

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 Sonis 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<sup>a</sup> 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/I 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**

$$\begin{aligned} M1 & (7,60 \times 5,30 + 1,50 \times 9,30 + 4,10 \times 4,10 + 4,10 \times 3,40 + 4,70 \times 5,60 + 4,80 \times 3,00) \\ & + (3,10 \times 4,20 + 3,10 \times 4,20 + 1,70 \times 3,70) \times 0,50 + (19,10 \times 2,10 + 10,00 \times 2,10 + \\ & 3,80 \times 2,40 + 3,80 \times 2,4 + 4,60 \times 8,60) \times 0,30 = \text{mq } 177,54 \end{aligned}$$

**Piano primo**

$$\begin{aligned} M1 & (5,30 \times 5,20 + 5,10 \times 2,00 + 1,60 \times 9,60 + 3,50 \times 4,20 + 4,20 \times 4,10 + \\ & 2,90 \times 4,90 + 5,50 \times 4,70) + (4,10 \times 3,10 + 4,10 \times 3,10) \times 0,50 + (2,90 \times 3,70) \times 0,30 + \\ & (19,10 \times 2,10 + 10,00 \times 2,10 + 4,20 \times 12,00 + 5,00 \times 1,00 + 6,00 \times 2,60 + \\ & 2,00 \times 3,00) \times 0,25 = \text{mq } 175,56 \end{aligned}$$

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



Si allegano:

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

**Visura per Soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2014

Data: 23/05/2014 - Ora: 07:35:37  
Visura n.: T2827 Pag. 1  
Fine

<b>Dati della richiesta</b>	Denominazione: FONDAZIONE CHARIS Terreni e Fabbricati siti nel comune di STRAMBINO (Codice: 1970) Provincia di TORINO Soggetto individuato FONDAZIONE CHARIS con sede in CREMONA C.F. 91021660195
-----------------------------	--

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di STRAMBINO (Codice: 1970) - Catalogo dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSEMENTO	Rendita	Indirizzo	ALTRI INFORMAZIONI	Dati Istruzioni
	Sezione	Foglio	Puntella	Sob.	Zona	Macro	Categoria					
1	Ufficio	36	337	4	Cent.	Zona	C6	3	23 m <sup>2</sup>	Euro 81,96	VIA FIORENTINE n. 1 - piano: T - numero: L. 158,700	Dati derivati da B.I. VARIAZIONE n. 1 - piano: T - numero: 821987 in atti dal 03/10/1997 n. 1802/987 n. 1
2		36	337	5			A12	3	23 val.	Euro 23.375,70	VIA FIORENTINE n. 1 - piano: T - numero: L. 4.900,000	FRALCINAMENTO, Euro 23.375,70 VIA FIORENTINE n. 1 - piano: T - numero: L. 4.900,000 821987 in atti dal 03/10/1997 n. 1802/987 n. 1

**Totale:** val. 23 m<sup>2</sup> **Rendita:** Euro 2457,66

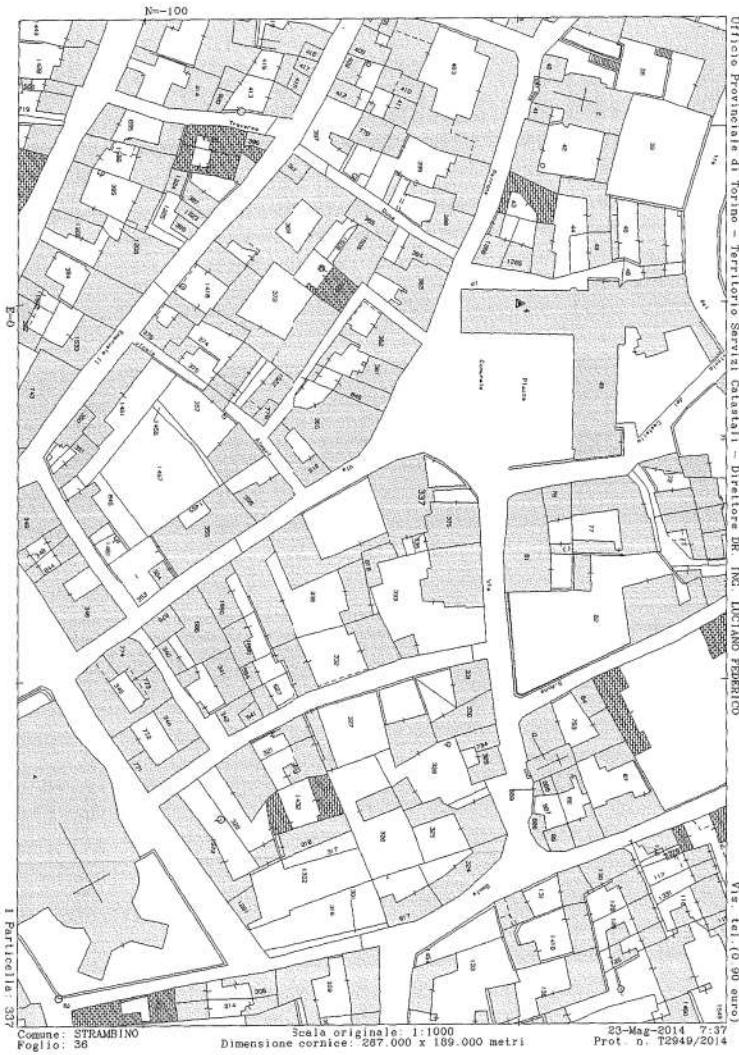
**Indennizzo degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI AMMINISTRATIVI	CONDIZIONE FISCALE	DATI DI EMISSIONE
1	PROROGAZIONE CHAMIS con sede in CREMONA DATI DERIVANTI ISTUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 2/07/2009 Nata per contratto con Modello Unico n. 095 - 1/2009 in atti dal 19/02/2009 Registrazione n. 9410 Regione: ANTONELLA Unità immobiliari n. 2 Tributi estinti: Euro 0,90	91021660195 (I) Pratica per l'I VERGONO Soc. CUBLA Segnatasse: 366- D0N0Z0N0-ACCETTATA	VIA FIORENTINE n. 1 - piano: T - numero: 1802/987 n. 1

Visura telematica

\* Collezione Fiscale: Validato in Autogestione Tributaria





**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**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**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di **TO**

Per DIVISIONE: FF 36 n° 327 Sub 2 Assume nuovo identificativo  
Catasto 3900 FF 36 n° 327 Sub 4 (INT. B)

**PIANO TERRENO**

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA: **18 FEB. 1987**  
PROT. N° **85**

Compito del Sistemista:  
Stampato da dati del geometra

Stampa: **17 - 2 - 1986**  
Firma: **Gianni D'Amato**

1 - Catasto del Paese - Situazione al 24/12/1985 - Comune di STRAMBINO (19 - 76) - Erogio: 36 - Particolare 137 - Subfatto 4 - 2

2 - Via PIEMONTE n. 2 piano: T interno B

3 - imma planimetria in atti

4 - Data presentazione: 18/02/1987 - Data: 23/05/2014 - n. T68258 - Richiedente: DNPLA72H44E379B

5 - tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





