAIO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Visura n.: T44201Pag: 1

visura per soggetto

Entrate



**Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio  
(OMI) e rapporto Nomisma**





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: ANZOLA DELL'EMILIA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO MARTIGNONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2350	L			
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1850	L	6	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1800	L	5	6	L
Box	NORMALE	750	1100	L	4,5	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2100	L			
Ville e Villini	Ottimo	2100	2400	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



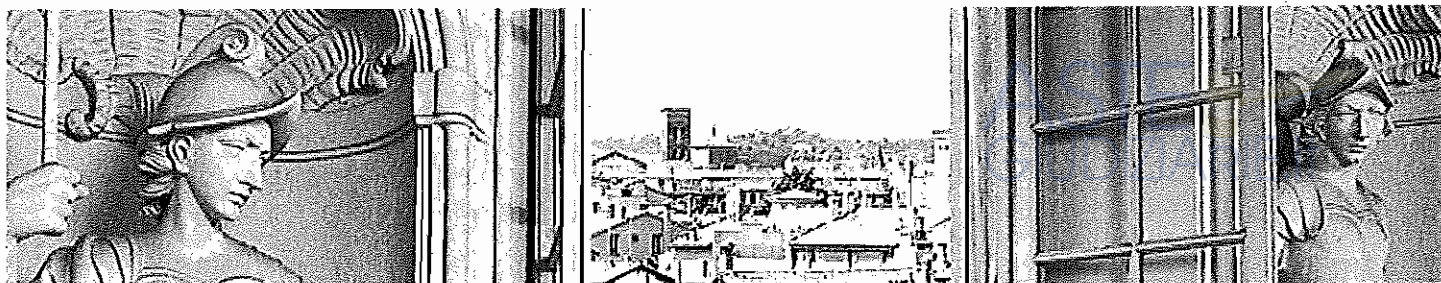
Positivo



Sufficiente



Negativo



» **Nomisma per le Valutazioni Immobiliari**

**DB Valori Immobiliari**

Comune selezionato: **Anzola dell'Emilia**

Tipologia selezionata: **Abitazioni Civili**

Stato manutenzione selezionato: **Usato**

Minimo	Medio	Massimo
<b>1.672,23</b>	<b>1.822,60</b>	<b>1.972,96</b>

*I valori sono espressi in Euro al metro quadrato.  
Aggiornamento: 1° semestre 2013*

**Numero di consultazioni effettuate:**

**Canoni: 29**

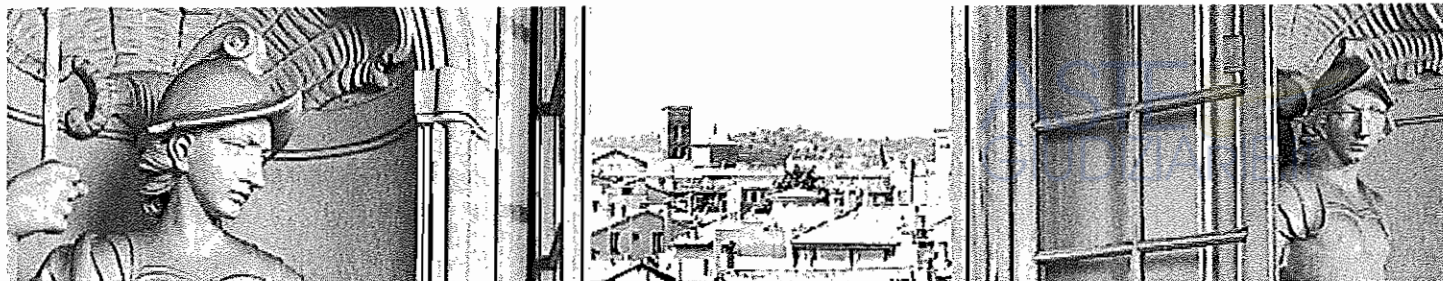
**Prezzi: 33**

**Consultazioni residue: 138**

[Ritorna alla pagina iniziale](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



» **Nomisma per le Valutazioni Immobiliari**

**DB Valori Immobiliari**



Comune selezionato: **Anzola dell'Emilia**

Tipologia selezionata: **Abitazioni Popolari**

Stato manutenzione selezionato: **Usato**

Minimo	Medio	Massimo
<b>1.489,24</b>	<b>1.629,38</b>	<b>1.769,51</b>

*I valori sono espressi in Euro al metro quadrato.  
Aggiornamento: 1° semestre 2013*



**Numero di consultazioni effettuate:**

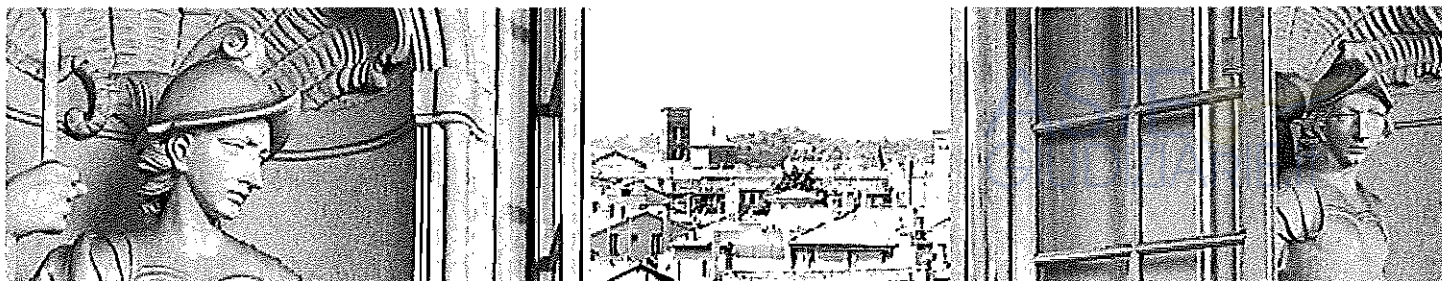
**Canoni: 30**

**Prezzi: 34**

**Consultazioni residue: 136**

[Ritorna alla pagina iniziale](#)





» **Nomisma per le Valutazioni Immobiliari**

**DB Valori Immobiliari - Canoni**



Comune selezionato: **Anzola dell'Emilia**

Tipologia selezionata: **Abitazioni Civili**

Stato manutenzione selezionato: **Usato**

Minimo	Medio	Massimo
<b>61,99</b>	<b>67,57</b>	<b>73,15</b>

*I valori sono espressi in Euro al metro quadrato per anno aggiornati al 1° semestre 2013*

**Numero di consultazioni effettuate:**

**Canoni: 30**

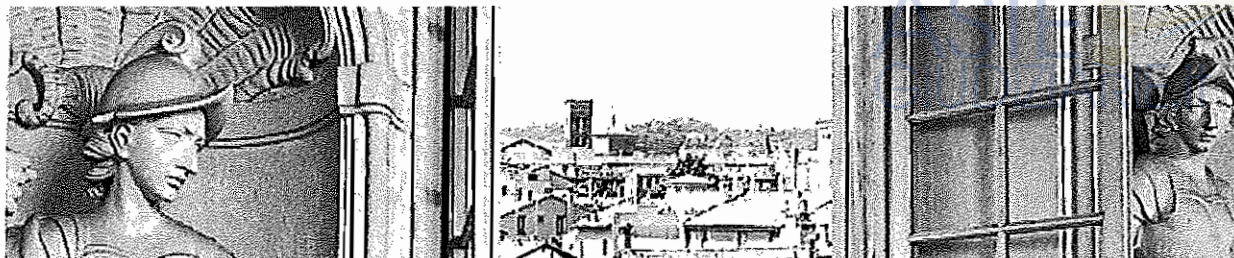
**Prezzi: 33**

**Consultazioni residue: 137**



[Ritorna alla pagina iniziale](#)





## Nomisma per le Valutazioni Immobiliari

### DB Valori Immobiliari - Canoni

Comune selezionato: Anzola dell'Emilia

Tipologia selezionata: Abitazioni Popolari

Stato manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
55,21	60,41	65,60

*I valori sono espressi in Euro al metro quadrato per anno aggiornati al 1° semestre 2013*

Numero di consultazioni effettuate:

Canoni: 31

Prezzi: 34

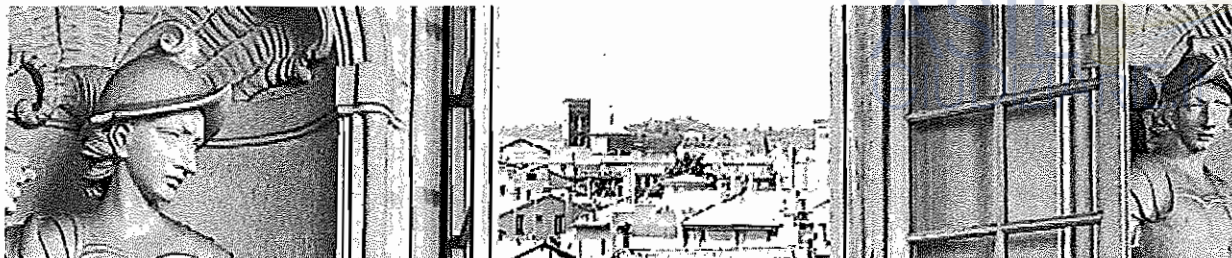
Consultazioni residue: 135

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[Ritorna alla pagina iniziale](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Nomisma per le Valutazioni Immobiliari

### DB Valori Immobiliari

Comune selezionato: **Anzola dell'Emilia**

Tipologia selezionata: **Posti auto**

Stato manutenzione selezionato:

Minimo	Medio	Massimo
988,00	1.088,87	1.189,74

*I valori sono espressi in Euro al metro quadrato.  
Aggiornamento: 1° semestre 2013*

Numero di consultazioni effettuate:

Canoni: 31

Prezzi: 35

Consultazioni residue: 134

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[Ritorna alla pagina iniziale](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it