

TRIBUNALE DI CREMONA

VOL 1436 / 2013

RELAZIONE GENERALE DI STIMA DI IMMOBILI

SITI IN COMUNE DI CASTELLEONE (CR)

in via Cremona civ. N° 02

di proprietà di:

- **“FONDAZIONE CHARIS in liquidazione” per la proprietà dell'area gravata da proprietà superficaria sino al 01/08/2040;**
- **“IL SEME società cooperativa sociale ONLUS” per proprietà superficaria trentennale iniziata dal 30/07/2010 con scadenza al 01/08/2040.**

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, VOL N°1436/2013, emesso a integrazione del provvedimento in data 5/6,11,2013, Cron. 2747.

CONSISTENZA DELLE PROPRIETA' OGGETTO DELLA STIMA:

PLESSO EDILIZIO PER USI SOCIALI E RESIDENZIALI IN COMUNE DI CASTELLEONE (CR), COSTITUITO DA N° 6 UNITA' IMMOBILIARI URBANE (U.I.U.) PER COMPLESSIVI VANI 29,5 E MC. 1820,00 ESTESE SULLA PARTICELLA CATASTALE DEL FOGLIO N° 29 MAPPAL N° 353 DI MQ. 3303, SITE IN VIA CREMONA CIV. N. 02

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it > pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

PREMESSA – INCARICO:

Il Sig. Presidente del Tribunale di Cremona, Dott.ssa Ines Marini, in data 18/11/2013, ha nominato il sottoscritto Geom. Romano Giuseppe Pedrini, quale esperto, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della "Fondazione Charis in liquidazione", immobili siti nelle Province di Cremona e di Lodi e precisamente: in comune di Crema (CR), in comune di Lodi (LO), in comune di Castelleone (CR).

INDICE

Parte I – Identificazione e descrizione di tutti i beni siti in comune di Castelleone (CR) in Via Cremona civ. N° 2, oggetto della stima

1. Descrizione de plesso immobiliare.
2. Notizie di carattere generale.
3. Caratteristiche particolari del “Plesso Immobiliare” e consistenza dello stesso.
4. Dati urbanistici, particolari – vincoli di destinazione urbanistica.
5. Stato dei titoli di proprietà e di possesso.
6. Titoli e permessi di costruire relativi alla proprietà.
7. Analisi della consistenza immobiliare.
8. Analisi dello stato di conservazione dei beni.
9. Analisi della ubicazione dei beni.
10. Possibile appetibilità del plesso nel mercato immobiliare locale.

Parte II – Processo di valutazione

11. Criteri e metodologie estimative.
12. Analisi del mercato immobiliare locale.
13. Scopo della stima.
14. Metodologia estimativa adottata.
15. Condizioni catastali della proprietà.
16. Conclusioni con attribuzione dei valori di stima.

**ELENCO DEI DOCUMENTI
ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

DOCUMENTO N° 1

PROVVEDIMENTO DEL SIG. PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI CREMONA, DOTT.SSA INES MARINI, IN DATA 18/11/2013, DI NOMINA DEL GEOM. ROMANO PEDRINI QUALE ESPERTO.

DOCUMENTO N° 2

PROVVEDIMENTO DEL SIG. PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI CREMONA, DOTT.SSA INES MARINI, IN DATA 18/11/2013, DI NOMINA DEGLI ESPERTI DEGLI IMMOBILI NEL COMUNE DI STRAMBINO E NEL COMUNE DI MILANO.

DOCUMENTO N° 3

ISTANZA DEL LIQUIDATORE DELLA FONDAZIONE CHARIS, DOTT. ALESSANDRO BANI, RIVOLTA AL SIG. PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI CREMONA, DOTT.SSA INES MARINI, PER LA NOMINA DEGLI ESPERTI ESTIMATORI, PER GLI IMMOBILI IN CREMA, PER GLI IMMOBILI IN CASTELLEONE, PER GLI IMMOBILI IN LODI, PER GLI IMMOBILI IN STROMBINO, PER GLI IMMOBILI IN MILANO.

DOCUMENTO N° 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLA ZONA OGGETTO DELLA VALUTAZIONE.

DOCUMENTO N° 5

PLANIMETRIE DI TUTTI I LOCALI E DEGLI SPAZI COPERTI AGIBILI E NON AGIBILI.

DOCUMENTO N° 6

ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA E DATI CATASTALI.

DOCUMENTO N° 7

ESTRATTI DELLA MAPPA CATASTO TERRENI FOGLIO N° 29
VISURE DEL CATASTO DEI FABBRICATI.

DOCUMENTO N° 8

ELABORATI PLANIMETRICI (MODELLO E.P.) DEL CATASTO
FABBRICATI F° 29 PARTICELLA N°353
PLANIMETRIE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI URBANE (U.I.U.)

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it > pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

CONTENUTE NEL COMPLESSO IMMOBILIARE.

DOCUMENTO N° 9

COPIA DELL'ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA CON DURATA DI ANNI 30 A PARTIRE DALL'ANNO 2010, CON SCADENZA ALL' ANNO 2040.

CESSIONE AVVENUTA DALLA PROPRIETARIA "FONDAZIONE CHARIS" A "IL SEME SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS"

Con rogito in data 30 Luglio 2010, Repertorio N° 70.693, Raccolta N° 15.888 del Dott. Ferdinando Cutino, Notaio in Besozzo. Registrato a Gavirate il 04/08/2010.

DOCUMENTO N° 10

COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' DEL SUOLO SU CUI E' SORTO L' EDIFICIO, CHE È STATA ACQUISTATA DALLA "FONDAZIONE CHARIS".

Con rogito in data 07 Dicembre 2005, Repertorio N° 4588, Raccolta N° 1240 del Dott. Antonella Ferrigno, Notaio in Crema.

DOCUMENTO N° 11

(**APE**) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA, FORNITI DAL TECNICO DELLA "FONDAZIONE IL SEME" PER LE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ABITATIVE, ESCLUSO IL CENTRO SOCIALE,

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it > pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

CHE COMPONGONO IL PLESSO.

DOCUMENTO N° 12

TAVOLE DI DISEGNI CON PLANIMETRIE DI TUTTE LE UNITÀ
IMMOBILIARI URBANE CON INDIVIDUAZIONE DI TUTTI I LOTTI
VENDIBILI SINGOLARMENTE.

1.Premessa - incarico

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 emesso dal Presidente del Tribunale di Cremona, VOL 1436/2013, emesso a 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 della proprietà che appartiene alla Fondazione Charis in liquidazione.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità.

L'immobile, oggetto della stima, è stato oggetto di sopralluoghi e di laboriose analisi di documentazioni, analisi che si sono svolte nel tempo decorrente dai primi giorni di Dicembre dell'anno 2013 a ora.

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni immobili

1. Descrizione del plesso immobiliare

Il plesso immobiliare è costituito da un blocco edilizio di notevole dimensione, che si affaccia sulla Via Cremona della Città di Castelleone.

Il complesso è stato ultimato nella sua edificazione nell'anno 2010 e quindi, considerato che per gli immobili si calcola una media vita di anni cinquanta prima che necessitino interventi straordinari, si può considerare seminuovo.

Tutti i locali sono rifiniti con materiali di buona qualità; tutti gli impianti sono di recentissima costruzione e realizzati con ottima tecnologia.

2. Notizie di carattere generale

La collocazione del plesso, nella città di Castelleone, lungo la Via Cremona, si può osservare dalla fotografia satellitare di Google Earth e dalle fotografie stradali contenute nel **“Documento n° 04”**, come dall'estratto della mappa del Catasto CTR, Foglio n° 29 particella n° 353, contenuta nel **“Documento n° 07 “**.

Il complesso è dotato di un ingresso carrabile e di un ingresso

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

pedonale, sfocianti ambedue sulla Via Cremona.

3. Caratteristiche particolari del “Plesso immobiliare” e consistenza dello stesso

Le caratteristiche del plesso immobiliare evidenziano una entità edilizia di rimarchevole mole sia strutturale che per gli interni; l'entità edilizia è sorta su un'area ex rurale aderente al centro abitato della città di Castelleone.

La consistenza della struttura è notevole tanto da contenere un centro socio educativo e cinque alloggi assistiti.

Il complesso, oggetto della stima, contiene:

- **Due grandi comunità familiari per persone disabili.**
- **Tre mini alloggi assistiti per persone disabili.**
- **Un centro socio educativo con volume interno di metri cubi 1820,00 e con superficie di mq. 544**
- **Due beni comuni non censibili allocati al piano terreno**
- **Un bene comune non censibili allocato al piano terreno e primo**
- **Un bene comune non censibili allocato al piano secondo**

Ciascuna delle Unità immobiliari è a norma con le disposizioni di legge vigenti.

4. Dati Urbanistici particolari – vincoli di destinazione urbanistica

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it > pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

Il comune di Castelleone ha rilasciato alla “Fondazione Charis” un permesso di costruire con il N° 131 / 2006, per edificare:

- Due grandi comunità familiari per persone disabili.
- Tre mini alloggi assistiti per persone disabili.
- Un centro socio educativo con superficie di metri cubi 1820,00 e con superficie di mq. 544
- Due beni comuni non censibili allocati al piano terreno
- Un bene comune non censibili allocato al piano terreno e primo
- Un bene comune non censibili allocato al piano secondo

5. Stato dei titoli di proprietà e di possesso

La proprietà è stata acquisita dalla “Fondazione Charis”, “Documento n° 10”, con rogito in data 07 Dicembre 2005, repertorio N° 4588, Raccolta N° 1240, del Dott Antonella Ferrigno, Notaio in Crema.

La “Fondazione Charis” ha ceduto gratuitamente alla “Fondazione Il Seme Onlus” la proprietà superficiaria con durata di anni N° 30 a partire dal 30/07/2010, con scadenza 01/08/2040. La cessione è avvenuta dalla proprietà “Fondazione Charis” a “Il Seme Società cooperativa sociale onlus”, con atto pubblico in data 30 Luglio 2010 con Repertorio N° 70693, Raccolta N° 15888 del Dott. Ferdinando Cutino, Notaio in Besozzo, registrato a Gavirate il 14/08/2010.

La proprietà, oltre a essere dettagliatamente descritta negli atti

notarili sopra indicati, **è rappresentata, in capo alla “Fondazione Charis” e alla “Fondazione il Seme”, nelle visure catastali, “Documento n° 07”.**

La proprietà è inoltre rappresentata nell'estratto della mappa catastale al Foglio n. 29, con la particella N° 353, “ **Documento n° 07** “

La proprietà è inoltre rappresentata nelle planimetrie catastali relative a tutte le Unità Immobiliari Urbane che compongono la proprietà, il tutto contenuto nel “**Documento n° 08**”.

6. TITOLI E PERMESSI DI COSTRUIRE RELATIVI ALLA PROPRIETA':

- Le opere relative alla edificazione dell'immobile originario sono state realizzate in forza del permesso di costruire N° 131/2006, rilasciato, alla Fondazione Charis, dal Comune di Castelleone.

7. ANALISI DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza degli immobili è costituita dall'insieme delle numerose e corpose UIU (Unità Immobiliari Urbane), distribuite sui tre piani che costituiscono il plesso immobiliare.

La tabella sotto riportata sintetizza la consistenza immobiliare dell'intero complesso.

SUPERFICIE TOTALE - SUPERFICI COSTRUITE E NON PER CIASCUNO DEI TRE PIANI						
N. ORD	DESCRIZIONE PER PIANI con riferimento alle tavole di disegni	SUPERF. COMPLESSIVA MQ.	LOCALI AGIBILI MQ.	BENI COMUNI NON CENSIB MQ.	CORTILI E ANDRONI MQ.	ANNO- TAZIONI
0	<u>SUPERFICIE DELLA INTERA PROPRIETÀ</u>	3303				Area comple- siva
1	<u>ALLOGGI SPECIALI AL PIANO TERRENO</u> RIFERIMENTO AL DOCUMENTO N° 12, TAV.N.01 SUPERFICI COMPLESSIVE AGIBILI		272,50			
2	<u>ALLOGGI SPECIALI AL PIANO PRIMO</u> RIFERIMENTO AL DOCUMENTO N° 12, TAV.N.01 SUPERFICI COMPLESSIVE AGIBILI		610,00			
3	<u>CENTRO SOCIO EDUCATIVO PIANO TERRENO E PIANO PRIMO</u>, RIFERIMENTO AL DOCUMENTO N° 12, TAV.N. 01 + 02 SUPERFICI COMPLESSIVE AGIBILI		544,00			
	<u>SOMMANO TOTALI</u>		1426,5			

8. ANALISI DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI

- Tutti i beni immobili che costituiscono il plesso, oggetto della presente perizia estimativa, sono in uso da

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

parte della "Fondazione Il Seme" che ne ha la detenzione in virtù del proprio titolo.

- I beni sono in buono stato di conservazione e di manutenzione.

9. ANALISI DELLA UBICAZIONE DEI BENI

Tutti i beni immobili, oggetto della presente perizia estimativa, sono ubicati nella città di Castelleone, città della pianura cremonese.

L'agglomerato dei beni oggetto di stima è ubicato lungo la Via Cremona.

10. POSSIBILE APPETIBILITA' DEL PLESSO NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Quanto alla appetibilità del plesso immobiliare oggetto di stima, nel comune mercato immobiliare locale, riferito al Comune di Castelleone e ai comuni limitrofi, è da considerare che l'intero plesso immobiliare è composto da un molteplice numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.), costituite da locali realizzati per usi speciali, inoltre i locali sono soggetti a vincolo di destinazione. Pure considerata la ubicazione dell'intero complesso immobiliare, è da ritenersi che lo stesso, data la particolare destinazione, non sia appetibile per alcun tipo di investitore.

Parte II – Processo di valutazione

11. 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;
- 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 per asta pubblica tutti i diritti appartenenti alla "Fondazione Charis" sul 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; inoltre nello specifico, oltre al prezzo di aggiudicazione, l'acquirente deve sostenere le spese indicate nel bando d'asta.

12. Analisi del Mercato Immobiliare Locale

Il mercato immobiliare locale, essendo il comune di Castelleone

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it > pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

un Comune a vocazione agricola e in parte industriale, risente molto della crisi economica in corso, essendo le piu' Importanti aziende industriali locali soggette a riduzioni. Il mercato risente molto anche della scarsa liquidità monetaria sul mercato e della stretta creditizia in corso, da parte degli Istituti bancari.

Non vi è, nell'attuale comune commercio del mercato immobiliare, ricerca di immobili da acquistare a scopo di investimento, specie di immobili realizzati con caratteristiche particolari.

13. Scopo della stima

Il Liquidatore della "Fondazione Charis" Dott. Alessandro Bani, con studio in Milano, ha richiesto la nomina di un Esperto estimatore, al Signor Presidente del Tribunale di Cremona, il quale Presidente, ha stabilito di incaricare lo scrivente per la determinazione del Valore Venale in Comune Commercio di tutti i diritti vigenti sugli immobili di Castelleone, al fine di disporre di un valore da porre come base di asta per la vendita delle proprietà della fondazione messa in liquidazione.

14. Metodologia estimativa adottata

Nella esecuzione delle analisi di stima effettuate, lo scrivente ha operato utilizzando diversi percorsi di indagine conoscitiva e diverse metodologie che sono proprie della filosofia dell'estimo

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

applicato.

15. Condizioni catastali della proprietà

La proprietà immobiliare risulta tutta catastalmente regolarmente censita nel "Catasto dei fabbricati" del Comune di Castelleone.

19. Conclusioni con attribuzioni dei valori di stima

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

Il plesso è stato valutato secondo una suddivisione in sei settori o lotti, rappresentati nei disegni allegati come **ALLEGATO 12** ed individuati come **Tavola 01 – Tavola 02 - Tavola 03** .

**DATI ESTIMATIVI CARATTERISTICI DELLE PROPRIETA'
OGGETTO DELLE STIME**

- 1 - **EPOCA DI ACQUISTO AREA CON DESTINAZIONE SPECIALE "F":**
Fondazione Charis acquista da Comune di Castelleone con atto in data 07/12/2005.
- 2 - **PREZZO DI ACQUISTO DELL'AREA EDIFICABILE GRAVATA DA VINCOLO SPECIALE A FAVORE DEL COMUNE DI CASTELLEONE:**
€. 59,08/MQ PER MQ. 3303, PER UN TOTALE DI €.195.141,24.
- 3 - **VALORE ATTUALE COMPLESSIVO DELL'AREA EDIFICABILE GRAVATA DA VINCOLO SPECIALE A FAVORE DEL COMUNE DI CASTELLEONE E DEL DIRITTO SUPERFICIARIO A FAVORE DELLA "IL SEME SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS":**
€. 48,00/MQ PER MQ. 3303, PER UN TOTALE DI €.158.544,00.
- 4 - **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEGLI EDIFICI:**
MQ. 1.426,50.
- 5 - **VALORE ATTUALE FABBRICATI URBANI RIPARTITI IN N° 6 U.I.U., COMPRESIVO DEL VALORE DEI DIRITTI GIA' DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE "IL SEME SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS"**
MQ. 1.426,50 X €/ MQ 700,00 = €. 998.550,00
- 6 - **DURATA PRESUNTA, IN EFFICIENZA, DELLA INTERA COSTRUZIONE, COMPRESI LOCALI E SERVIZI INTERNI E TECNOLOGICI, PRIMA DELLA PRESUNZIONE DE L'INSORGERE DELLA NECESSITA' DI OPERE STRAORDINARIE DI MANUTENZIONE:**
ANNI 50 DAL 01/01/2006 AL 31/12/2056
- 7 - **VALORE PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL FABBRICATO PER ANNI 25 (GIA' APPARTENENTE A "IL SEME SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS")**
€. 998.550,00 : 2 = €. 499.275,00
- 8 - **VALORE DELLA PROPRIETA' DELL'AREA E DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA RESIDUA DEL FABBRICATO PER ANNI 25 (APPARTENENTE A "FONDAZIONE CHARIS")**
€. 998.550,00 : 2 = €. 499.275,00

DATI METRICI GENERALI LEGENDA, SIMBOLI GRAFICI, DESTINAZIONI, DATI METRICI, LOTTI PER VENDITA									
N° RI F	F°	PART. 353 sub.	Pi a no	Ca teg cat	Quanti ta' vani/mq	Destinazio ne di uso	Superfi cie Mq.	Indicaz. lotto per vendita	Not e
1	29	505	T.	A/3	VANI 6	ALLOGGIO ASSISTITO	137,00	LOTTO N° 01	
2	29	506	T	A/3	VANI 3	ALLOGGIO ASSISTITO	78,00	LOTTO N° 02	
3	29	507	T.	A/3	VANI 2,5	ALLOGGIO ASSISTITO	57,50	LOTTO N° 03	
4	29	508	T. 1.	B/5	Mq. 544	CENTRO SOCIO EDUCATIVO	544,00	LOTTO N° 04	
5	29	509	1	A/3	VANI 9	ALLOGGIO ASSISTITO	305,00	LOTTO N° 05	
6	29	510	1	A/3	VANI 9	ALLOGGIO ASSISTITO	305,00	LOTTO N° 06	
TOTALE GENERALE					VANI 29,50	ALLOGGI ASSISTITI n° 5	Mq. 607,50	LOTTI N° 5	
					MC. 1820	CENTRI SOCIO EDUCATIVI n° 1	Mq. 544,00	CENTRO N° 1	
						TOTALE	Mq. 1151,5		

VALUTAZIONI DELLE ENTITA' VENDIBILI
--

PLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA SUOLO DI PROPRIETA' DELLA "FONDAZIONE CHARIS", SU CUI SORGONO SEI UNITA' IMMOBILIARI URBANE GRAVATE DA PROPRIETA' SUPERFICIARIA A FAVORE DI "IL SEME SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS" CON DURATA FINO AL 01/08/2040 (ANNI 25).

§§§§§§§§§§

LOTTO N. 01

AGGREGAZIONE DI LOCALI IN USO COME ALLOGGIO ASSISTITO, CON SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = MQ.137,00,

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATASTALE VANI	SUPERFICIE COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ALLOGGIO ASSISTITO			
T.	Vani catastali 6	A/3	6	MQ. 137,00
				TOT. 137,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) LOTTO N. 01 – FOGLIO N. 29 - PARTICELLA N. 353 SUB. 505				
CODICE IDENTIFICATIVO N°	REGISTRO IN DATA	VALIDO FINO ALLA DATA	APPARTENENZA CLASSE ENERGETICA	EMISSIONI CO2

19025-00018/15	11/02/15	11/02/25	“ D “ 89,26 (kwh/m ² a)	17,84 (kg/m ² a)

1. **VALORE LOTTO N° 1, DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA APPARTENENTE ALLA “FONDAZIONE CHARIS”** €. $998.550,00 : 2 = \text{€} . 499.275,00 : 1151,50 \times 137 = \text{€} . 59.401,37$

2. **VALORE DEL SUOLO DI COMPETENZA DEL LOTTO 1 APPARTENENTE ALLA “FONDAZIONE CHARIS”** €. $158.144,00 : 1151,50 \times 137 = \text{€} . 18.815,22$
BENE OGGETTO DI VENDITA.

TOTALE VALORE VENDIBILE DA PARTE DELLA “FONDAZIONE CHARIS” PER OL LOTTO N° 1.

SOMMANO

(settantottomiladuecentosedici virgola cinquantanove)

€ . 78.216,59

LOTTO N. 02

AGGREGAZIONE DI LOCALI IN USO COME ALLOGGIO ASSISTITO, CON SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = MQ. 78,00.

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATASTALE VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ALLOGGIO ASSISTITO			
T.	Vani catastali 3	A/3	3	MQ. 78,00
				TOT. 78,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) LOTTO N. 01 – FOGLIO N. 29 - PARTICELLA N. 353 SUB. 506				
CODICE IDENTIFICATIVO N°	REGISTRO IN DATA	VALIDO FINO ALLA DATA	APPARTENENZA CLASSE ENERGETICA	EMISSIONI CO2
19025-00019/15	11/02/15	11/02/25	“ C “ 81,13 (kwh/m ² a)	16,21 (kg/m ² a)

1 - VALORE LOTTO N° 2, DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA APPARTENENTE ALLA "FONDAZIONE CHARIS" €. $998.550,00 : 2 = €.$ $499.275,00 : 1151,50 \times 78 = €.$ **33.819,76.**
BENE OGGETTO DI VENDITA.

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it > pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

**2- VALORE DEL SUOLO DI COMPETENZA DEL LOTTO
2 APPARTENENTE ALLA "FONDAZIONE CHARIS" €.
158.144,00: 1151,50 x 78 = €. 10.712,32
BENE OGGETTO DI VENDITA.**

**TOTALE VALORE VENDIBILE DA PARTE DELLA
"FONDAZIONE CHARIS" PER OL LOTTO N° 2.**

SOMMANO €. 44.532,08
(trentottomilazerododici virgolatrentadue)

LOTTO N. 03

AGGREGAZIONE DI LOCALI IN USO COME ALLOGGIO ASSISTITO, CON SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = MQ. 57,50.

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATASTALE VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ALLOGGIO ASSISTITO			
T.	Vani catastali 2,5	A/3	2,5	MQ. 57,50
				TOT. 57,50

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) LOTTO N. 02 – FOGLIO N. 29 - PARTICELLA N. 353 SUB. 506				
CODICE IDENTIFICATIVO N°	REGISTRATO IN DATA	VALIDO FINO ALLA DATA	APPARTENENZA CLASSE ENERGETICA	EMISSIONI CO2
19025-00020/15	12/02/15	12/02/25	“ C “ 108,00 (kwh/m²a)	21,60 (kg/m²a)

1 - VALORE LOTTO N° 3, DELLA PROPRIETA'

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

SUPERFICIARIA APPARTENENTE ALLA “FONDAZIONE CHARIS” €.
998.550,00 : 2 = €.
499.275,00 : 1151,50 x 57,50 =
€. 24.963,75.

BENE OGGETTO DI VENDITA.

2- VALORE DEL SUOLO DI COMPETENZA DEL LOTTO 3 APPARTENENTE ALLA “FONDAZIONE CHARIS” €.
158.144,00 : 1151,50 x 57,50 =
€. 7.896,89

BENE OGGETTO DI VENDITA.

SOMMANO **€. 32.860,64**
(trentaduemilaottocentosessanta virgola sessantaquattro)

LOTTO N. 04

AGGREGAZIONE DI LOCALI IN USO COME ALLOGGIO ASSISTITO, CON SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = MQ. 1820,00.

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATASTALE MQ.	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI CENTRO SOCIO-EDUCATIVO			
T.	Metri quadrati 1820,00	B / 5	1820	MQ. 1820,00
	TOTALE			1820

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) LOTTO N. 02 – FOGLIO N. 29 - PARTICELLA N. 353 SUB. 508				
CODICE IDENTIFICATI VO N°	REGISTRATO IN DATA	VALIDO FINO ALLA DATA	APPARTEN. A CLASSE ENERGETICA	EMISSIONI CO2
NON ESISTENTE	NON ESISTENTE	NON ESISTENTE	NON ESISTENTE	NON ESISTENTE

1 - VALORE LOTTO N° 4, DELLA PROPRIETA'

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

SUPERFICIARIA APPARTENENTE ALLA "FONDAZIONE CHARIS" €. 998.550,00 : 2 = €. 499.275,00 : 1151,50 x 544 =
€. 235.871,12.

BENE OGGETTO DI VENDITA.

2- VALORE DEL SUOLO DI COMPETENZA DEL LOTTO 4 APPARTENENTE ALLA "FONDAZIONE CHARIS" €. 158.144,00: 1151,50 x 544 =
€. 74.711,54

BENE OGGETTO DI VENDITA.

TOTALE VALORE VENDIBILE DA PARTE DELLA "FONDAZIONE CHARIS" PER LOTTO N° 4.

SOMMANO

€.310.582,66

(trecentodiecimilacinquecentottantadue virgola sessantasei)

LOTTO N. 05

AGGREGAZIONE DI LOCALI IN USO COME ALLOGGIO ASSISTITO, CON SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = MQ. 305,00.

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATASTALE VANI	SUPERFICIE COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ALLOGGIO ASSISTITO			
1	Vani catastali 9	A / 3	9	MQ. 305,00
				TOT. 305,00

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
LOTTO N. 02 – FOGLIO N. 29 - PARTICELLA N. 353 SUB. 509**

CODICE IDENTIFICATIVO N°	REGISTRATO IN DATA	VALIDO FINO ALLA DATA	APPARTEN. A CLASSE ENERGETICA	EMISSIONI CO2
19025 – 000022/15	12/02/15	12/02/25	“D” 107,30 (kwh/m ² a)	21,45 (kg/m ² a)

**1- VALORE LOTTO N° 5, DELLA PROPRIETA'
SUPERFICIARIA APPARTENENTE ALLA "FONDAZIONE
CHARIS" €.** $998.550,00 : 2 = €.$ $499.275,00 : 1151,50 \times 305 =$
€. **132.243,92,**

BENE OGGETTO DI VENDERITA

**2- VALORE DEL SUOLO DI COMPETENZA DEL LOTTO 5
APPARTENENTE ALLA "FONDAZIONE CHARIS" €.**
 $158.144,00 : 1151,50 \times 305 =$ **€.** **41.887,90**

BENE OGGETTO DI VENDITA.

**TOTALE VALORE VENDIBILE DA PARTE DELLA
"FONDAZIONE CHARIS" PER OL LOTTO N° 5**

SOMMANO **€.** **174.131,82**
(centosettantaquattromilacentotrentuno virgola ottantadue)

LOTTO N. 06

AGGREGAZIONE DI LOCALI IN USO COME ALLOGGIO ASSISTITO, CON SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = MQ. 305,00.

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATASTALE VANI	SUPERFICIE COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ALLOGGIO ASSISTITO			
1	Vani catastali 9	A / 3	9	MQ. 305,00
				TOT. 305,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) LOTTO N. 02 – FOGLIO N. 29 - PARTICELLA N. 353 SUB. 510				
CODICE IDENTIFICATIVO N°	REGISTRATO IN DATA	VALIDO FINO ALLA DATA	APPARTEN. A CLASSE ENERGETICA	EMISSIONI CO2
19025-00023/15	16/02/15	16/02/25	“ D “ 113,39 (kwh/m ² a)	22,66 (kg/m ² a)

1 - VALORE LOTTO N° 5, DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA APPARTENENTE ALLA “FONDAZIONE CHARIS” €. 998.550,00 : 2 = €.

499.275,00 : 1151,50 x 305 =
€. 132.243,92,
BENE OGGETTO DI VENDERITA

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >

**2- VALORE DEL SUOLO DI COMPETENZA DEL LOTTO 5
APPARTENENTE ALLA "FONDAZIONE CHARIS" €.** 158.144,00:
1151,50 x 305 = €. 41.887,90
BENE OGGETTO DI VENDITA.

**TOTALE VALORE VENDIBILE DA PARTE DELLA "FONDAZIONE
CHARIS" PER OL LOTTO N° 5**

SOMMANO €. **174.131,82**
(centosettantaquattromilacentotrentuno virgola ottantadue)

RIEPILOGO DELLE PROPRIETA' VENDIBILI DI PROPRIETA' DELLA " FONDAZIONE CHARIS "

L O T T O	F O G L I O	PARTICELLA	P I A N O	CAT. C A T A S T A L E	DIMEN SIONI CATA STALI	SU PER FI CIE	VALORE SUPERF. RESID	VALORE SUOLO	V A L O R E €	
N°	N°		N°		VANI / MQ.	MQ	€	€		
1	29	533 sub. 505	T.	A/3	Vani 6	137	59.401,37	18.815,22	78	
2	29	533 sub. 506	T.	A/3	Vani 3	78	33.819,76	10.712,32	44	
3	29	533 sub. 507	T.	A/3	Vani 2,5	57,5	24.963,75	7.896,89	40	
4	29	533 sub. 508	T. 1	B/5	mq.1820	544	235.871,12	74.711,54	31	
5	29	533 sub. 509	1	A/3	Vani 9	305	132.243,92	41.887,90	17	
6	29	533 sub. 510	1	A/3	Vani 9	305	132.243,92	41.887,90	17	
TOTALI								618.543,84	195.911,77	

Crema, 22 Luglio 2015

L' ESPERTO ESTIMATORE

firmato Romano Giuseppe Pedrini

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, con docenza anche presso Politecnico di Parma, Facoltà di Ingegneria. - 26013 Crema - via Lago Gerundo n. 04 - tel&fax: 0373 256922 - mobile: 348 451 4168 - < email: romanopedrini@tiscali.it >pec: < romanogiuseppe.pedrini@geopec.it >