

Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

TRIBUNALE DI CREMONA

**STIMA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
FONDAZIONE CHARIS IN CREMA (CR)
IN LIQUIDAZIONE.**

Nomina dell'Esperto Estimatore dei beni appartenenti alla Fondazione Charis siti in
Crema, in Lodi, in Castelleone, con provvedimento in data 18/11/2013 del
Presidente del Tribunale di Cremona, Volume 1436/2013, emesso a integrazione del
provvedimento in data 5/6,11,2013, Cron. 2747.

CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' DA STIMARE:

**PLESSO SCOLASTICO IN CREMA IN CORSO DI
ESECUZIONE – PARZIALMENTE ULTIMATO**

LAVORI ESEGUITI CON TITOLO ABILITATIVO: DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA', Legge Regionale
n° 12 del 11/03/2005. PER RINNOVO E VARIANTE DEL TITOLO ABILITATIVO PRECEDENTE.



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
 - consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
 via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

INDICE

1. PREMESSA – INCARICO vedere Documento 1 – Documento 2 – Documento 3

Parte I – Identificazione e descrizione del bene

2. Descrizione del plesso immobiliare vedere anche Documento 4 – Documento 5
3. Notizie di carattere generale vedere Documento 6 - Documento 14
4. Caratteristiche del plesso immobiliare e consistenza dello stesso
 vedere Documento 7
5. Dati urbanistici vedere Documento 7 - Documento 8 - Documento 9 -
 Documento 10 - Documento 11
6. Stato di possesso vedere Documento 12 - Documento 13 - Documento 14
7. Verifica Urbanistica ed Edilizia vedere Documento 7
8. Calcolo delle consistenze vedere Documento 4 - Documento 5 -
 Documento 6 - Documento 7 - Documento 16

Parte II – Processo di valutazione

9. Criteri e metodologie estimative
10. Analisi dell'andamento del mercato immobiliare locale
11. Scopo della stima
12. Metodologia estimativa adottata
- A) Valore di costo di riproduzione deprezzato
- B) Procedimento analitico per la determinazione dei costi
 necessari agli interventi edilizi ipotizzati vedere Documento 17
13. Conclusioni
14. Tavole di disegni allegare alla relazione di stima con indicazione delle linee
 divisionali dei 4 lotti TAVOLA 01; TAVOLA 02; TAVOLA 03; TAVOLA
 04; TAVOLA 05; TAVOLA 06; TAVOLA 07



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Sig. Presidente del Tribunale di Cremona, Dottoressa Ines Marini, con provvedimento in data 18/11/2013 del Presidente del Tribunale di Cremona, Volume 1436/2013, emesso integrazione del provvedimento in data 5/6,11,2013, cron. 2747.

Lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione, per gli immobili in esame, del più probabile valore di mercato o valore venale in comune commercio.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità.

L'immobile, oggetto della stima, è stato oggetto di sopralluoghi che si sono svolti dai primi giorni di Dicembre 2013 al 24 aprile 2014.

Il Dottor Alessandro Bani, in qualità di Commissario Liquidatore della Fondazione Charis con sede legale in Crema, Via Diaz n. 6, ha messo in contatto il sottoscritto Ausiliario del Sig. Presidente del Tribunale di Cremona, con il Dottor Plinio Costenaro della Fondazione Charis e con l'Architetto Massimiliano Aschedamini progettista e direttore dei lavori delle opere, che allo stato sono realizzate in parte, nel cantiere di Crema in Viale Europa.

Le persone indicatemi dal liquidatore Dott. Alessandro Bani sono state squisitamente disponibili nel fornire ogni sorta di indicazione e di documentazione che potesse essere utile per lo svolgimento dell'incarico peritale.



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni immobili

2. Descrizione del plesso immobiliare

Il plesso immobiliare, solo in parte realizzato e non completato, è costituito da un campus scolastico, che oltre alla funzione scolastica riunisce le funzioni interattive quali la palestra polifunzionale, l'auditorium, la mensa, la piscina coperta, il luogo di culto.

Le funzioni differite, le interazioni, la consistenza dimensionale e ricettiva dell'opera ultimata, sono espresse nel **"Documento n° 4"**.

La consistenza dimensionale e ricettiva per le opere principali e per le opere complementari, è espressa nel **"Documento n° 4"**.

Il quadro economico aggiornato, con la rappresentazione delle aziende e delle professioni operatrici, con i relativi costi, è rappresentato nel **"Documento n° 5"**.

Il plesso immobiliare è in corso di costruzione, in avanzata fase di esecuzione, come si può constatare dalla documentazione fotografica di cui al **"Documento n° 5"**.

Dalla documentazione fotografica si deduce la cura con cui i lavori sono stati diretti e realizzati vedasi **"Documento n° 5"**.

3. Notizie di carattere generale

La collocazione, del nuovo plesso, nel quartiere della città di Crema, in località "Sabbioni", si può osservare dalla fotografia aerea contenuta nel **"Documento n° 6"**, come si può vedere dall'estratto della mappa del Catasto



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

Terreni, Foglio n° 20, allegata nel **"Documento n° 14"**.

Dalle viste assonometriche del plesso si può constatare la grazia con cui sono stati disposti gli elementi architettonici nel contesto generale, **"Documento n° 6"**.

4. Caratteristiche del "Plesso immobiliare" e consistenza dello stesso

Le caratteristiche del plesso immobiliare sono indicate nel **"Documento n° 7"** ove si desumono "La connotazione materica", "la consistenza dimensionale", "I dati di contenimento dei consumi energetici".

5. Dati Urbanistici

I dati urbanistici si deducono dal **"Documento n° 7"** ove si desumono: Lo stato di fatto, i parametri di progetto, gli accessi, la Viabilità-ambiente, le tipologie, le urbanizzazioni, i dati di convenzionamento da piano urbanistico attuativo; la relativa documentazione è individuata come **"Documento n° 8"**, **"Documento n° 9"**, **"Documento n° 10"** e **"Documento n° 11"**.

6. Stato di possesso

La proprietà è stata acquistata con rogito in data 25/02/2008 con Repertorio N° 58259, con Raccolta N° 13020 del Dottor G. Barbaglio Notaio in Crema **"Documento n° 12"**.

La proprietà, oltre a essere dettagliatamente descritta nell'atto di acquisto



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ROMANO GIUSEPPE PEDRINI - INDIRIZZO: LAGO GERUNDO N. 4 - 26013 CREMA - TEL. 0373 256922 - FAX 0373 256922 - MOBILE 348 4514168 - EMAIL: romanopedrini@tiscali.it". The stamp is partially obscured by the signature.

Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

sopra indicato, è rappresentata, con le ulteriori proprietà in capo alla Fondazione Charis, nelle visure catastali estratte in data 27/01/2014, "Documento n° 13", è inoltre rappresentata nell'estratto della mappa catastale al Foglio n. 20 e nelle planimetrie catastali, il tutto contenuto nel "Documento n° 14".

Per quanto riguarda lo stato di possesso del plesso immobiliare è da segnalare che il plesso è unicamente recintato con materiali da cantiere e che oltre a questi non esistono altre recinzioni o barriere idonee ad impedire l'accesso ai siti. Lo scrivente ha infatti potuto effettuare più accessi ai luoghi senza dover essere accompagnato.

Dalle visite dei luoghi non risultano frequenti accessi al cantiere da parte di vandali o teppisti.

Il cantiere appare molto ordinato e pulito e non risulta utilizzato come discarica.

7. Verifica di conformità Urbanistica ed Edilizia

La progettazione delle opere e la realizzazione delle stesse, dalle analisi effettuate dallo scrivente, risultano conformi alle convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Crema, risultano conformi alle norme del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Crema, Risultano conformi alle norme del Regolamento Locale di Igiene della A.S.L. 53, vigente nel Comune di Crema. Vedere "Documento n° 7".



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - <email: romanopedrini@tiscali.it >

8. Calcolo delle Consistenze

Le consistenze attuali esistenti equivalgono al realizzato descritto e calcolato nel "Documento n° 16".

La consistenza quantitativa delle opere eseguite si desume dal "Documento n° 5" nel quale, oltre alle descrizioni, è contenuto un quadro economico aggiornato il quale riporta sinteticamente le spese relative a tutte le opere e alle prestazioni fino ad ora occorse.

Parte II – Processo di valutazione

9. Criteri e metodologie estimative

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito.

Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con il quale porre in vendita ad asta pubblica il bene), non vi è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese indicate nel bando



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

d'asta.

10. Analisi del Mercato Immobiliare Locale

Il mercato immobiliare locale risente molto della crisi economica in corso, risente molto della scarsa liquidità sul mercato, risente molto della stretta creditizia in corso, da parte degli Istituti bancari.

Non vi è, nel comune commercio, del mercato immobiliare, ricerca di immobili da acquistare a scopo di investimento.

11. Scopo della stima

Il Liquidatore Dott. Alessandro Bani ha richiesto al Signor Presidente del Tribunale di Cremona la nomina di un Esperto estimatore, nella fattispecie dello scrivente, per la determinazione del Valore Venale in Comune Commercio degli immobili di proprietà della Fondazione Charis, al fine di disporre di un valore da porre come base di asta per la vendita delle proprietà della fondazione in liquidazione.

12. Metodologia estimativa adottata

Nella esecuzione delle analisi di stima effettuate, lo scrivente ha operato utilizzando diversi percorsi di indagine conoscitiva e diverse metodologie estimative, in particolare ha indagato e analizzato gli immobili con le metodologie sotto descritte:



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - <email: romanopedrini@tiscali.it >

A) Valore del costo di riproduzione deprezzato

A conoscenza dei recenti costi certi di produzione, dei costi certi distribuiti per ciascuna ditta produttrice e per ciascun servizio, è stata estremamente facile la determinazione dei costi di riproduzione da deprezzare.

B) Procedimento analitico per la determinazione dei costi necessari agli interventi edilizi ipotizzati

Gli interventi edilizi ipotizzati sono quelli necessari alla ultimazione delle opere di prevista esecuzione e non ultimate, secondo le indicazioni di capitolato di appalto della progettazione originaria.

La determina del costo delle opere necessarie è riportata con doviziosa precisione nel computo metrico estimativo "Documento n° 17"

13. Condizioni catastali della proprietà – interventi necessari

La proprietà immobiliare risulta, quasi tutta, catastalmente censita nel solo Catasto Terreni.

Quando si raggiungeranno le condizioni di rapporto per la stipula dei contratti di vendita dei lotti, verranno a mancare i presupposti catastali necessari per l'identificazione catastale degli immobili. A tal fine sarà indispensabile incaricare un tecnico specializzato in materia catastale il quale provveda all'inserimento nelle mappe del Catasto Fabbricati degli immobili oggetto di stima seppur in corso di costruzione ed alla relativa iscrizione delle Unità Immobiliari Urbane.



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ROMANO GIUSEPPE PEDRINI - GEOM. CREMA".

Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

14. Conclusioni con attribuzioni dei valori di stima

Lo scrivente, a seguito delle analisi compiute, è giunto alla conclusione di valutare il plesso immobiliare secondo l'ordine con cui il plesso medesimo è stato ideato e progettato.

Il plesso è stato valutato secondo una suddivisione in quattro settori o lotti, rappresentati nei disegni allegati ed individuati come **Tavola 01 – Tavola 02 - Tavola 03 - Tavola 04 - Tavola 05 - Tavola 06 - Tavola 07.**

I settori o lotti in cui è suddiviso l'intero plesso sono i seguenti:

- **LOTTO “A ”**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate costituite dalle fondazioni complete, di cemento armato, della scuola materna e dell'asilo nido.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 2883,50

- **LOTTO “B”**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate in parte, costituite da quattro piani da ultimare, con parcheggi sotterranei, contenente Scuola Elementare, Scuola Media, Scuole superiori.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 4592,50



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

• **LOTTO "C"**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate in parte, con parcheggi sotterranei, contenente Auditorium, Centro di Formazione Professionale (C.F.P.), Mensa.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 3735,70

• **LOTTO "D"**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate in parte, con parcheggi sotterranei, contenente Palstra, Centro di Aggregazione, Alloggio di Custodia.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 3805,58

I valori attribuiti a ciascuno dei quattro lotti sono i seguenti:

• **LOTTO "A "**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate costituite dalle fondazioni complete, di cemento armato, della scuola materna e dell'asilo nido.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 2883,50

VALORE COMPLESSIVO Euro 600.000,00

(EURO SEICENTOMILA,00)

• **LOTTO "B"**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate in parte, costituite da quattro piani da ultimare, con parcheggi



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
 - consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
 via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

sotterranei, contenente Scuola Elementare, Scuola Media, Scuole superiori.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 4592,50

VALORE COMPLESSIVO Euro 3.200.000,00

(EURO TREMILIONIDUECENTOMILA,00)

• **LOTTO "C"**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate in parte, con parcheggi sotterranei, contenente Auditorium, Centro di Formazione Professionale (C.F.P.), Mensa.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 3735,70

VALORE COMPLESSIVO Euro 2.200.000,00

(EURO DUEMILIONIDUECENTOMILA,00)

• **LOTTO "D"**

Porzione del plesso immobiliare costituita da suolo con superiori opere realizzate in parte, con parcheggi sotterranei, contenente Palestra, Centro di Aggregazione, Alloggio di Custodia.

Con SUPERFICIE COMPLESSIVA, DA TERRA A CIELO = mq. 3805,58

VALORE COMPLESSIVO Euro 1.800.000,00

(EURO UNMILIONEOTTOCENTOMILA,00)

LA SOMMATORIA DEI VALORI ATTRIBUITI AI QUATTRO CESPITI CHE SONO STATI VALUTATI RISULTA DI Euro 7.800.000,00

EURO SETTEMILIONIOTTOCENTOMILA,00)



Romano Giuseppe Pedrini, geometra

consulenze specialistiche tecniche e catastali - iscritto all'albo dei geometri della provincia di cremona al n. 388
- consulente dei giudici presso il Tribunale di Cremona - professionista e docente dall'anno 1958 - 26013 Crema -
via Lago gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 4514168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >

15. Tavole di disegni allegare alla relazione di stima con indicazione delle linee divisionali dei 4 lotti: TAVOLA 01; TAVOLA 02; TAVOLA 03; TAVOLA 04; TAVOLA 05; TAVOLA 06; TAVOLA 07.

Crema, 03 Maggio 2014

IL PERITO

Pedrini Romano Giuseppe Geometra

