



**MMstudio**

progettazione, direzione lavori, urbanistica, energia, acustica, consulenze

**Oggetto:**

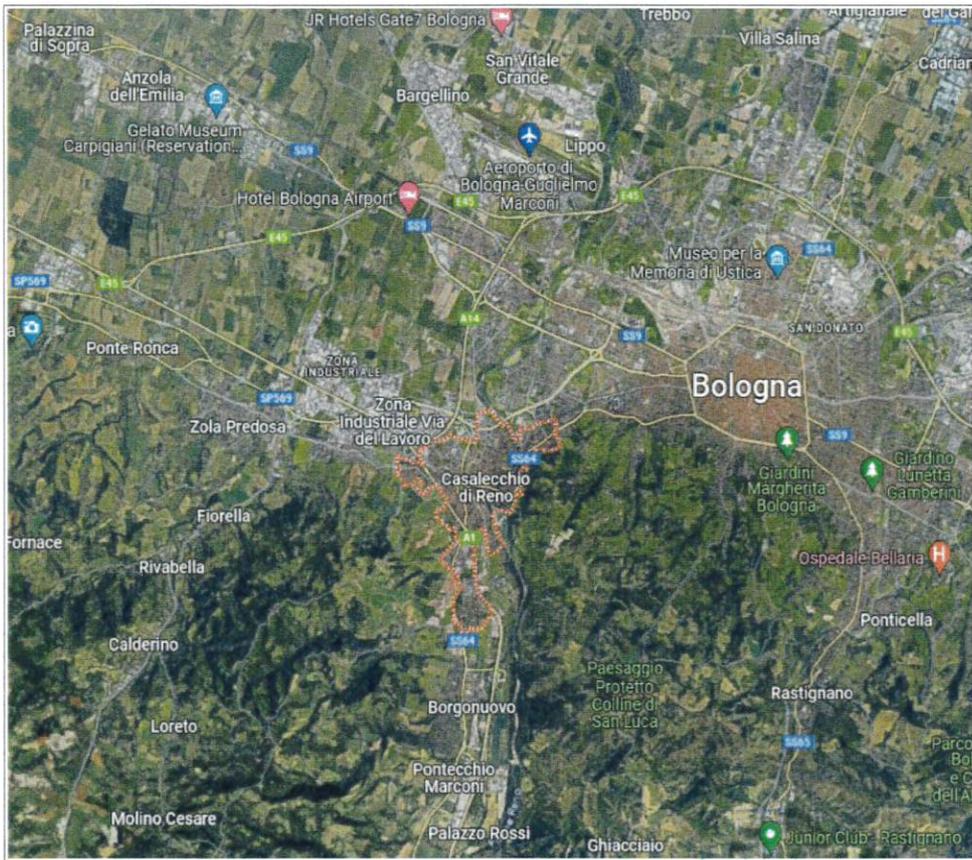
**Perizia di stima sommaria di due posti auto esterni posti all' interno di un resede condominiale di un complesso residenziale posto nel comune di Casalecchio di Reno (BO), via Libero Grassi n. 3, censiti al C.F. dello stesso comune nel Fg. 3 part. 708 subb. 6, 8.**

**Relazione Perizia di Stima**

**Committente:**

**MABO HOLDING S.P.A.**

**c.f. 00102680519**



Sezione di Ingegneria  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
N. 1865

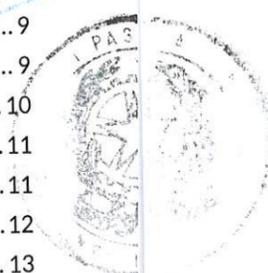
**MMstudio - Michele Mariottini ingegnere**

Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it studiotechico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961

## Indice generale

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	6
4. CURRICULUM URBANISTICO EDILIZIO.....	9
5. DIFFORMITA' EDILIZIE.....	9
6. PROVENIENZA E TRASCRIZIONI.....	10
7. IMPIANTI TECNOLOGICI -A.P.E.....	11
8. CRITERI DI STIMA.....	11
9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	12
10. CONCLUSIONI.....	13
11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14

SECONDA  
 INGEGNERI  
 AREZZO  
 MICHELE MARIOTTINI  
 Nr. 1305  
 Sezione di Ingegneri Junior  
 20/11/2022



Oggetto: **Perizia di stima sommaria di due posti auto esterni posti all' interno di un resede condominiale di un complesso residenziale posto nel comune di Casalecchio di Reno (BO), via Libero Grassi n. 3, censiti al C.F. dello stesso comune nel Fg. 3 part. 708 subb. 6, 8.**

### 1. PREMESSA

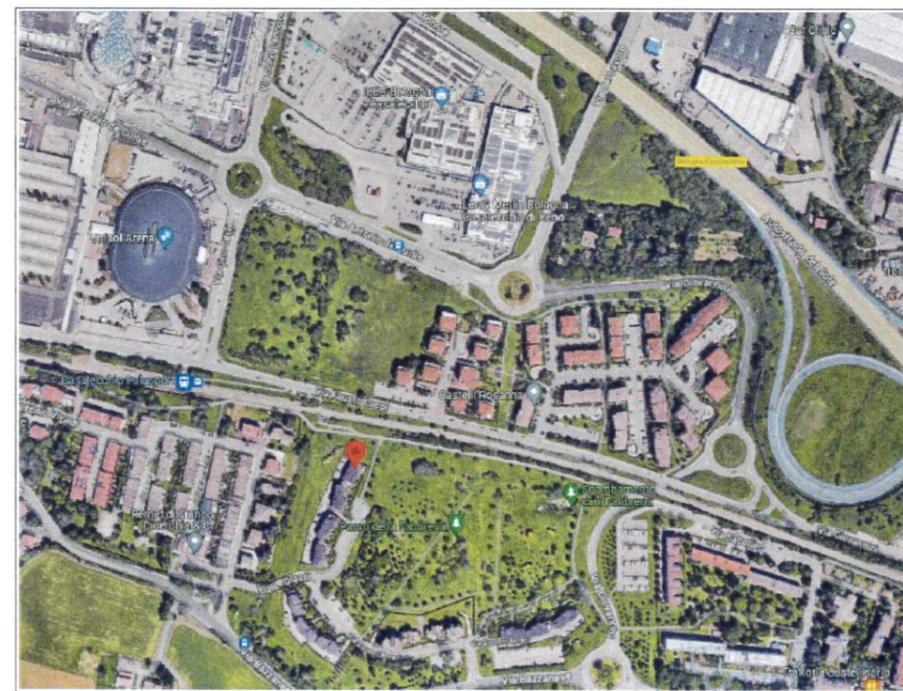
La presente perizia di stima sommaria è stata al commissionata sottoscritto, ing. Michele Mariottini con studio in Bibbiena (AR), con incarico del 30.11.2022 dal commissario Avv. Francario Lucio, quale commissario straordinario della MABO HOLDING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, con sede in loc. Ferrantina, 52011 Bibbiena (AR).

La stima riguarda due posti auto all' aperto posti nel resede pertinenziale di un complesso residenziale situato nel comune di Casalecchio di Reno (BO), via Libero Grassi n. 3.

In copertina l'ubicazione del Comune di Casalecchio di Reno, accanto all' autostrada A1. Di seguito la fig. 1 ove è riportato l' ortofoto del centro abitato, con il segnaposto in rosso è identificato il complesso residenziale in cui si trovano i beni oggetto di stima.

- Fig. 1 -

Ortofoto del centro abitato di Casalecchio di Reno - il segnaposto indica il complesso



INGEGNERI  
 AREZZO  
 Sezione di Ingegneri Junior  
 ING. MICHELE MARIOTTINI  
 Nr. 1305  
 Sezione di Ingegneri Ambientale

Il complesso edilizio di via Libero Grassi n. 3, ove si trovano gli immobili oggetto di stima, è situato nella zona semiperiferica di Casalecchio di Reno (BO) comune della cintura periferica della città di Bologna. Il centro abitato e' attraversato dall' autostrada del Sole A1 ed anche il complesso si trova a poche centinaia di metri dall' importante infrastruttura viaria.

I due posti auto scoperti sono accessibili dai cancelli d'ingresso del complesso residenziale, comandati elettronicamente ed a distanza, di proprietà comune a tutto il complesso.

I due posti auto non sono delimitati e/o protetti in via esclusiva perciò sono utilizzabili da chiunque all' interno del complesso immobiliare.

- Fig. 2 -  
Ortofoto del complesso immobiliare  
Cerchiato in rosso il complesso edilizio residenziale



## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il complesso edilizio residenziale di via L. Grassi n. 3 sono parte di un intervento edilizio realizzato in zona d'espansione del PRGC di Casalecchio di Reno, Zona C3.14 - Ceretolo Riale "Fabbreria" dei primi anni del decennio 1990 dalla ditta COGEI COSTRUZIONI s.p.a..

Il compendio immobiliare oggetto di stima è oggi costituito dalle particelle catastali identificate al C.F. del Comune di Casalecchio di Reno nel Fig. 3 dalla part. 708 subalterno 6 e sub. 8 entrambi posti auto scoperti.

I due posti auto scoperti sono accessibili dai cancelli d'ingresso del complesso residenziale, comandati elettronicamente ed a distanza.

- Fig. 3 -  
Estratto della mappa catastale  
C.F. Fig 3 part. 708  
Cerchiato in rosso l'ubicazione del complesso edilizio ove si trovano i posti auto



Il complesso edilizio si trova nella zona periferica tra le località di Ceretolo e Riale, nel comune di Casalecchio di Reno, proprio di fronte al parco verde pubblico "Parco della

Fabbreria".

Il complesso immobiliare, costituito da due grandi corpi di fabbrica all' interno dell' unico resede pertinenziale privato, è stato realizzato negli anni che vanno dal 1994 al 1996.

Il resede esterno ed i parcheggi sono pavimentati con conglomerato bituminoso in sufficienti condizioni di conservazione.

Non e' stato possibile riscontrare l'amministrazione condominiale, ma trattandosi di posti auto all' aperto

Il territorio comunale di Casalecchio di Reno (BO) fa' parte dei comuni attorno alla città di Bologna, ed e' attraversato dall' autostrada A1 perciò e' facilmente accessibili e raggiungibile, sia con strade senza pedaggio sia con autostrada e si trova a circa 30 minuti di auto dalla stazione centrale di Bologna.



### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di perizia di stima descritte nei capitoli precedenti e sono catastalmente identificate come di seguito descritto:

1. Posto auto scoperto esterno posto terra sottostrada, Via Libero Grassi n. 3 Comune di Casalecchio di Reno (BO) C.F. fg. 3 part. 708 subalterno 6 - cat. C/7 classe Unica, consist. 13 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 13 m<sup>2</sup>, rendita € 60,43 ;
2. Posto auto scoperto esterno posto terra sottostrada, Via Libero Grassi n. 3 Comune di Casalecchio di Reno (BO) C.F. fg. 3 part. 708 subalterno 8 - cat. C/7 classe Unica, consist. 13 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 13 m<sup>2</sup>, rendita € 60,43 ;

I beni sono catastalmente intestati a MABO HOLDING S.P.A., oggi "MABO HOLDING s.p.a. in Amministrazione Straordinaria" con sede in BIBBIENA, Codice Fiscale 00102680519, in piena proprietà.

La documentazione catastale allegata riportati i B.C.N.C. della part. 708 definiti a "partita speciale A" (vecchia definizione) e non indica a quali unità immobiliari del complesso, detti BCNC, sono a comune, se a tutti o soltanto ad alcuni specifici.

La seguente indicazione riguardo all' attribuzione dei subalterni è stata desunta dopo aver reperito e consultato l'atto di provenienza a "MABO COSTRUZIONE E MONTAGGIO DI PREFABBRICATI IN FERRO E CEMENTO s.r.l.", oggi "MABO HOLDING spa in A.S." (con i passaggi

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

come riportato di seguito), atto di compravendita a rogito del dott. Piero Malaguti, notaio in Bologna, stipulato il 22.05.1997 repertorio n. 17659 fascicolo n. 7485, registrato a Bologna "atti pubblici" il 10.06.1997, serie IV n. 7157. Le comunioni di seguito indicate, dall' atto di provenienza apparirebbero essere "attribuite anche in deroga a quanto stabilito dall' art. 1117 del C.Civile".

In virtù di quanto sopra ai due posti auto esterni identificati dai due subalterni 6 ed 8 della part. 708 apparirebbero essere attribuiti i seguenti subalterni:

- Sub. 1 - B.C.N.C. - resede esterno d'accesso a tutte le U.I. con accesso da via L. Grassi ed il relativo cancello automatico d'accesso;
- Sub. 110 - B.C.N.C. - aree verdi esterne ;
- Sub. La recinzione dell' intero complesso edilizio non rappresentata catastalmente ;
- Numero due sifoni della fognatura dell' intero complesso edilizio, che ricadono sul sub. 84 della part. 708 e che comportano su detto subalterno una "servitù di accesso ai soli fini di ispezione e manutenzione".

A seguito di esame "a vista" i beni nel loro stato attuale sono catastalmente conformi alle planimetrie ed alla classificazione catastale attuale e di seguito allegata.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio si trova compreso nella area edificata della zonizzazione di R.U.E. di Casalecchio, z.t.o. in cui sono ammessi interventi di "Rigenerazione Edilizia ed Energetica - RIGE" delle N.T.A. di R.U.E..



- Fig. 4 -  
Estratto RUE

cerchiato il complesso edilizio di via Libero Grassi 3



MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

I due posti auto scoperti esterni, sono accessibili per tramite del sub. 1 della part. 708 il resede esterno dal grande cancello motorizzato e comandato elettronicamente su via Libero Grassi n. 3.

Di seguito si riportano gli estratti dell' elaborato planimetrico catastale con la localizzazione delle due unità immobiliari.

- Fig. 5 -  
Estratto dell' elaborato planimetrico catastale  
C.F. Fg 3 part. 708  
in verde i posti auto eserni in perizia



Nel complesso vige regolamento di condominio allegato all' atto del notaio Rosa Vetromile in Bologna rep. n. 65089 del 23.07.1996, così come riportato nell' atto di provenienza.

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

#### 4. CURRICULUM URBANISTICO EDILIZIO

La stima riguarda i due posti auto descritti in precedenza e realizzati sicuramente nel contesto realizzativo del complesso e prima dell' agibilità - abitabilità dell' intera costruzione.

L'intervento trae origine dal Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata ai sensi ed agli effetti della L.R. n° 47/1978 art. 95 comma 5°, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale di Casalecchio di Reno in data 16.06.1997 n. 74.

Con accesso all' archivio dell' U.T comunale sono stati riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 8299/1994 del 27.06.1994 protocollo n. 10494 - "Zona C3.14 - Ceretolo Riale "Fabbreria" - realizzazione di n. 2 edifici residenziali - lotto n° 3", Via Grassi N. 1 - 3 - 5 - 7 , rilasciata a "COGEI COSTRUZIONI S.P.A." ;
- AGIBILITA' N° 8491/1996 del 23.07.1999 protocollo n. 16772 - "Piano seminterrato: n°32 autorimesse - n° 34 cantine - n° 2 locali pluriuso; Piano Terra: n° 26 posti auto; Piano rialzato: n° 12 alloggi; Piano Primo: n°12 alloggi; Piano secondo: n°7 alloggi " .

Le informazioni di seguito riportate sono state verificate con accesso agli atti presso l'archivio comunale on-line delle pratiche edilizie del Casalecchio di Reno (BO), scaricando il file restituito con la ricerca dal sito web comunale.

#### 5. DIFFORMITA' EDILIZIE

In relazione all curriculum edilizio urbanistico riportato in precedenza, pur non avendo ricevuto nell' incarico la verifica della conformità edilizio-urbanistica dei beni periziati, durante i sopralluoghi effettuati a vista non sono emerse, difformità. Comunque trattandosi di due posti auto scoperti esterni senza opera la realizzazione di opere murarie, e già dichiarati agibili, le eventuali modifiche di posizionamento rispetto allo stato autorizzato non sarebbero neppure da considerarsi difformità ai sensi del d.P.R. n° 380/2001.



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione B: Ingegneri Urbanisti  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Nr. 206  
Settore a): civile e ambientale

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

## 6. PROVENIENZA E TRASCRIZIONI

Anno 1997- Con atto pubblico di compravendita, rogante Piero Malaguti notaio in Bologna, in data del 22/05/1997 Rep. N° 17659/7485 , trascritto a Bologna con Registro gen n. 16751, Reg. part. n. 11488, presentazione n. 135 del 03/06/1997, i beni oggetto di stima sono pervenuti a "MABO COSTRUZIONE E MONTAGGIO PREFABBRICATI IN FERRO E CEMENTO - S.R.L." dalla ditta venditrice COGEI COSTRUZIONI S.P.A. con sede BOLOGNA c. fisc. 01061720379 , ditta costruttrice dell' intervento edilizio .

Anno 1997 - i beni oggetto di stima sono pervenuti a "Mabo Prefabbricati S.r.l." sempre con atto notaio Pane Francesco del 28/07/1997 Rep. N° 28.392 "Per mutamento di denominazione o ragione sociale" da "Mabo Costruzione e Montaggio Prefabbricati in Ferro e Cemento S.r.l." trascritto a Bologna con Registro gen n. 25947, Reg. part. n. 18436, presentazione n. 8 del 05/09/1997. Questo atto pubblico attua la fusione della Società Mabodue S.r.l. con la Società "Mabo Costruzione e Montaggio Prefabbricati in Ferro e Cemento S.r.l.", e modifica la denominazione sociale che diviene "Mabo Prefabbricati S.r.l.".

Anno 1998 - I beni sono pervenuti a "Mabo Prefabbricati S.p.a." con atto notaio Pane Francesco del 06/06/1998 Rep. N° 30.618 per "Verbale di assemblea Straordinaria" trascritto a Bologna con Registro gen n. 21377, Reg. part. n. 15487, presentazione n. 149 del 20/07/1998. Con tale atto la ragione sociale "Mabo Prefabbricati S.r.l." è stata mutata in "Mabo Prefabbricati S.p.a.".

Anno 2002 - I beni sono pervenuti a "Mabo Holding S.p.a." con atto notaio Pane Francesco del 31/05/2002 Rep. N° 39.752 per "Motumento di ragione sociale" trascritto a Bologna con Registro gen n. 28960, Reg. part. n. 119467, presentazione n. 243 del 19/06/2002. Con tale atto la ragione sociale "Mabo Prefabbricati S.p.a." è stata mutata in "Mabo Holding S.p.a.".

Oltre ai precedenti passaggi, successivamente si sono riscontrate le seguenti annotazioni trascrizioni sui beni in questione.

Nell' anno 2012 , richiedente l'avv. Stefano Moretti con indirizzo via Val d'Aposa n. 13 Bologna, per conto della ditta ELLE EFFE BRICO S.R.L. c.f. 01815210511 in data 09.07.2012 repertorio n. 5144 ha emesso l' "atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili" sulle unità immobiliari poste in Casalecchio di Reno (BO), C.F. Fig. 3 partt. 708 sub. 6 e sub. 8 , atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 18.07.2012 reg. gen. 28080 reg. part. 20130 , contro in beni di cui sopra intestati a "Mabo Holding S.p.a." c.f. 00102680519 .

Sempre infine nell' anno 2012 , richiedente MARCEGAGLIA BUILDTECH SRL c.f.

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

03779410376 con sede in Milano, con atto giudiziario emesso in data 04.07.2012 repertorio n. 1445/3 ha emesso il "decreto ingiuntivo e ipoteca giudiziale" presso il Tribunale di Mantova, per capitale € 1.518.726,28 per un totale di € 2.000.000, sulle unità immobiliari poste in Casalecchio di Reno (BO), C.F. Fig. 3 partt. 708 sub. 6 e sub. 8, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 24.07.2012 reg. gen. 29235 reg. part. 4153 , contro in beni di cui sopra intestati a "Mabo Holding S.p.a." c.f. 00102680519 .

Le ricerche sono state verificate anche presso il portale online dell' Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari con ricerca per bene. Con tale ricerca non sono emersi altri riscontri.

## 7. IMPIANTI TECNOLOGICI -A.P.E.

Trattandosi di posti auto esterni all' aperto non e' necessaria la redazione dell' APE.

I due posti auto non sono dotati di impianti tecnologici, elettrici, illuminazione esclusivi o simili.

## 8. CRITERI DI STIMA

Per il criterio di stima è stata adottato il metodo comparativo, tenendo conto del mercato immobiliare della zona, per raggiungere un obiettivo prezzo unitario medio di mercato dell' immobile in questione.

Ciò anche in considerazione di quanto previsto dalle Norme UNI EN 15733:2011.

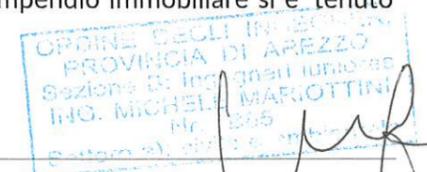
La stima e' elaborata per ottenere il piu' probabile valore di mercato dei beni immobiliari descritti.

Riguardo ai criteri per determinare i valori unitari del compendio immobiliare si e' tenuto conto anche delle seguenti considerazioni:

- La qualità dei beni ed il loro stato di conservazione ;

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it



- La posizione all' interno del centro abitato e la vicinanza con le vie di comunicazione, l'autostrada ;
- Le caratteristiche del complesso immobiliare e dei due posti auto ;
- Tenuto conto dello stato di possesso, tenuto conto altresì di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quanto oggetto di valutazione ;

Preso atto delle caratteristiche oggetti e la qualità dei due posti auto da stimare, fatta una ricerca di mercato nella zona presso le agenzie immobiliari che si trovano anche online, il sottoscritto ha assunto come probabile valore di mercato cadauno per ognuno dei due posti auto esterni scoperti il valore di € 5.200,00 .

## 9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Dal valore medio come sopra calcolato, è da applicare un abbattimento dei valori calcolati come di seguito descritto:

A) L'abbattimento del valore di un 8% a proposito delle differenze dei valori che generalmente si riscontrano tra le compravendite e libero mercato e le vendite coattive, che ammonta a circa € 400,00 ogni posto auto;

Alla luce di ciò si stima un valore attivo per ognuno dei due posti auto pari a € 4.800, 00 (diconsi euro quattromila ottocento/00), per un valore totale complessivo di entrambi pari ad € 9.6000 (diconsi euro novemila seicento).

Poppi li 11.06.2024

Ing. MICHELE MARIOTTINI

*Michele Mariottini*  
 PROVINCIA DI AREZZO  
 Sezione D. Ingegneri  
 ING. MICHELE MARIOTTINI  
 Nr. 665  
 Settore a): civile e ambientale

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
 www.michelemariottini.it

## 10. CONCLUSIONI

Il valore del compendio immobiliare è fortemente condizionato dalle caratteristiche descritte in precedenza.

Tanto si doveva ad espletamento dell' incarico ricevuto.

Alla presente perizia si allegano:

- Allegato A - Estratti di mappa e visure catastali ;
- Allegato B - Atto di provenienza.

Poppi li 11.06.2024

Ing. MICHELE MARIOTTINI



*Michele Mariottini*  
 PROVINCIA DI AREZZO  
 Sezione D. Ingegneri  
 ING. MICHELE MARIOTTINI  
 Nr. 665  
 Settore a): civile e ambientale

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
 www.michelemariottini.it

### 11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Foto 1 -  
Vista prospetti sud ed ovest, all' arrivo da via L.Grassi.



- Foto 2 -  
Vista dela cancello d' ingresso al complesso residenziale, via Libero Grassi n. 3



MMstudio

- Foto 3 -  
Via dei due posti auto delimitati da vernice bianca a terra, posti sul lato ovest del resede  
pertinenziale



GRUPPO DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione B: MICHELE MARIOTTINI  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Tr. 1265  
Settore di civile e ambientale  
*Mariottini*

MMstudio



**MMstudio**

progettazione, direzione lavori, urbanistica, energia, acustica, consulenze

Oggetto:

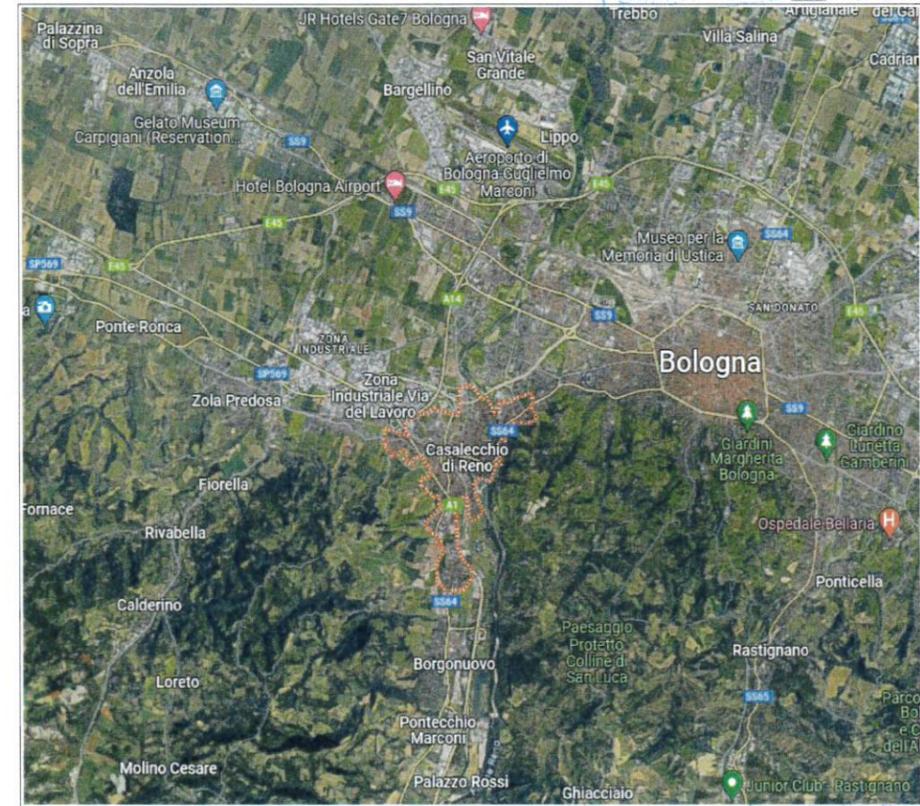
**Perizia di stima sommaria di due posti auto esterni posti all' interno di un resede condominiale di un complesso residenziale posto nel comune di Casalecchio di Reno (BO), via Libero Grassi n. 3, censiti al C.F. dello stesso comune nel Fg. 3 part. 708 subb. 6, 8.**

**Allegato A - Estratti catastali, visure**

Committente:

**MABO HOLDING S.P.A.**

c.f. 00102680519



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it studiotechico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961



Direzione Provinciale di Bologna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2022

Data: 29/09/2022 Ora: 16.45.55 pag: 1 Segue  
Visura n.: T314036/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BOLOGNA
<b>Soggetto individuato</b>	MABO HOLDING S.P.A. (CF: 00102680519)

### 1. Immobili siti nel Comune di CASALECCHIO DI RENO (Codice B880) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		3	708	6			C/7	U	13m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 60,43	VIA LIBERO GRASSI n. 3 Piano T	Annotazione
2		3	708	8			C/7	U	13m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 60,43	VIA LIBERO GRASSI n. 3 Piano T	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Immobile 2:** Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Totale:** m<sup>2</sup> 26 Rendita: Euro 120,86

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	1	MABO HOLDING S.P.A.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 19467.1/2002 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 24/06/2002		00102680519	(1) Proprietà 1/1

**Totale Generale:** m<sup>2</sup> 26 Rendita: Euro 120,86

Unità immobiliari n. 2



Direzione Provinciale di Bologna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2022

Data: 29/09/2022 Ora: 16.45.55 pag: 2 Fine  
Visura n.: T314036/2022

UFFICIO DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione di Ingegneri incaricati  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Nr. 205

## Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2024

Dati della richiesta: siti nel comune di CASALECCHIO DI RENO (B880) (BO) Foglio 3 Particella 708 Subalterno da 1 a 1

Immobili 1.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 3 Part. 708 Sub. 1 Partita Bene comune non censibile	VIA LIBERO GRASSI n. 3 Piano T
---	--	--------------------------------

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

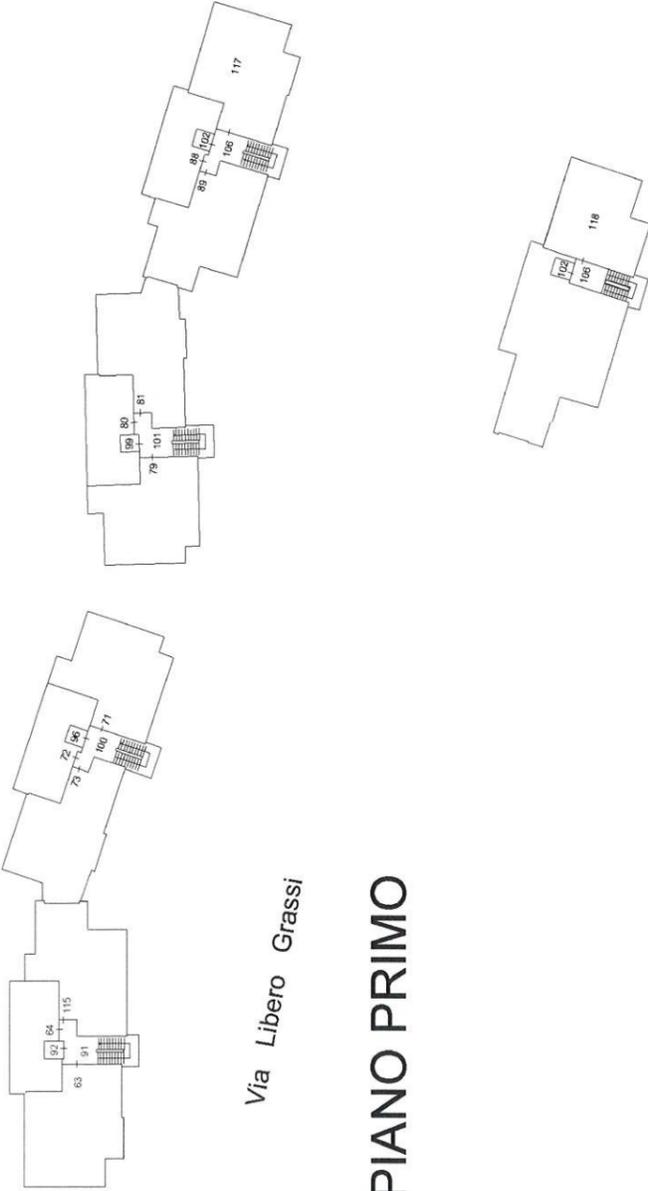
Data: 05/06/2024  
Ora: 16:07:09  
Numero Pratica: T348570/2024  
Pag: 1 - Fine

Stampa  
Ing. MICHELE  
Nr. 1005  
Emissione: 05/06/2024



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Bologna

ELABORATO PLANIMETRICO    Compilato da: Romagnoli Claudio    Iscritto all'albo: Geometri    Prov. Bologna    N. 2849  
Comune di Casalecchio Di Reno    Sezione: Foglio: 3    Particella: 708    Protocollo n. BO0019032 del 09/02/2023  
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n.    del    Scala 1 : 500



Via Libero Grassi

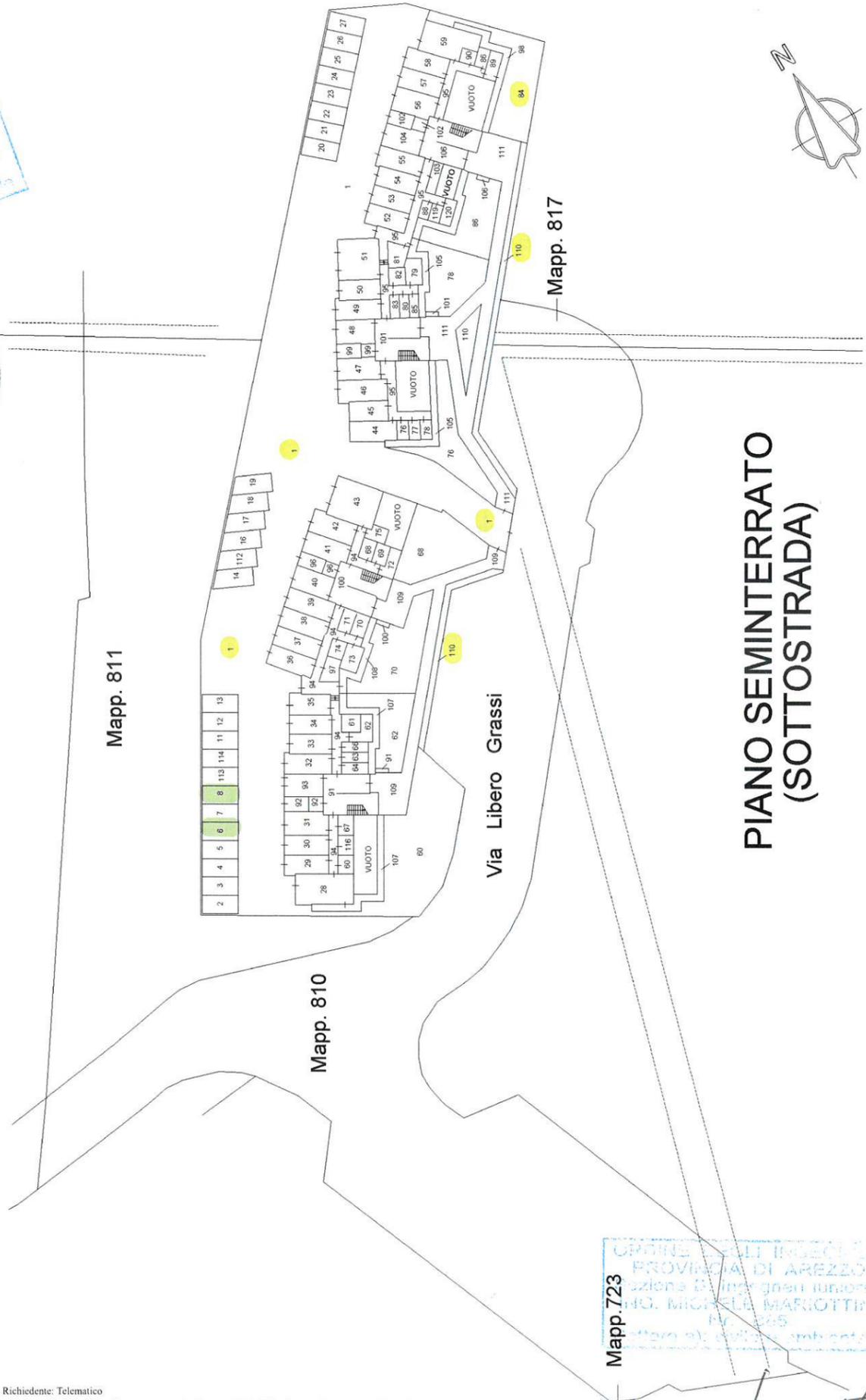
### PIANO PRIMO

### PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Bologna

ELABORATO PLANIMETRICO    Compilato da: Romagnoli Claudio    Iscritto all'albo: Geometri    Prov. Bologna    N. 2849  
Comune di Casalecchio Di Reno    Sezione: Foglio: 3    Particella: 708    Protocollo n. BO0019032 del 09/02/2023  
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n.    del    Scala 1 : 500

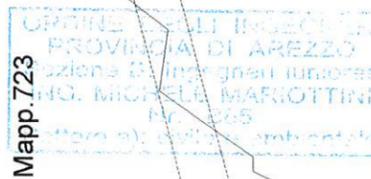


Mapp. 811

Mapp. 810

Via Libero Grassi

Mapp. 817



### PIANO SEMINTERRATO (SOTTOSTRADA)

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASALECCHIO DI RENO		3	708		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA LIBERO GRASSI	3	T			Partita speciale A
2	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
3	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
4	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
5	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
6	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
7	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
8	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
9						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB. 113
10						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB. 114
11	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
12	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
13	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
14	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
15						Immobile soppresso
16	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
17	VIA LIBERO GRASSI	5	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
18	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
19	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
21	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
22	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
23	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
24	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
25	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
26	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
27	VIA LIBERO GRASSI	3	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
28	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
29	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
30	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
31	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

32	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
33	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
34	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
35	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
36	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
37	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
38	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
39	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
40	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
41	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
42	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
43	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
44	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
45	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
46	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
47	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
48	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
49	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
50	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
51	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
52	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
53	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
54	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
55	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
56	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
57	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
58	VIA LIBERO GRASSI	3	S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

59	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
60	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
61	VIA LIBERO GRASSI	1	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
62	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
63	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
64	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
65					SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 115 E 116
66	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 2		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
67	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 2		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
68	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
69	VIA LIBERO GRASSI	3	S1-T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
70	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
71	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
72	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
73	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
74	VIA LIBERO GRASSI	3	2-S1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
75	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 2		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
76	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
77	VIA LIBERO GRASSI	5	T - S1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
78	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
79	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
80	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
81	VIA LIBERO GRASSI	5	S1-1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
82	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
83	VIA LIBERO GRASSI	5	S1-2		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
84	VIA LIBERO GRASSI	3	T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
85	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
86	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
87					SOPPRESSO
88	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
89	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 1		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
90	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - 2		A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
91	VIA LIBERO GRASSI	3	S1-T - 1 - 2		Partita speciale A
92	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
93	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
94	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
95	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
96	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
97	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
98	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
99	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A

100	VIA LIBERO GRASSI	3	S1-T - 1 - 2		Partita speciale A
101	VIA LIBERO GRASSI	3	S1 - T - 1-2		Partita speciale A
102	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
103	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
104	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
105	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
106	VIA LIBERO GRASSI	3	S1-T - 1 - 2		Partita speciale A
107	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
108	VIA LIBERO GRASSI	3	S1		Partita speciale A
109	VIA LIBERO GRASSI	3	T		Partita speciale A
110	VIA LIBERO GRASSI	3	T		Partita speciale A
111	VIA LIBERO GRASSI	3	T		Partita speciale A
112	VIA LIBERO GRASSI	3	T		POSTO AUTO SCOPERTO
113	VIA LIBERO GRASSI	3	T		POSTO AUTO SCOPERTO
114	via libero grassi	3	T		POSTO AUTO SCOPERTO
115	via libero grassi	1	1		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
116	via libero grassi	1	S1		LOCALE DI DEPOSITO
117	via libero grassi	7	1		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
118	via libero grassi	7	2		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
119	via libero grassi	7	S1		LOCALE DI DEPOSITO MAGAZZINO
120	via libero grassi	7	S1		LOCALE DI DERPOSITO MAGAZZINO

Visura telematica



**MMstudio**

progettazione, direzione lavori, urbanistica, energia, acustica, consulenze

Oggetto:

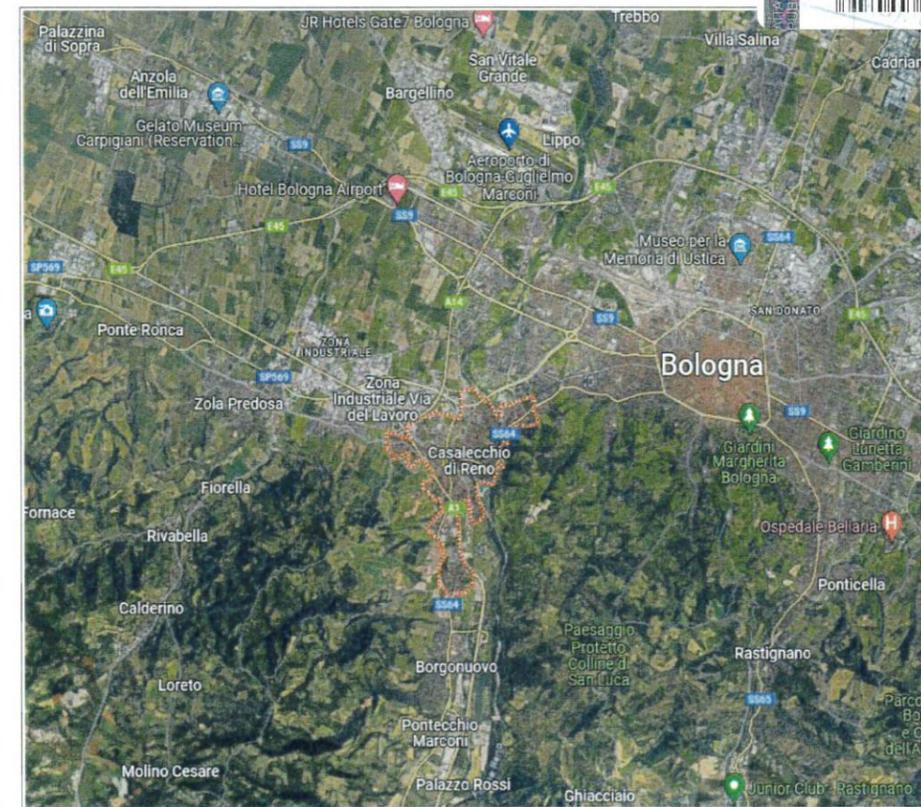
**Perizia di stima sommaria di due posti auto esterni posti all' interno di un resede condominiale di un complesso residenziale posto nel comune di Casalecchio di Reno (BO), via Libero Grassi n. 3, censiti al C.F. dello stesso comune nel Fg. 3 part. 708 subb. 6, 8.**

**Allegato B - Atto di provenienza**

Committente:

**MABO HOLDING S.P.A.**

c.f. 00102680519



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it studiotechnico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961

PROVINCIA DI AREZZO  
MICHELE MARIOTTINI  
Ingegnere

PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione Ingegneria  
Sebbene



Contratto di compravendita

ONE PIERO MALAGUTI  
NOTAIO  
Via Cavour 4, Tel. 312044  
40124 BOLOGNA  
C.F. 04237920404  
P. IVA 04237920404  
REPERTORIO N. 17659

FASCICOLO N. 7485

VENDETTA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 1997 (millesimecentonovantasette) questo  
giorno di giovedì 22 (ventidue) maggio.

In Bologna, via Clavature n. 1.

Davanti a me Dott. PIERO MALAGUTI Notaio iscritto  
al Collegio Notarile di Bologna, con residenza in  
questa città, ai sono costituiti i signori:

MENARINI FRANCESCA nata a Bologna il 18 febbraio  
1964, domiciliata per la carica in Bologna, Via  
Marco Emilio Lepido n. 195, imprenditrice, che  
interviene ed agisce in questo atto esclusivamente  
nella sua veste di Consigliera Delegata della  
"COGEI COSTRUZIONI S.P.A." con sede in Bologna, Via  
Marco Emilio Lepido n. 195, con il capitale versato  
di L. 18.500.000.000, iscritta al Registro delle  
Imprese di Bologna al n. 17589, codice  
fiscale/partita IVA 01061728179 e quindi nel nome,  
interesse e rappresentanza della Società suddetta,  
valendosi per quanto espresso dei poteri di cui all'  
art. 15 dello Statuto Sociale come da delibera  
dell'assemblea ordinaria in data 30 aprile 1997;

VALSISI UBALDO nato ad Arezzo il 19 marzo 1966,  
residente in Bibbiena, Via Arno n. 4 bis,

sono al foglio 3 con il mappa numero 708 di mq.  
4147, che in forza di "tipo mappa" prot. 0010/96  
ha sostituito i vecchi mappe 706 e 711 a loro  
volta derivanti dai mappe 139 e 140, per  
frazionamento prot. 15728/95; area ad essa COGEI  
parvenuta, insieme ad altri beni, per  
incorporazione della "S.R.L. ARISTE 37", con sede  
in Bologna, risultante da atto di fusione a rogito  
del Notaio Domenico Piazza in data 23 febbraio 1993  
registrato il 26 febbraio 1993 al n. 2476,  
trascritto il 13 marzo 1993 art. 4687;

- che relativamente a detta area, unitamente ad  
altre, il Comune di Casalecchio di Reno, con  
deliberazione del Consiglio Comunale in data 16  
giugno 1994 n. 74, ha approvato un piano  
particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi  
ed agli effetti di cui all'art. 95, 5° comma della  
L.R. n. 47/1978 e successive modifiche;

- che con atto del Notaio Vico in data 6 ottobre  
1994 registrato a Bologna il 18 ottobre 1994 al n.  
1097 è stata stipulata fra il Comune di Casalecchio  
di Reno e la COGEI COSTRUZIONI S.P.A. la  
convenzione per l'attuazione del detto piano  
particolareggiato, convenzione il cui contenuto è  
sotto alle parti contraenti:

impiegato, che interviene ed agisce in questo atto  
esclusivamente nella sua veste di procuratore della  
"MADO COSTRUZIONI E MONTAGGIO PREFABBRICATI IN FERRO  
E CEMENTO - S.R.L." con sede in Bibbiena,  
località Ferrantina, iscritta al Registro delle  
Imprese di Arezzo al n. 2355, codice  
fiscale/partita IVA 00162600519 e quindi nel nome,  
interesse e rappresentanza della Società suddetta,  
in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione  
in data 29 marzo 1997, valendosi per  
quanto espresso dei poteri a lui conferiti con  
procura speciale autenticata dal notaio Francesco  
Pans di Poppi in data 21 maggio 1997 repertorio n.  
27866, procura che in originale viene allegata a  
questo atto sotto la lettera "A".

Comparsenti della cui identità personale io Notaio  
sono certo, i quali, avendo i requisiti di legge,  
d'accordo fra di loro e con il mio consenso,  
rinunciano all'assistenza dei testimoni a questo  
atto.

Si promette:  
- che la COGEI COSTRUZIONI S.P.A. è proprietaria,  
fra l'altro, in Comune di Casalecchio di Reno,  
località Fabbreria, di una area di terreno distinta  
nel Catasto Terreni del Comune di Casalecchio di

che con atto pubblico del Notaio Vico in data 8  
novembre 1994, registrato a Bologna il 24 novembre  
1994 al n. 1301, la COGEI COSTRUZIONI S.P.A. in  
adempimento alla detta convenzione, ha trasferito  
al Comune di Casalecchio di Reno la proprietà delle  
aree necessarie alla realizzazione delle opere di  
urbanizzazione primarie e secondarie, nonché le  
aree destinate alla viabilità ed a relative aree  
verdi complementari, il tutto come risultante dal  
piano particolareggiato di cui si è detto a  
relativa convenzione;

- che la COGEI COSTRUZIONI S.P.A. nell'attuazione  
del suo programma edilizio avente ad oggetto la  
realizzazione dell'intero piano particolareggiato,  
ha ora costruito sull'area sopra descritta un  
complesso edilizio destinato ad abitazioni civili,  
autorimessa private e posti macchina all'aperto,  
complesso edilizio costituito da un unico condominio  
composto da quattro corpi di fabbricato indicati  
con le lettere A), B), C) e D), la cui esatta  
consistenza risulta dalla planimetria dimostrativa  
che viene allegata a questo atto sotto la lettera  
"B", ciò in conformità della concessione edilizia  
rilasciata dal Comune di Casalecchio di Reno n.  
52/94 in data 10 novembre 1994 e successive

varianti n. 12/95 in data 12 marzo 1996 e n. 48/96  
in data 19 luglio 1996, concessione edilizia e  
varianti il cui contenuto è noto alla parte  
acquirente che ne ha preso visione in ogni loro  
parte;

- che la COGEI COSTRUZIONI S.P.A., nell'ipotesi che  
venga modificata la normativa edilizia vigente nel  
Comune di Casalecchio di Reno e consentita quindi  
la realizzazione di una volumetria superiore a  
quella prevista nel piano particolareggiato di cui  
diziani, si riserva il diritto di richiedere al  
Comune di Casalecchio di Reno variante del piano  
particolareggiato che consenta la realizzazione di  
tale maggiore volumetria al riguardo la parte  
acquirente presta fin d'ora il proprio assenso,  
delegando la parte venditrice a sottoscrivere ogni  
atto che si rendesse necessario per conseguire detto  
fine, anche in via di integrazione o  
modificazione della convenzione e ciò senza che le  
sia dovuto alcun compenso od indennizzo e prendendo  
atto, accettando, che gli edifici previsti nel  
piano particolareggiato, in conseguenza di tale  
aumento di volumetria, potranno avere una diversa  
consistenza o un maggior numero di piani, senza  
sollevare al riguardo nessuna eccezione ed anzi ac-

235.200;  
- 708 sub. 5, categ. C/7, classe D, mq. 13, R.C.L.  
117.000;  
- 708 sub. 8, categ. C/7, classe D, mq. 13, R.C.L.  
117.000;  
- 708 sub. 15, categ. C/7, classe D, mq. 14, R.C.L.  
126.000;

quali risultano dalla denuncia catastale in data 10  
giugno 1996 prot. 000169/001/96 e relativo  
elaborato planimetrico.

In confine con: regioni condominiali da più lotti,  
beni Casagrandi - Rossi, Scra - Delaiti, Ventura e  
COGEI.

2) Sono comprese nella presente compravendita  
esclusivamente le seguenti condizioni e ciò anche in  
deroga a quanto stabilito dall'art. 1117 del Codice  
civile, in quanto di ciò si è tenuto conto nella  
determinazione del prezzo di cui appresso e sempre  
con riferimento, per la loro individuazione, al  
elaborato planimetrico ed alla alligata  
planimetria generale, ben nota alle parti:

PARTI COMUNI A TUTTI GLI EDIFICI:  
a) la corsia di accesso alle autorimesse ed ai  
posti auto esterni contraddistinta con il numero 1  
e relativo cancello automatico di accesso;

cedendo espressamente.  
Tutto ciò promesso, ratificato e confermato come  
parte integrante e sostanziale del presente atto,  
con il presente contratto si stipula e conviene  
quanto segue:

1) la COGEI COSTRUZIONI S.P.A., come sopra rap-  
presentata, nell'esercizio della sua attività  
imprenditoriale edilizia, vende alla "MADO  
COSTRUZIONI E MONTAGGIO PREFABBRICATI IN FERRO E  
CEMENTO - S.R.L." con sede in Bibbiena che, in  
persona come sopra, accetta ed acquista:

- porzione del complesso edilizio indicato in  
promessa, poste in Comune di Casalecchio di Reno e  
precisamente porzione del corpo di fabbricato B),  
con accesso dalla Via Libero Grassi n. 3 porzione  
costituita da un appartamento al piano secondo, con  
cantina e garage nel seminterrato e tre posti auto  
esterni, il tutto distinto nella alligata  
planimetria generale del complesso edilizio, con i  
numeri 74, 38, 5, 8, 15 ed alligato alla partita  
1011059 dal Catasto Urbano e distinto al foglio 3  
con i mappe:  
- 708 sub. 24, categ. A/3, classe 4, vani 5, R.C.L.  
1.375.000;  
- 708 sub. 38, categ. C/6, classe 4, mq. 16, R.C.L.

b) le aree a verde contraddistinte con il numero  
113;

c) la recinzione dell'intero complesso edilizio;  
d) n. 2 botole di ispezione ai sifoni della  
fognatura dell'intero complesso edilizio  
identificate col numero 112 e poste sull'area  
identificata con il n. 84, area che verrà venduta  
in piena proprietà a terzi, gravata da servitù di  
accesso ai soli fini dell'ispezione e manutenzione,  
PARTI COMUNI AGLI EDIFICI A - B (Via Libero Grassi  
civ. an. 1 e 3):

a) corsia di accesso ai vani scala identificata con  
il numero 109;  
b) sala condominiale identificata con il numero 93;  
c) cantina condominiale identificata con il numero  
97;  
d) corridoio di accesso alle cantine identificato  
con il numero 94.

PARTI COMUNI AGLI EDIFICI C - D (Via Libero Grassi  
civ. an. 5 e 7):

a) corsia di accesso ai vani scala identificata con  
il numero 111;  
b) sala condominiale identificata con il numero  
104;  
c) cantina condominiale identificata con il numero

OPERAIO DI  
PROVINCIA DI AREZZO  
P.zza B. IMB. GRASSI 100/100  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
n. 1005  
P.zza B. IMB. GRASSI 100/100

103;  
d) corridoio di accesso alle cantine identificato con il numero 55.  
PARTI COMUNI ALL'EDIFICIO A (Via Libero Grassi civ. n. 1):  
a) il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri e relative fondazioni;  
b) atrio, vano scale, vano alloggiamento contatori gas, nicchia amplificatore TV al piano secondo, identificati con il numero 91;  
c) cavetto di aerazione delle cantine identificato con il numero 107;  
d) vano ascensore e sala macchine identificati con il numero 92;  
e) copertura dell'edificio indicata con la lettera A precisandosi che sono esclusi dalle comuniioni i lastri solari a vari livelli, che verranno ceduti in piena proprietà agli acquirenti degli appartamenti adiacenti come terrazze a livello, relativamente alle quali si applicherà l'art. 1126 Codice Civile.  
PARTI COMUNI ALL'EDIFICIO B (Via Libero Grassi civ. n. 3):  
a) il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri e relative fondazioni;

c) copertura dell'edificio indicata con la lettera C precisandosi che sono esclusi dalle comuniioni i lastri solari a vari livelli, che verranno ceduti in piena proprietà agli acquirenti degli appartamenti adiacenti come terrazze a livello, relativamente alle quali si applicherà l'art. 1126 Codice Civile.  
PARTI COMUNI ALL'EDIFICIO D (Via Libero Grassi civ. n. 7):  
a) il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri e relative fondazioni;  
b) atrio, vano scale, vano alloggiamento contatori gas, nicchia amplificatore TV al piano secondo, identificati con il numero 106;  
c) cavetto di aerazione delle cantine identificato con il numero 98;  
d) vano ascensore e sala macchine identificati con il numero 102;  
e) copertura dell'edificio indicata con la lettera D precisandosi che sono esclusi dalle comuniioni i lastri solari a vari livelli, che verranno ceduti in piena proprietà agli acquirenti degli appartamenti adiacenti come terrazze a livello, relativamente alle quali si applicherà l'art. 1126 Codice Civile.



b) atrio, vano scale, vano alloggiamento contatori gas, nicchia amplificatore TV al piano secondo, identificati con il numero 100;  
c) cavetto di aerazione delle cantine identificato con il numero 108;  
d) vano ascensore e sala macchine identificati con il numero 96;  
e) copertura dell'edificio indicata con la lettera B precisandosi che sono esclusi dalle comuniioni i lastri solari a vari livelli, che verranno ceduti in piena proprietà agli acquirenti degli appartamenti adiacenti come terrazze a livello, relativamente alle quali si applicherà l'art. 1126 Codice Civile.  
PARTI COMUNI ALL'EDIFICIO C (Via Libero Grassi civ. n. 5):  
a) il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri e relative fondazioni;  
b) atrio, vano scale, vano alloggiamento contatori gas, nicchia amplificatore TV al piano secondo, identificati con il numero 101;  
c) cavetto di aerazione delle cantine identificato con il numero 105;  
d) vano ascensore e sala macchine identificati con il numero 99;

La presente compravendita viene fatta ed accettata ai seguenti patti e condizioni:  
a) con il trasferimento alla parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti che alla Società venditrice competono sui beni venduti, loro aderenza, sovrananza, pertinenze, infissi, seminfissi, impianti in genere di ragione padronale e condominiale, usi, servizi attivi e passivi ed oneri se e come esistono ed abbiano legale ragione di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del complesso edilizio.  
In particolare:  
I) con le servitù derivanti dallo stato di condominio, nonché con tutte le servitù ed oneri derivanti dal piano particolareggiato e dalla convenzione col Comune di Casalecchio di Reno, citati in premessa.  
In particolare altresì con l'obbligo della parte acquirente di rispettare ed osservare, con espressa rinuncia ad ogni eccezione, gli obblighi e gli oneri risultanti dal piano particolareggiato e dalla convenzione e di subangredirvi per quanto di ragione e di trasferirli ai propri aventi causa;  
II) le parti fanno risultare che le porzioni di immobile compravenduto, sono comprese in un complesso



edilizio la cui consistenza è nota alla parte acquirente, con diritto della Società venditrice di destinare la residua sua proprietà a qualsiasi uso;  
b) la Società venditrice, nell'attuazione del suo programma edilizio che si riterrà concluso nel momento della vendita di tutte le unità immobiliari previste nel piano particolareggiato citato in premessa, si riserva di modificare o variare la sua residua proprietà senza dovere indennità e compensi di sorta alla parte compratrice.  
Al riguardo la parte compratrice riconosce, senza poter sollevare eccezione alcuna, che i lavori proseguiranno fino all'esaurimento della attività imprenditoriale in luogo della Società venditrice, riconoscendo altresì che, relativamente al complesso edilizio di cui in premessa, i lavori proseguiranno anche dopo la stipulazione del presente contratto per l'ultimazione delle parti comuni e nelle parti del complesso ancora in proprietà della venditrice, senza poter sollevare eccezione alcuna e rinunciando a qualsiasi pretesa, compenso ed indennizzo.  
c) La Società venditrice si riserva di eseguire l'apertura di porte e finestre nella restante sua proprietà e nelle porzioni condominiali del fab-

bricati, anche a distanza inferiore a quella legale rispetto alle unità compravendute e di togliere dalle comuniioni quelle porzioni che non fossero di necessario uso comune, il tutto a suo inviducabile giudizio, senza dover corrispondere alcun compenso od indennizzo; al riguardo le parti danno atto e convengono che il contenuto della presente clausola, di carattere essenziale per la Società venditrice, al fine dell'attuazione del suo programma edilizio, viene espressamente accettata dalla parte acquirente, la quale dichiara e dà atto che se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo.  
d) La Società venditrice garantisce il rilievo da ogni danno, lite, molestia ed evizione e garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e la disponibilità dell'immobile compravenduto, nonché la sua libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, restando onerata dall'obbligo di consegnare la relativa documentazione, salvi gli oneri di P.R.G. e quelli derivanti dal piano particolareggiato e dalla convenzione della quale già si è detto.  
e) La Società venditrice dà atto che il Comune di Casalecchio di Reno ha già rilasciato, per gli

stabilimenti aventi accesso dai civ. nn. 1 - 3 - 5 - 7 della Via Libero Grassi, il certificato di abitabilità in data 7 agosto 1996, Prot. n. 15772. A norma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, la Società venditrice conferma e dichiara che il complesso edilizio in oggetto è stato edificato in base alla concessione edilizia e relativa variante sopra citate ed in conformità alle medesime.  
f) Il regolamento del condominio con unite una planimetria e nove tabelle, trovasi allegato all'atto del Notaio Rosa Vetronelli in data 23 luglio 1996 Repertorio n. 65089 e la parte acquirente dichiara di averne già avuta visione e di approvare l'articolo per articolo e quindi nel suo complesso, come pure approva la planimetria e le tabelle unite al detto regolamento che si obbliga di osservare e rispettare.  
g) Il possesso è stato trasferito alla parte acquirente e dalla data odierna hanno decorrenza gli effetti attivi e passivi del presente contratto.  
La parte acquirente subentra per quota nel contratto di assicurazione incendi, fulmine, scoppio del gas, impianto di riscaldamento, responsabilità civile, contratto a lei noto.

h) Il prezzo è stato convenuto fra le parti nella somma complessiva di L. 396.000.000 (lire trecento novantaseimilioni) che la Società venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuta dalla parte acquirente, alla quale, con il presente atto, rilascia ampia e finale quietanza per il titolo di prezzo.  
i) La società venditrice rinuncia all'ipoteca legale, svenendo il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Bologna da ogni onere e responsabilità al riguardo.  
l) Le spese di questo atto e tutte conseguenti, comprese quelle delle planimetrie allegate, delle denunce al Catasto Urbano, del regolamento di condominio e relative tabelle millenarie, sono a carico della parte acquirente.  
m) Il presente atto, essendo una cessione di beni soggetta all'imposta sul valore aggiunto, sarà registrato in misura fissa.  
La società venditrice, in persona come sopra, dichiara di non essere tenuta alla dichiarazione di cui all'art. 3 comma 13 ter della Legge 26 giugno 1990 n. 165, in quanto l'immobile alienato è un bene alla cui produzione e scambio è diretta l'attività della società venditrice.

UFFICIO SEGRETO INVESTITO  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione di Ingegneri Iniducabili  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
N. 305  
P. 10/10/96

Ho ommesso la lettura degli allegati per espressa  
dispensa avuta dalle parti.  
Io Notaio ho letto ai compareati, che lo hanno ap-  
provato, questo atto scritto a macchina da persona  
di mia fiducia, completato di mio pugno su cinque  
fogli per pagine sedici ed otto righe della dicitax-  
settimana.  
F.TI: FRANCESCA MENARINI - FALSINI UBALDO - PIERO  
MAGGIORI NOTAIO

Allegato "A" al n. 4485  
di foglio n. 27.266  
REPUBBLICA ITALIANA  
PROCURA SPECIALE  
Il venturo meglio millionocentoventisei, in Reggi, alla  
Via Don n.159 - Ponte a Poppi, nel mio studio  
il giorno 21 MAGGIO 1997  
Inteso a me Dr. FRANCESCO PINE, Notaio in Reggi, iscritto al  
Collegio Notarile di Arezzo, senza l'assistenza dei testimoni  
cui la parte comparente col mio consenso rinuncia,  
SI COSTITUISCE  
FRANCINI SILVIA, Industriale, nata a Bibbiena il 18 agosto  
1957, residente ivi, Via Don Mazzoleni n.2, la quale inter-  
viene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di  
Consigliera Delegata e legale rappresentante della "MAGGIORI  
CONSTRUTTORI E MERENDINO IMPIANTAZIONI IN FERRO E CEMENTO S.R.L."  
con sede in Bibbiena, località Ferrantina, ora demolita  
nella qualità, durata al 31 dicembre 2000, capitale sociale  
L.1.700.000.000 (Lire Trecentocinquanta milioni), iscritta  
nel Registro delle Imprese di Arezzo al n.2355 del Tribunale  
di Arezzo, C.F. n.01102660519, a quest'atto autorizzata in  
forma di delibera del Consiglio di Amministrazione della so-  
cietà in data 29 marzo 1997, che in estratto autentico per me  
Notaio in data odierna repertorio n. 27.565, si allega al  
presente atto sotto la lettera n. prima dispensa dalla let-  
tura da me Notaio esente dalla parte.



Stampa di pagamento in lire 500 e 20.000.



che lo approva e con lui lo sottoscrive.

Signature of the notary and the client.

MA  
LO  
52  
CO

La costituita, della cui identità personale e qualifica lo  
Notaio sono certo, con il presente atto nomina e costituisce  
come speciale procuratore della società "MAGGIORI COSTRUTTORI E  
MERENDINO IMPIANTAZIONI IN FERRO E CEMENTO S.R.L.", il si-  
gnore FRANCINI UBALDO, impiegato, nato ad Arezzo il 19 marzo  
1966, residente in Bibbiena, Via Arno n.4 bis, affinché lo  
suo, verso il conto della Società conferita procura, si renda  
acquirente dei legittimi proprietari e per il prezzo complessi-  
vo di lire 196.000.000 (Lire Trecentocinquanta milioni) cli-  
vato l.V.A. di legge, della piena proprietà della porzione di  
fabbricato sita in Casalecchio di Reno, località Balleneria,  
Via Libero Gramsci n.3, costituita dalla porzione da un appa-  
rtamento al secondo piano, composto da cucina, soggiorno,  
camere, bagno, guardaroba, disimpegno e due terrazze,  
con annesso cantina, garage e tre posti auto. Il tutto ripre-  
sato nel N.C.E.U. di detto Comune al f.l. 1, p.lla 708 sub 74,  
p.lla 708 sub 30, p.lla 708 sub 4, p.lla 708 sub 8 e p.lla  
708 sub 15.  
Dove conferita al nominato procuratore ogni più ampia facoltà  
per l'espletamento della presente procura ivi compresa la  
facoltà di sottoscrivere l'atto notarile di compravendita,  
meglio descrivendo l'oggetto dell'acquisto negli esatti dati  
relativi a consistenza, confini, estensione e dati catastali,  
costituire servitù attive e passive, diritti reali limitati,  
obbligazioni reali, convenire il prezzo e sue modalità di pa-

amento (compreso accolti di subbot), con o senza rilascio di  
effetti reali, concessioni di garanzia personali o specta-  
rario, elezioni di domicilio, pagare il prezzo e farne ri-  
lasciare quietanza, ottenere l'iscrizione in possesso ovvero  
disciplinare le modalità ed i termini, fare ed accettare di-  
chiarazioni in ordine a preclusioni reali o convenzionali,  
convenire ogni circostanza particolare ed effetti obbligatori o  
reali, accettare regolamenti di condominio e tabelle millesimi  
e particolari convenzioni di disciplina della condominio  
o del condominio, fare comunicazioni all'Autorità di Pubblica  
Sicurezza, sottoscrivere documenti concernenti al contratto di  
acquisto e fare quant'altro necessario ed opportuno per il  
perfezionamento dell'acquisto, senza che possa mai occorrere  
al nominato procuratore alcuna carenza di potere.  
Il tutto con potestà di ritenere l'operato del nominato pro-  
curatore suo da ora per tutto, valido ed approvato senza biso-  
gno di ratifica o conferma.  
La presente procura dovrà espletarsi in unico contratto, con  
obbligo di rendiconto.  
Di quest'atto in  
parte scritto da me ed in parte dattiloscritto da persona di  
mia fiducia sotto la mia direzione a norma di legge in un fo-  
glio di cui si sono occupate tre fasciole per intero oltre  
parte della quarta. Io Notaio ho dato lettura alla costituita

OPPURE  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione di Ingegneria  
ING. MICHELE MARCOTTINI  
N. 205  
Settore di civile e amb. 2017

Handwritten signature.



REPERTORIO n. 66.094

REPUBBLICA ITALIANA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Articolo 1, n.4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666).

Il dì Undici giugno duemilaventiquattro, in Poppi alla Via Roma n.218 - Ponte a Poppi, nel mio studio,

11 GIUGNO 2024

Innanzi a me Dr. FRANCESCO PANE, Notaio in Poppi, iscritto al Collegio Notarile di Arezzo, senza l'assistenza dei testimoni non richiesti dalla parte nè da me Notaio,

SI COSTITUISCE

- MARIOTTINI MICHELE, nato a Castel San Niccolò il 21 dicembre 1966, residente in Bibbiena, Via Rosa Scoti Franceschi n.33, C.F. n.MRT MHL 66T21 C263Q, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n.B 65 in data 7 ottobre 2015, quale ingegnere civile e ambientale iunior, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia di stima che precede composta da otto (8) fogli per quindici (15) facciate, oltre due (2) allegati, chiedendomi di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di Legge il costituito, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

" Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità. "

Del che il presente verbale, in parte scritto da me ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione a norma di legge in un foglio di cui si è occupata una facciata sin qui, io Notaio ho dato lettura al costituito che lo approva e con me lo sottoscrive alle ore dieci e minuti *Tre*

*Francesco Pane*

*[Signature]*