

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 3ª variante strutturale ed in area "FA53" 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 I/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.SI.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 carroia.

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

gh

Piano secondo

MI $(5,30 \times 4,50 + 3,60 \times 3,00 + 1,20 \times 3,00 + 2,90 \times 4,50 + 6,40 \times 4,50 + 1,60 \times 4,90 + 3,80 \times 4,30 + 4,70 \times 5,60) + (4,00 \times 7,00 + 4,00 \times 3,00) \times 0,30 + (19,10 \times 2,00 + 10,00 \times 2,10 + 3,40 \times 1,00) \times 0,25 = \text{mq } 158,55$

oltre a

vano ingresso scala

MI $(3,90 \times 5,00) \times 3 \text{ piani} = \text{mq } 58,50$

Cantina al piano interrato

MI $(4,80 \times 8,40) \times 0,30 = \text{mq } 12,10$

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 $\text{mq } 582,25 \times 930 \text{ €/mq} = \text{€ } 541.492,50 \times 0,85 = \text{€ } 460.268,62$

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



Si allegano:

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

Dati della richiesta
 Denominazione: FONDAZIONE CHARIS
 Terreni e fabbricati siti nel comune di STRAMBINO (Codice: 1070) Provincia di TORINO
Soggetto individuato
 FONDAZIONE CHARIS con sede in CREMA C.F.: 91021660195

1. Unità Immobiliari site nel Comune di STRAMBINO(Codice 1070) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Class.	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati accessori
1	Urban	36	337	4	Com.	Zoni	C/6	3	23 m ²	Euro 81,56 L. 158,700	VIA PIEMONTE n. 2 piano: 1 piano: B. VARIAZIONE del 10/02/1987 n. 85/1987 in atti dal 03/10/1997	
2		36	337	5			A/2	3	23 vani	Euro 2.375,70 L. 4.000,000	VIA PIEMONTE n. 2 piano: S1 - T - 1 - Z; B. VARIAZIONE del 10/02/1987 n. 85/1987 in atti dal 03/10/1997 PENSIONE NOT. COL. N. 11083/97	

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

Intestazione degli Immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERIBILI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Dati accessori
1	FONDAZIONE CHARIS con sede in CREMA	91021660195*			(1)Fondato: per l/U	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/2009 Non presentata con Modello Unico n. 605 1/2009 in atti dal 10/02/2009 Registro n. : 9410 Rogitore: ANTONIELLA PERIZIONE Sese: CREMA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACQUETATA Tributi erariali: Euro 0,90					

Visura telematica

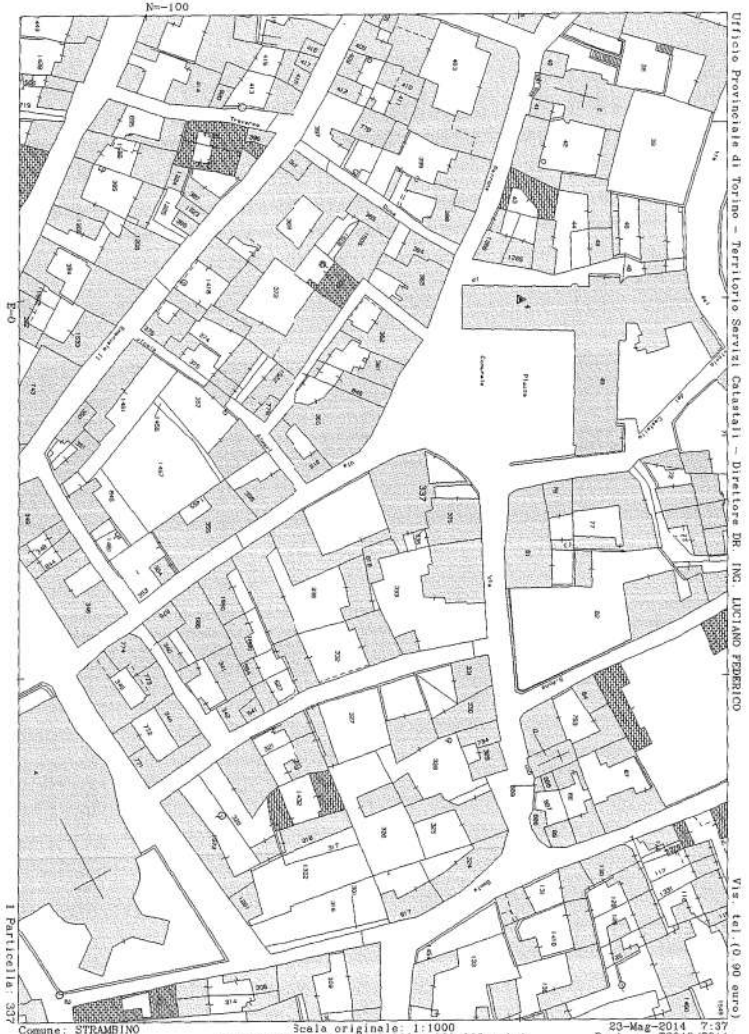
Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2014

Dati della richiesta Comune di STRAMBINO (Codice: 1970)
 Provincia di TORINO
Catasto Terreni Foglio: 36 Particella: 337

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualit	Classe	Superficie? In are ca	Delez	Dominicale	Residuo	Agrario
1	36	337			ENTE URBANO		09 02				
Note: Assuntoria <small>comprando parte della particella n.333-336</small> Urban <small>Tributi generali Euro 0,90</small>											
<small>TITO MAPPALE del 14/01/2003 n. 19133.1/1986 in atti del 14/01/2003 protocollo n. 24078</small>											

Unità immobiliare n. 1
 Visura telematica




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

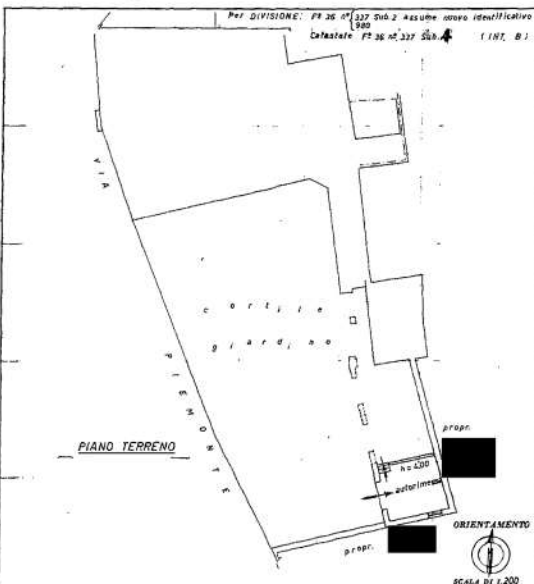
CC - I - Feltrina - 33

Via dei 100 euro

Comune: STRAMBINO Scala originale: 1:1000 23-Mag-2014 7:37
 Foglio: 36 Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri Prot. n. T2949/2014


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE N. 112 DEL 30.06.1983)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STRAMBINO Via Piemonte n. 2
 Data: _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di Torino

Per DIVISIONE: FF 36 n. 337 Sub. 2 assume nome identificativo 300
 Catastale FF 36 n. 337 Sub. 2 (INT. B)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA 18 FEB. 1987
 PROT. N. 85
 Completato dal Geom. _____
 Ufficio Provinciale di Torino
 n. 17 - 2 - 1986
 Firma: _____

Catasto dei fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di STRAMBINO (05 74) - Foglio: 36 - Particella: 337 - Subalterno: 42 - VIA PIEMONTE n. 2 piano: interno

18/02/1987

Immagini planimetria in atti
Data presentazione: 18/02/1987 - Data: 23/05/2014 - n. T68258 - Richiedente: DNLPLA72H44E379B
tali schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

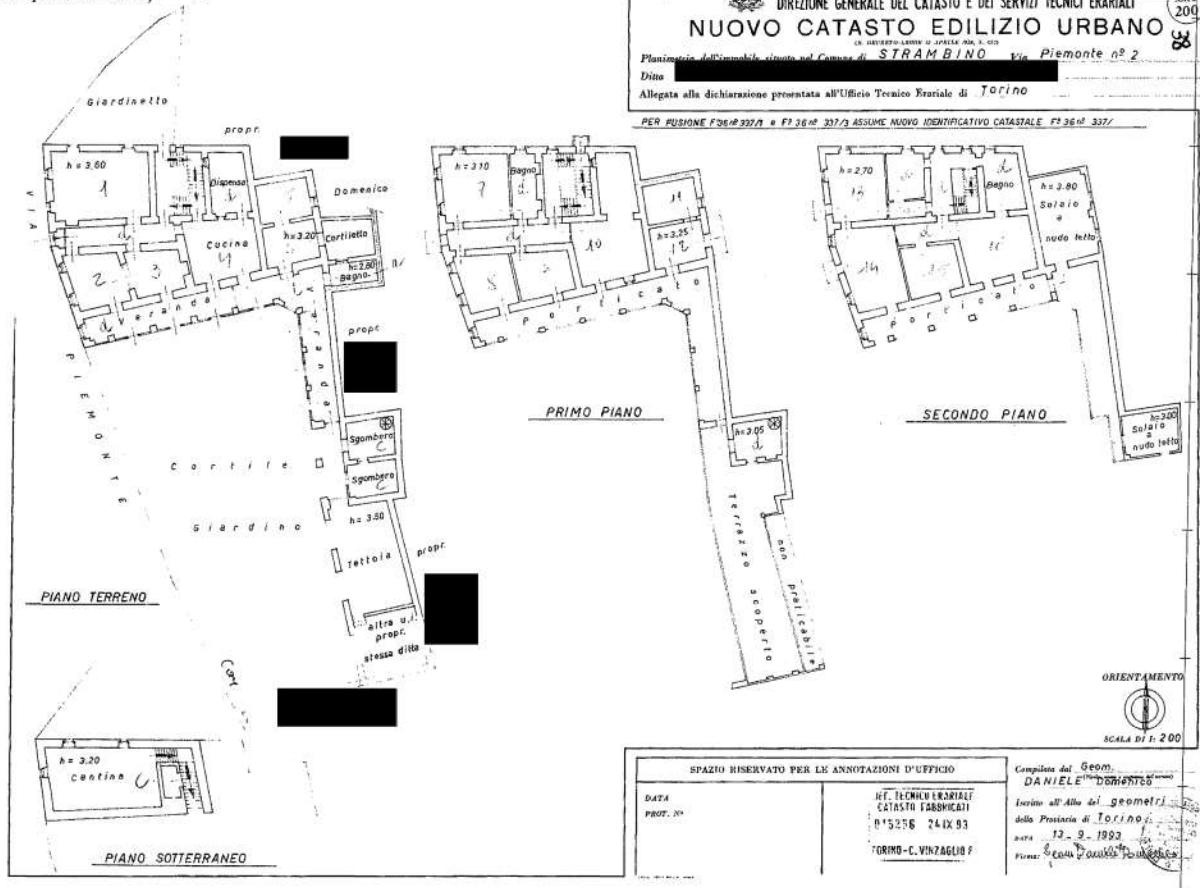
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STRAMBINO Via Piemonte n° 2

Dato Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di TORINO

PER FUSIONE F 26 n° 337/1 e F 36 n° 337/3 ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE F 36 n° 337/

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/09/1993 - Data: 23/05/2014 - n. T68259 - Richiedente: DNIPLA72H44E379B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PRAT. N°	RT. TECNICO ESAREALE CATASTO FABBRICATI 015256 24 IX 93 TORINO - C. VINTAGLIA 7	Completato dal Geom. DANIELE Inscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Torino DATA 12-9-1993 Piana
------------------	--	---

10 metri

Data presentazione: 24/09/1993 - Data: 23/05/2014 - n. T68259 - Richiedente: DNIPLA72H44E379B





6/10/1954
1000