

**Geom. PIER PAOLO PANDOLFI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA DI STIMA**

***Complesso immobiliare sito in Comune di Cento (Fe)  
Via Bologna n° 14,***

***di proprietà del Consorzio Regionale Cooperative Edilizie Emiliano-Romagnolo  
Soc. Coop. a r. l. in l.c.a.***

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
**CO.RE.C.E.E.R**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**CENTO**

## INDICE



### RELAZIONE DI STIMA

- 1.1 Provenienza e situazione catastale
- 2.1 Descrizione degli immobili
- 3.1 Valore degli immobili

### ALLEGATI:



- A- Schede identificazione unità immobiliari
- B- Documentazione catastale
- C- Quotazioni immobiliari agenzia del territorio
- D- Atti di compravendita
- E- Permesso di costruire – Variante – Abitabilità
- F- Schede di perizia Ing. Pesci



## PERIZIA GIURATA DI STIMA



Relativa ai locali destinati ad uso autorimesse, locali commerciali in Cento (Fe) , Via Bologna n° 14 di proprietà del CO.RE.C.E.E.R. Consorzio Regionale Cooperative Edilizie Emiliano-Romagnolo , Società Cooperativa a r.l. 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.

Il sottoscritto geometra Pier Paolo Pandolfi ,residente a Rimini in Viale Cirene n° 52, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Rimini con il n° 637, incaricato dal Commissario Liquidatore nominato dal Ministero del Lavoro per la liquidazione coatta della coop. Co.re.c.e.e.r. – Avv. Pierluigi Bertani – di eseguire la valutazione di stima dei beni immobili di proprietà della stessa , in questo caso riferiti agli stessi ubicati come sopra, al fine di predisporre una risposta dettagliata ed esauriente s  
Alle richieste contenute nell'incarico, 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,dei regolamenti e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di Cento, fa emergere quanto segue:

### 1.1 PROVENIENZA E SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili in questione , allo stato di proprietà della Cooperativa Co.re.c.e.e.r. , sono stati acquisiti al patrimonio della cooperativa a seguito della realizzazione in forza del Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cento in data 27.11.2003 P.G. n° 7213/2003 – P.U. n° 81/2003 e variante essenziale in sanatoria rilasciata in data 14.11.2007 P.G. RIF. n° 25788/2007 – P.U. n° 435/2007 – P.G. n° 45725 .

All'immobile è stato concesso dal Comune di Cento , il certificato di conformità edilizia e agibilità con autorizzazione all'uso delle unità immobiliari in data 08.06.2009 P.G. RIF. n° 27382/2008 – P.U. n° 479/2008 – P.G. n° 24692 .

La Cooperativa Co.re.c.e.e.r. aveva riacquistato dalla Pian dei grilli s.r.l. che li aveva acquistati in data 30.06.2007 con atto Dott. Claudio Babbini Notaio in Bologna repertorio 23243 , raccolta 4950 , i beni in data 16.03.2009 con atto Dott. Claudio Babbini repertorio 25438 , raccolta 6506 , e atti integrativi in data 17.09.2009 repertorio 26458 raccolta 7228 e repertorio 26459 raccolta 7229 . In data 26.10.2010 una parte dell'immobile è stata venduta alla Arca Bologna Società Cooperativa con atto Dott. Andrea Errani Notaio in Bologna repertorio n° 83605 matrice 27151. Atti debitamente registrati e trascritti.

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



PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CENTO (FE)  
VIA BOLOGNA 14  
FOGLIO 49 - MAPPALE 2096

| N. | SUB | PIANO | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA €. |
|----|-----|-------|-----------|--------|-------------|------------|
| 01 | 25  | T-1   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 02 | 29  | T-2   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 03 | 32  | T-3   | A/3       | 3      | VANI 6,5    | 805,67     |
| 04 | 33  | T-3   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 05 | 40  | T-5   | A/3       | 3      | VANI 6,5    | 805,67     |
| 06 | 41  | T-5   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 07 | 43  | T-6   | A/3       | 3      | VANI 6      | 743,70     |
| 08 | 44  | T-6   | A/3       | 3      | VANI 6      | 743,70     |
| 09 | 45  | T-1   | A/10      | 3      | VANI 4      | 1.084,56   |
| 10 | 98  | T     | C/6       | 1      | MQ. 13      | 49,01      |
| 11 | 50  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 18      | 79,95      |
| 12 | 51  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 20      | 88,83      |
| 13 | 52  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 16      | 71,06      |
| 14 | 53  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 16      | 71,06      |
| 15 | 55  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 16      | 71,06      |
| 16 | 56  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 16      | 71,06      |
| 17 | 81  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 18      | 79,95      |
| 18 | 83  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 11      | 48,86      |
| 19 | 90  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 11      | 48,86      |
| 20 | 91  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 13      | 57,74      |
| 21 | 92  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 13      | 57,74      |
| 22 | 94  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 15      | 66,62      |
| 23 | 23  | T-1   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 24 | 87  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 20      | 88,83      |
| 25 | 24  | T-1   | A/3       | 3      | VANI 6,5    | 805,67     |
| 26 | 88  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 19      | 84,39      |
| 27 | 26  | T-1   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 28 | 85  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 19      | 84,39      |
| 29 | 27  | T-2   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 30 | 79  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 19      | 84,39      |
| 31 | 28  | T-2   | A/3       | 3      | VANI 6,5    | 805,67     |
| 32 | 30  | T-2   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 33 | 93  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 14      | 62,18      |
| 34 | 31  | T-3   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 35 | 34  | T-3   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 36 | 35  | T-4   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 37 | 89  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 16      | 71,06      |
| 38 | 36  | T-4   | A/3       | 3      | VANI 6,5    | 805,67     |
| 39 | 86  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 18      | 79,95      |
| 40 | 84  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 16      | 71,06      |
| 41 | 37  | T-4   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 42 | 82  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 12      | 53,30      |
| 43 | 38  | T-4   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 44 | 80  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 15      | 66,62      |
| 45 | 39  | T-5   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 46 | 42  | T-5   | A/3       | 3      | VANI 5,5    | 681,72     |
| 47 | 54  | S 1   | C/6       | 2      | MQ. 16      | 71,06      |
| 48 | 48  | T     | C/1       | 7      | MQ. 47      | 791,32     |
| 49 | 97  | T     | C/6       | 1      | MQ. 13      | 49,01      |

## 2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio , è costituito da n° 44 alloggi di cui 22 di proprietà della Cooperativa Co.re.c.e.e.r. e 22 di altra cooperativa , distribuiti su due corpi scale di 6 piani abitati oltre a un piano porticato al piano terra , con locali commerciali e cantine di pertinenza degli alloggi , e un piano interrato per le autorimesse. Oltre ai 22 alloggi con cantine e 24 autorimesse , fa parte della proprietà Co.re.c.e.e.r. anche un negozio al piano terra e locali ad uso ufficio al piano primo con ingresso indipendente e due posti auto scoperti.

La struttura portante è costituita da telaio in travi e pilastri di cemento armato con fondazioni del tipo a platea nervata. I muri divisorii ai diversi piani sono in laterizi forati . Il fabbricato è servito da ascensori , uno per vano scala , con partenza dal piano interrato con portata di 5 persone. Il tetto è del tipo a falde inclinate aventi soprastante manto di tegole in cemento pressato. Le autorimesse al piano interrato sono dotate di porta basculante in lamiera, pavimento in mattonelle di gres di colore rosso , chiusino a piletta e pozzetto di scarico acque , impianto elettrico e idrico con rubinetto porta gomma , nelle autorimesse perimetrali esiste anche una finestra metallica. Le pareti esterne dell'edificio ai piani abitati sono in muratura con isolamento "a cappotto". Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con tinte acriliche al quarzo come le pareti perimetrali delle chiostrine a balcone ai diversi piani. I parapetti dei balconi sono in telai in ferro e vetri antisfondamento. Le pareti ed i soffitti nei vani scale e diversi vani degli alloggi sono intonacati con intonaco premiscelato e rifiniti con grassello di calce. Le pareti ed i soffitti delle cantine e delle autorimesse , ed i relativi corridoi , sono stuccati e tinteggiati con tempera di colore chiaro. Negli alloggi le tinteggiature sulle pareti e soffitti sono a tempera con colori chiari così anche i soffitti dei vani scale. I pavimenti negli atri di ingresso , nei pianerottoli ai diversi piani ed i gradini delle scale sono in marmo levigato . Negli alloggi , i locali ingresso, soggiorno-pranzo , cucina e disimpegno sono pavimentati con piastrelle di ceramica smaltata monocottura dimensioni cm. 30x30 , mentre i bagni ed i locali igienici sono pavimentati con piastrelle in ceramica smaltata monocottura dimensioni 20x20. Le camere da letto sono pavimentate in lamparquet con listelli in legno verniciati a poliestere e montati a correre. Le logge e i balconi sono pavimentati in piastrelle di Clinker non gelivo antisdrucchiolo . Sulle pareti di tutti i vani (escluse quelle rivestite) è posto in opera uno zocchetto battiscopa in idoneo legno lucidato. Le pareti dei bagni e dei locali igienici sono rivestite con piastrelle smaltate delle dimensioni di cm. 20x20 e per un'altezza di ml. 2,20 , mentre le pareti delle cucine sono rivestite con piastrelle smaltate per una altezza di ml. 1,60. In corrispondenza delle porte interne degli alloggi sono poste in opera soglie in profilati di ottone. Nell'atrio e nel vano scale gli infissi sono in metallo e completi di idonei vetri. Nelle finestre e nelle porte finestre degli alloggi gli infissi sono in legno mordenzato e completi delle necessarie apparecchiature di tenuta e di chiusura con vetri tipo retrocamera. Tutte le finestre dispongono di avvolgibile esterno in plastica . I portoncini di ingresso degli alloggi sono del tipo rinforzato (portoncini di



sicurezza), rivestiti su entrambi i lati con pannelli di legno e completi di cassonetti propri muro. Le porte interne degli alloggi sono del tipo tamburato e lucidate a poliesteri, senza sopraelevazione, comprese di cassonetto copri muro. Tutti gli ambienti sono dotati di impianti elettrici conformi alle norme C.E.I. e alle normative vigenti. In ogni alloggio sono anche fornite apposite centraline complete di interruttore differenziale (salvavita). Le apparecchiature elettriche sono del tipo a frutti componibili con sovrastante piastrina di copertura. I cavi conduttori sono in rame e sfilabili entro apposite guaine incassate nelle pareti e/o sotto i pavimenti. Le prese di corrente per lavastoviglie e lavatrici sono munite di interruttori e fusibili di protezione. In ogni alloggio, nel soggiorno, in cucina, ed in ogni camera da letto è montata una presa per antenna T.V. Nel soggiorno è montata una presa telefonica mentre esiste la predisposizione in ogni camera da letto. L'impianto T.V. è del tipo centralizzato per ogni vano scale. Il fabbricato è provvisto di impianto di videocitofono con telecamera posta in prossimità dell'accesso ad ogni atrio e un monitor all'interno di ogni alloggio. In ogni alloggio, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia bitermica murale idonea per la produzione anche di acqua calda per uso domestico e sanitario. La caldaia è del tipo stagno automatico, munita di tutte le apparecchiature di sicurezza e con fiamma modulante. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in acciaio del tipo tubolare. Le caldaie sono montate in tutti gli alloggi ad eccezione di quelli al piano sesto. In ogni alloggio è installato un termostato automatico a parete del tipo programmabile a funzionamento elettronico. Il bagno principale è dotato di una vasca da bagno in acciaio smaltato di colore bianco del tipo a sdraio, il vaso w.c. con sedile e copri sedile in legno smaltato, il bidet ed il lavabo sono in porcellana bianca. Le rubinetterie nei diversi vasi sono del tipo a monocomando. Il bagno di servizio è dotato di un piatto doccia, vaso w.c. con sedile e copri sedile, bidet e attacco per lavatrice elettrica. I vasi sono completi di rubinetterie. Nelle cucine sono montati gli attacchi con relativo scarico per secchiamo e per lavastoviglie nonché presa del gas per i fornelli e per la caldaia murale. L'erogazione dell'acqua avviene tramite allacciamento alla rete idrica comunale e con contatore divisionale posto in ogni singolo alloggio, ed in ogni autorimessa. L'area cortiliva esterna di pertinenza del fabbricato è sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata per parcheggi e percorsi pedonali.

### 3.1 VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione delle unità immobiliari si è tenuto conto della perizia tecnico estimativa redatta dall'Ing. Pesci in data 31.12.2011 in quanto essendo molto recente rispecchia il valore degli immobili a meno di un anno addietro, ma bisogna fare presente che nell'ultimo anno il mercato immobiliare in generale ha subito un forte calo per una crisi generalizzata che ha colpito in particolare il comparto, aggravata purtroppo dagli eventi sismici del maggio scorso che ha provocato diversi danni anche nell'immobile in esame. Infatti in ogni alloggio si sono verificati danni non strutturali ma che necessitano di interventi murari per la loro sistemazione, infatti si è



notato con  
fessure in



in tutti gli alloggi presentino delle crepe e delle  
i muri portanti che abbisognano di interventi  
murari per ridurre e stuccare le fessure nonché della tinteggiatura pressoché totale  
degli alloggi. Stessa situazione si riscontra nei vani scale e cantine. Per questi  
motivi, uniti alla difficoltà di collocamento e commercializzazione degli alloggi e  
relative pertinenze, ai dati negativi per il futuro che riportano i principali organismi  
del settore, ai dati del rapporto nomisma, ai dati dell'osservatorio del mercato  
immobiliare della agenzia del territorio, si ritiene di rivedere al ribasso i valori della  
perizia dell'Ing. Pesci, come da tabella sottostante:

| N° | SUB | RIFER.<br>SCHEDA<br>PERIZIA | DESTINAZIONE        | CONSISTENZA<br>VIRTUALE<br>MQ. | €/MQ.    | TOTALE     |
|----|-----|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------|------------|
| 01 | 25  | 47                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,10                          | 1.400,00 | 111.500,00 |
| 02 | 29  | 48                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,10                          | 1.400,00 | 111.500,00 |
| 03 | 32  | 49                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 97,70                          | 1.400,00 | 131.500,00 |
| 04 | 33  | 50                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,11                          | 1.400,00 | 111.000,00 |
| 05 | 40  | 51                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 97,70                          | 1.400,00 | 131.500,00 |
| 06 | 41  | 52                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,27                          | 1.400,00 | 111.500,00 |
| 07 | 43  | 53                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 109,86                         | 1.400,00 | 149.000,00 |
| 08 | 44  | 54                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 110,86                         | 1.400,00 | 150.000,00 |
| 09 | 45  | 55 A                        | UFFICIO             | 91,05                          | 1.350,00 | 118.000,00 |
| 10 | 98  | 55 B                        | POSTO AUTO SCOPERTO | 12,54                          | 300,00   | 3.500,00   |
| 11 | 50  | 56                          | AUTORIMESSA         | 20,25                          | 700,00   | 13.000,00  |
| 12 | 51  | 57                          | AUTORIMESSA         | 21,55                          | 700,00   | 14.000,00  |
| 13 | 52  | 58                          | AUTORIMESSA         | 17,32                          | 700,00   | 11.000,00  |
| 14 | 53  | 59                          | AUTORIMESSA         | 16,87                          | 700,00   | 10.500,00  |
| 15 | 55  | 60                          | AUTORIMESSA         | 17,66                          | 700,00   | 11.500,00  |
| 16 | 56  | 61                          | AUTORIMESSA         | 17,01                          | 700,00   | 11.000,00  |
| 17 | 81  | 62                          | AUTORIMESSA         | 19,00                          | 700,00   | 12.000,00  |
| 18 | 83  | 63                          | AUTORIMESSA         | 11,85                          | 700,00   | 7.000,00   |
| 19 | 90  | 64                          | AUTORIMESSA         | 11,86                          | 700,00   | 7.000,00   |
| 20 | 91  | 65                          | AUTORIMESSA         | 13,38                          | 700,00   | 8.000,00   |
| 21 | 92  | 66                          | AUTORIMESSA         | 13,24                          | 700,00   | 8.000,00   |
| 22 | 94  | 67                          | AUTORIMESSA         | 16,01                          | 700,00   | 10.000,00  |
| 23 | 23  | 68 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 87,56                          | 1.400,00 | 117.500,00 |
| 24 | 87  | 68 B                        | AUTORIMESSA         | 20,22                          | 700,00   | 13.000,00  |
| 25 | 24  | 69 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 97,68                          | 1.400,00 | 131.500,00 |
| 26 | 88  | 69 B                        | AUTORIMESSA         | 20,42                          | 700,00   | 13.000,00  |
| 27 | 26  | 70 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 102,08                         | 1.400,00 | 138.000,00 |
| 28 | 85  | 70 B                        | AUTORIMESSA         | 20,15                          | 700,00   | 13.000,00  |
| 29 | 27  | 71 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,70                          | 1.400,00 | 112.000,00 |
| 30 | 79  | 71 B                        | AUTORIMESSA         | 22,75                          | 700,00   | 15.000,00  |
| 31 | 28  | 72                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 97,67                          | 1.400,00 | 131.500,00 |
| 32 | 30  | 73 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 86,37                          | 1.400,00 | 116.000,00 |
| 33 | 93  | 73 B                        | AUTORIMESSA         | 14,84                          | 700,00   | 9.500,00   |



| N° | SUB | RIFER.<br>SCHEDA<br>PERIZIA | DESTINAZIONE        | CONSISTENZA<br>VIRTUALE<br>MQ. | €/MQ.    | TOTALE     |
|----|-----|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------|------------|
| 34 | 31  | 74                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,72                          | 1.400,00 | 112.000,00 |
| 35 | 34  | 75                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 86,06                          | 1.400,00 | 115.500,00 |
| 36 | 35  | 76 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,77                          | 1.400,00 | 112.000,00 |
| 37 | 89  | 76 B                        | AUTORIMESSA         | 16,92                          | 700,00   | 11.000,00  |
| 38 | 36  | 77 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 97,66                          | 1.400,00 | 131.500,00 |
| 39 | 86  | 77 B                        | AUTORIMESSA         | 19,02                          | 700,00   | 12.000,00  |
| 40 | 84  | 77 C                        | AUTORIMESSA         | 16,98                          | 700,00   | 11.000,00  |
| 41 | 37  | 78 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,12                          | 1.400,00 | 111.500,00 |
| 42 | 82  | 78 B                        | AUTORIMESSA         | 12,97                          | 700,00   | 8.000,00   |
| 43 | 38  | 79 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 86,37                          | 1.400,00 | 116.000,00 |
| 44 | 80  | 79 B                        | AUTORIMESSA         | 16,41                          | 700,00   | 10.500,00  |
| 45 | 39  | 80                          | ALLOGGIO+CANTINA    | 83,94                          | 1.400,00 | 112.500,00 |
| 46 | 42  | 81 A                        | ALLOGGIO+CANTINA    | 87,64                          | 1.400,00 | 117.500,00 |
| 47 | 54  | 81 B                        | AUTORIMESSA         | 17,17                          | 700,00   | 11.000,00  |
| 48 | 48  | 82 A                        | NEGOZIO             | 47,00                          | 1.800,00 | 82.000,00  |
| 49 | 97  | 82 B                        | POSTO AUTO SCOPERTO | 12,54                          | 300,00   | 3.500,00   |

TOTALE €. 3.139.500,00

Pertanto il valore del fabbricato in oggetto è quello riportato nella tabella sopra esposta per un totale di Euro 3.139.500,00 .  
(euro tremilioncentotrentanovemilacinquecento/00)

In Fede

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Pier Paolo Pandolfi

Rimini li 10 GEN. 2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it