

Geom. Daniele Paola
Via Somis n. 122 - 10019 Strambino
Tel e fax 0125/637400
gpaola.daniele@libero.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura di Liquidazione Generale
della Fondazione Charis in liquidazione

RELAZIONE GIURATA DI STIMA

del Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. DANIELE Paola.

PREMESSE.

La sottoscritta Geom. DANIELE Paola, nata ad Ivrea (TO) il 04/06/1972, DNL PLA 72H44 E379B, residente in Strambino (TO), C.so Torino n. 15, con studio in Strambino, Via Somis n. 122, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7539, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale Civile di Ivrea, veniva nominata C.T.U. dall'Ill.mo Presidente del Tribunale di Cremona per redigere relazione giurata di stima su beni di proprietà della Fondazione CHARIS siti in Strambino.

Dopo aver esaminato la documentazione catastale, effettuato sopralluogo sugli immobili e ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strambino, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue.

Trattasi di una palazzina d'epoca a n. 3 piani f.t. oltre 1 interrato ubicata nel centro storico del Comune di Strambino individuata in area "RA" della 3° variante strutturale ed in area "RA53" del P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. 13-5301 del 19/02/2007 pubblicato sul Bur n. 9 del 01/03/2007.

In tale zona di insediamenti consolidati sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino funzionale. E' previsto anche il recupero di sottotetti ai fini abitativi per edifici ad uso residenziali in conformità alla L.R. 21/98.

Il fabbricato insiste su particella distinta al C.T. al F. 36 n. 337 E.U. di are 9.02 e risulta essere correttamente intestato al N.C.E.U.

Ditta:

Fondazione CHARIS, con sede in Crema, proprietà 1/1 C.F. 91021660195

F. 36 n. 337 sub. 4 Via Piemonte n. 2 P.T. Cat. C/6 cl. 3 mq. 23 Rendita € 81,96

F. 36 n. 337 sub. 5 Via Piemonte n. 2 P.S1.T.1.2 Cat. A/2 vani 23 Rendita € 2.375,70

Il fabbricato risulta essere in buono stato di conservazione nelle parti esterne, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria quali tinteggiatura facciate, rifacimento pluviali e ripassatura manto di copertura.

Denota invece problematiche collegate ad infiltrazione di acqua piovana e conseguente umidità in più locali del piano terra, ma anche del secondo piano, che stanno danneggiando anche gli affreschi delle volte.

Il fabbricato risulta provvisto di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento ormai obsoleti e non conformi alle vigenti normative.

I serramenti sono in legno, provvisti di persiane ad ante in discreto stato di conservazione.

I pavimenti sono parte in legno, parte in cotto e piastrelle.

L'accesso avviene dalla Via Piemonte attraverso due passaggi pedonali, uno

principale ed uno secondario, ed uno carraio.

U.i.u. distinta al N.C.E.U. al F. 36 n. 337 sub. 5

Trattasi di fabbricato abitativo così composto:

- piano terreno: ingresso, n. 3 vani, cucina e disimpegno uniti da scala interna ai piani soprastanti, oltre a n. 2 locali deposito e locale servizi collegati da veranda e a n. 2 sgomberi e tettoia chiusa accessibili dal cortile;
- primo piano: n. 5 vani e locale servizi oltre a n. 3 locali sgombero collegati dal portico ed ampio terrazzo scoperto;
- secondo piano: da n. 5 vani, n. 2 disimpegni e locale servizi, oltre a n. 2 solai a nudo tetto collegati attraverso porticato.

A completamento dell'u.i.u. vi è locale cantina al piano interrato.

L'u.i.u. ha una superficie commerciale, muratura esclusa, locali sgombero collegati da veranda e portico computati al 50%; veranda, sgomberi e tettoia al 30%; porticati e balconi al 25%, pari a:

Piano terra

MI $(7,60 \times 5,30 + 1,50 \times 9,30 + 4,10 \times 4,10 + 4,10 \times 3,40 + 4,70 \times 5,60 + 4,80 \times 3,00) + (3,10 \times 4,20 + 3,10 \times 4,20 + 1,70 \times 3,70) \times 0,50 + (19,10 \times 2,10 + 10,00 \times 2,10 + 3,80 \times 2,40 + 3,80 \times 2,4 + 4,60 \times 8,60) \times 0,30 = \text{mq } 177,54$

Piano primo

MI $(5,30 \times 5,20 + 5,10 \times 2,00 + 1,60 \times 9,60 + 3,50 \times 4,20 + 4,20 \times 4,10 + 2,90 \times 4,90 + 5,50 \times 4,70) + (4,10 \times 3,10 + 4,10 \times 3,10) \times 0,50 + (2,90 \times 3,70) \times 0,30 + (19,10 \times 2,10 + 10,00 \times 2,10 + 4,20 \times 12,00 + 5,00 \times 1,00 + 6,00 \times 2,60 + 2,00 \times 3,00) \times 0,25 = \text{mq } 175,56$

Piano secondo

MI (5,30x4,50 + 3,60x3,00 + 1,30x3,00 + 2,90x4,50 + 6,40x4,50 + 1,60x4,90
+ 3,80x4,30 + 4,70x5,60) + (4,00x7,00 + 4,00x3,00)x0,30 + (19,10x2,00 +
10,00x2,10 + 3,40x1,00)x0,25 = mq 158,55

oltre a

vano ingresso scala

MI (3,90x5,00)x 3 piani = mq 58,50

Cantina al piano interrato

MI (4,80x8,40)x0,30 = mq 12,10

Superficie complessiva: mq 582,25

Le indagini di mercato svolte nella zona (agenzie immobiliari: tecnocasa, ideacasa, ecc...) hanno confermato i seguenti valori di mercato per unità immobiliari residenziali di pari caratteristiche strutturali e manutentive ma non dimensionali, non avendo trovato in loco comparativi in tal senso, sono compravenduti con valori unitari compresi tra 650,00 – 900,00 €/mq, mentre i valori OMI sono compresi tra 710,00 – 960,00 €/mq.

La presente valutazione prende come riferimento valori che si attestano a 930,00 €/mq ritenendo opportuno applicare però un deprezzamento di valore pari al 15% dato la forte crisi di mercato presente in zona ormai da anni e diminuito in valore percentuale del particolare pregio dell'immobile (circa 5%)

Valutato mq 582,25 x 930 €/mq = € 541.492,50 x 0,85 = **€ 460.268,62**

U.i.u. distinta al N.C.E.U. al F. 36 n. 337 sub. 4

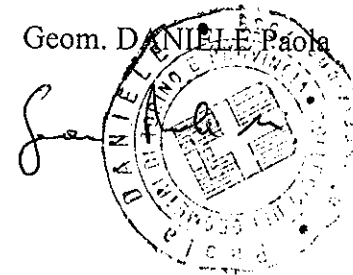
Trattasi di locale autorimessa ubicato al piano terra di mq. 23, valutato a corpo **€ 12.000,00**

Si ritiene che il compendio immobiliare abbia un valore complessivo pari ad €
472.268,62

Il valore sopraindicato è al netto di eventuali imposte sul trasferimento della
proprietà, qualora previste.

Strambino li, 23/05/2014

Il C.T.U.
Geom. DANIELE Paola

A circular professional seal of a land surveyor. The outer ring contains the text "DANIELE DANIELE DANIELE". The inner ring contains "INGEGNERE". The center features a cross, a symbol of the profession. A handwritten signature is written over the seal.

Si allegano:

- Visure catastali C.T. e N.C.E.U.
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica

Dati della richiesta	Denominazione: FONDAZIONE CHARIS
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di STRAMBINO (Codice: I970) Provincia di TORINO FONDAZIONE CHARIS con sede in CREMA C.F.: 91021660195

1. Unità Immobiliari site nel Comune di STRAMBINO(Codice I970) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	36	36	337	4			C/6	3	23 m ²	Euro 81,96 L. 158.700	VIA PIEMONTE n. 2 piano: T.interno: B; VARIAZIONE del 18/02/1987 n. 85/1987 in atti dal 03/10/1997 FRAZIONAMENTO	
2	36	36	337	5			A/2	3	23 vani	Euro 2.375,70 L. 4.600.000	VIA PIEMONTE n. 2 piano: S1 -T -1 -2; VARIAZIONE del 24/11/1993 n. 15256/1993 in atti dal 03/10/1997 FUSIONE NOT. COL. N. 11088/97	

Totale: vani 23 m² 23 Rendita: Euro 2.457,66

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDAZIONE CHARIS con sede in CREMA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 695 .1/2009 in atti dal 10/02/2009 Repertorio n. : 9410 Rogante: ANTONELLA FERRIGNO Sede: CREMA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA Tributi erariali: Euro 0,90	91021660195*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2014

Dati della richiesta	Comune di STRAMBINO (Codice: I970)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 36 Particella: 337

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	36	337		-	ENTE URBANO	ha are ca 09 02		Dominicale Agrario	TIPO MAPPALE del 14/01/2003 n. 19133 .1/1986 in atti dal 14/01/2003 (protocollo n. 24078)
Notifica				comprende parte delle particelle n.335-336				Partita	1
Annotazioni				Tributi erariali: Euro 0,90					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. LUCIANO FEDERICO

Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 337

Comune: STRAMBINO
Foglio: 36

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

23-Mag-2014 7:37
Prot. n. T2949/2014

MODULARIO
P. n. 487

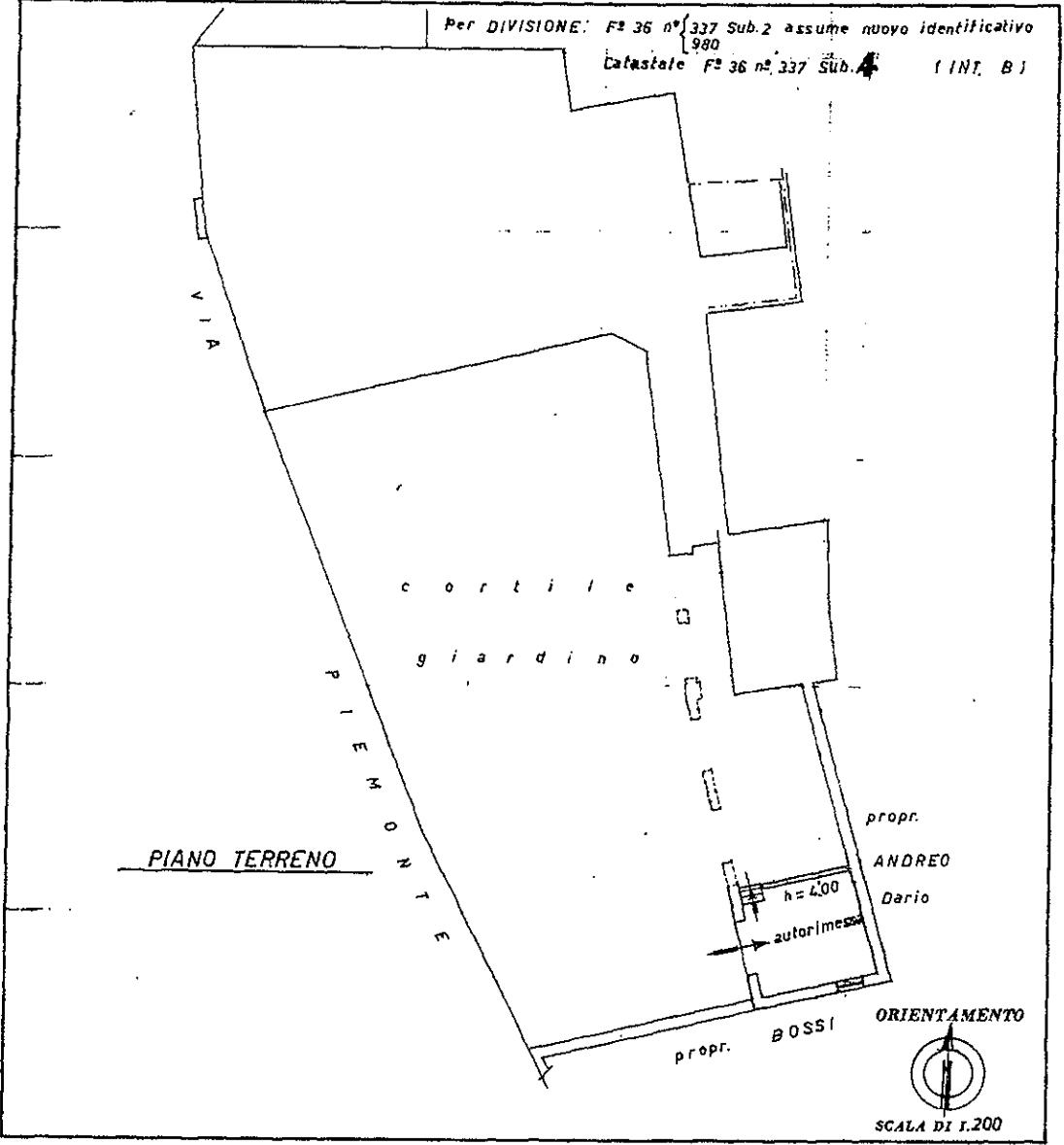


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STRAMBINO Via Piemonte n° 2
Data ROSSI Maria-Luisa nata a Strambino il 5-12-1920
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal Geom. <u>DANIELE Domenico</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Torino</u> DATA <u>17-2-1988</u> Firma: <u>Domenico Daniele</u>
DATA PROT. N° <u>85</u>	<u>18 FEB. 1987</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2014 - Comune di STRAMBINO (1970) - < Foglio: 36 - Particella: 337 - Subalterno: 4 >
VIA PIEMONTE n. 2 piano: T interno: B;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/09/1993 - Data: 23/05/2014 - n. T68259 - Richiedente: DNLP/1A72H44E379B

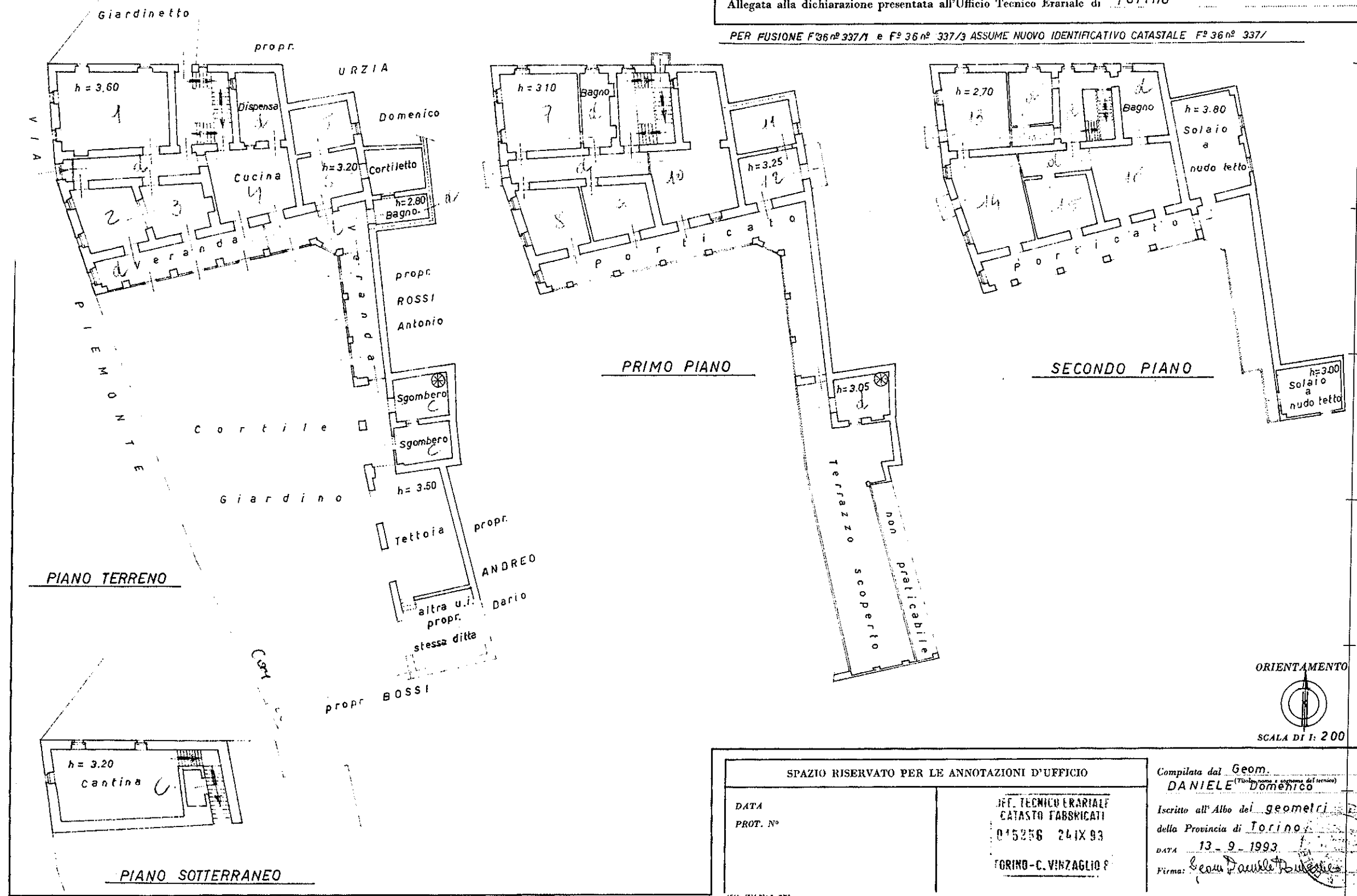
lire 200
38

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2014 - Comune di STRAMBINO (I970) - Foglio: 36 - Particella: 337 - Subalterno: 5
VIA PIEMONTE n. 2 piano: S1-T-1-2;

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STRAMBINO Via Piemonte n° 2
Ditta ROSSI Maria-Luise nata a Strambino il 5_12_1920
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino

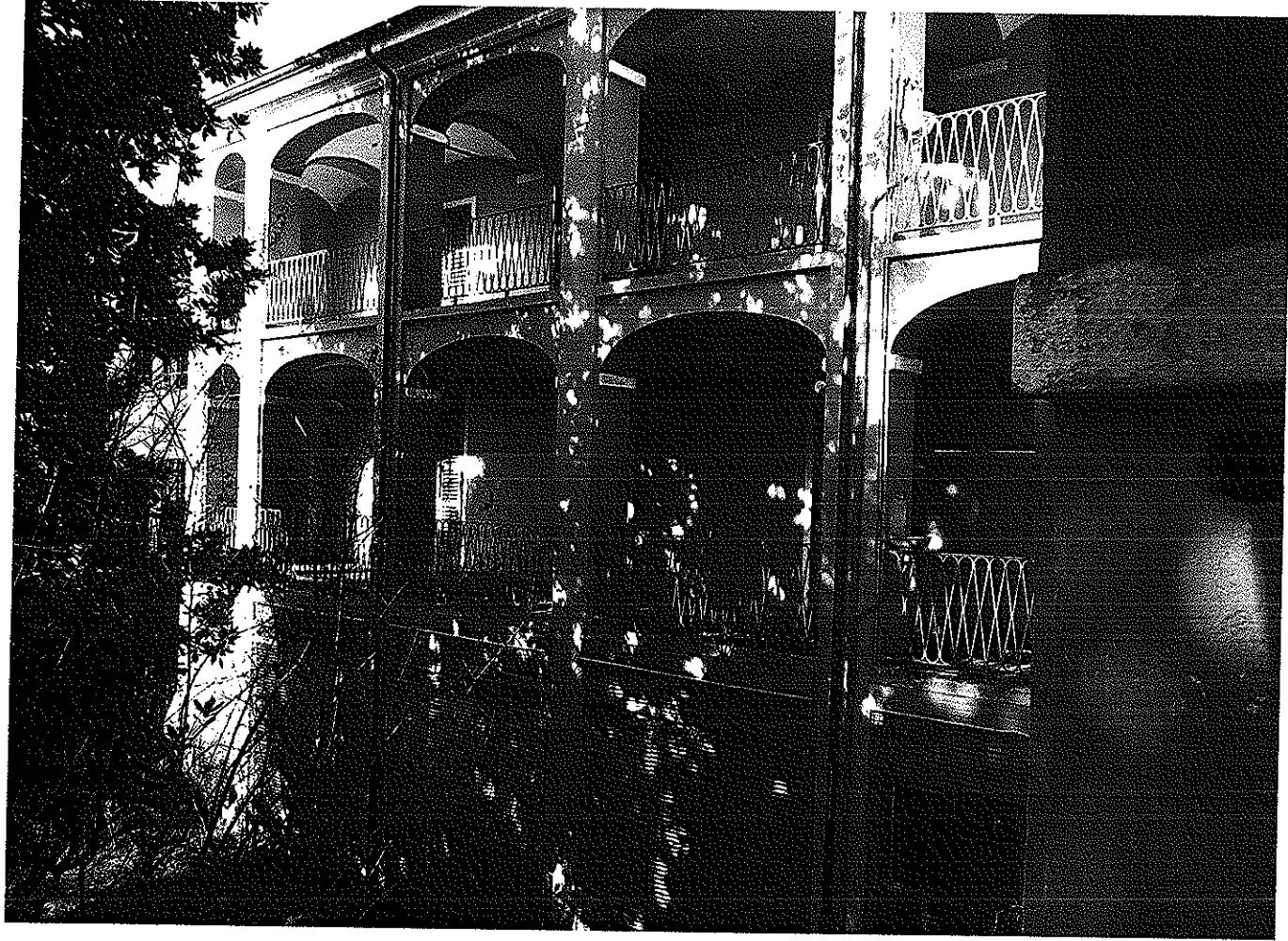
PER FUSIONE F° 36 n° 337/1 e F° 36 n° 337/3 ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE F° 36 n° 337/



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	UFF. TECNICO ERARIALE CATASTO FABBRICATI
PROT. N°	015256 24 IX 93
	TORINO - C. VINZAGLIO 8

Compilata dal Geom.
DANIELE DOMENICO
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Torino
DATA 13_9_1993
Firma: *Geom. Daniele Domenico*

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 24/09/1993 - Data: 23/05/2014 - n. T68259 - Richiedente: DNLP/1A72H44E379B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Paola
1974



PHOTOGRAPHED BY
J. H. [unclear]
[unclear]