

**TRIBUNALE DI CREMONA
VOL 1436 / 2013
RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI
LODI in via XX Settembre civ. N° 07 e n° 09 e in
via De Lemene civ. N° 15 di proprieta' della
“FONDAZIONE CHARIS 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, VOL N°1436/2013, emesso a integrazione del provvedimento in data 5/6,11,2013, Cron. 2747.

CONSISTENZA DELLE PROPRIETA'

OGGETTO DELLA STIMA:

**PLESSI SCOLASTICI, SOCIALI E RESIDENZIALI IN LODI,
COSTITUITI DA 17 UNITA' IMMOBILIARI URBANE (U.I.U.)
SITE IN VIA FRANCESCO DE LEMENE CIV. N. 15 E IN VIA
XX SETTEMBRE civ. N° 07 e civ. N° 09**

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 oggetto della stima

1. Descrizione dell' intero plesso immobiliare che si svolge in pieno centro storico della Città di Lodi, lungo le Vie XX Settembre e Francesco De Lemene.
2. Notizie di carattere generale e notizie storiche circa l'antico Insediamiento Conventuale delle Suore Canossiane.
3. Caratteristiche del plesso immobiliare, consistenza dello stesso e degli insediamenti scolastici in esso contenuti.
4. Dati urbanistici, destinazioni urbanistiche e vincoli particolari.
5. Stato di possesso.
6. Affittanze in corso per diverse Unità Immobiliari Urbane contenute nel plesso immobiliare, durata dei contratti di affitto; concessioni in corso di comodato gratuito per diverse Unità Immobiliari Urbane contenute nel plesso immobiliare e durata dei contratti di comodato.
7. Verifica Urbanistica ed Edilizia.
8. Titoli abilitativi per le opere realizzate successivamente all'

entrata in vigore della legge 06/08/1967 n° 765

9. Calcolo delle consistenze per settori

Parte II – Processo di valutazione

10. Criteri e metodologie estimative disponibili.

11. Analisi dell'andamento del mercato immobiliare locale
corrente nel centro storico della città di Lodi.

12. Scopo della perizia estimativa.

13. Opere di restauro conservativo e di ristrutturazione
realizzate nell'intero plesso immobiliare, nell'ultimo
decennio.

14. Metodologia estimativa adottata.

15. Conclusioni delle operazioni di stima.

<p style="text-align: center;">ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE</p>

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 Iodi, per gli immobili in Strombino, per gli immobili in Milano.

DOCUMENTO N° 4

Documentazione fotografica della zona oggetto della valutazione, con vista del complesso immobiliare sia dalla Via XX Settembre, che dalla Via De Lemene.

DOCUMENTO N° 5

Planimetrie di tutti i locali agibili e non agibili:

- AL PIANO INTERRATO
- AL PIANO TERRENO
- AL PIANO PRIMO
- AL PIANO SECONDO
- AL PIANO TERZO

DOCUMENTO N° 6

Elenco delle unita' immobiliari oggetto della stima e dati catastali, in N° SETTE TAVOLE.

DOCUMENTO N° 7

- ESTRATTI DELLA MAPPA CATASTO TERRENI **FOGLIO N° 42**
- SITUAZIONE DEGLI ATTI CATASTO DEI FABBRICATI ALLA DATA DEL 05/06/2014

[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 >](#)

- VISURE DEL CATASTO DEI FABBRICATI ALLA DATA DEL 05/06/2014

DOCUMENTO N° 8

- ELABORATI PLANIMETRICI (**MODELLI E.P.**) DEL **CATASTO FABBRICATI F° 42**
- **PLANIMETRIE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI URBANE (U.I.U.)** CONTENUTE NEL COMPLESSO IMMOBILIARE.

DOCUMENTO N° 9

Copia dell'atto di **Costituzione di vincolo di destinazione di immobile per un periodo non inferiore a quindici anni a decorrere dal 1998, a centro socio assistenziale, con scadenza, già avvenuta, nell'anno 2013.**

Con rogito in data 28/01/1999, Repertorio N° 90.249, Raccolta N° 24.030 del Dott. Luigi Ferrigno, Notaio in Crema.

DOCUMENTO N° 10

Copia dell'atto di provenienza della proprietà, che è stata donata alla "Fondazione Charis".

Con rogito in data 26 Novembre 2003, Repertorio N° 91.320, Raccolta N° 12.859 del Dott. Nicoletta Scherillo, Notaio in Milano.

DOCUMENTO N° 11

Attestati di prestazione energetica, N° 17 attestati individuali per ciascuna delle 17 Unità Immobiliari Urbane che compongono l'intero plesso.

DOCUMENTO N° 12

Valutazione pregressa della intera proprietà eseguita in data **03/06/2009** per conto dell'istituto bancario "BANCO POPOLARE", con sede a Lodi, a scopo cauzionale.

DOCUMENTO N° 13

RICHIESTA DI AGIBILITÀ PRESENTATA IN DATA 16/07/2007 PER PRATICHE:

- Concessione edilizia n° 455/97 del 05 Giugno 1998;
- DIA di variante alla C.E. N° 445/97 protocollo n°20613 del 28 Giugno 2002;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 197/2000 del 12 Gennaio 2001 (Recupero sottotetto Via De Lemene);
- DIA variante alla C.E. 197/2000 in data 30 Maggio 2001;
- Concessione Edilizia 196/2001 del 08 Novembre 2001 (recupero sottotetto Via XX Settembre).

DOCUMENTO N° 14

- **Concessione Edilizia n° 455/97 rilasciata in data 05/07/1998;**
- **Concessione Edilizia per proroga di anni uno alla ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia n° 455/97**

DOCUMENTO N° 15

Domanda di Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 05/08/1999, per recupero di esistente sottotetto ai fini abitativi, con formazione di due alloggi.

DOCUMENTO N° 16

DIA 30/05/2001 (variante e Concessione Edilizia N° 197/2000)

DOCUMENTO N° 17

Concessione Edilizia per alloggio sottotetto al terzo piano, per alloggio del custode:

Concessione 196/2001 prot. n° 33813

DOCUMENTO N° 18

DIA presentata in data 28 giugno 2002, protocollo n. 19371

DOCUMENTO N° 19

Cenni storici circa l'utilizzo degli immobili per usi sociali. (utilizzo da anni 144)

DOCUMENTO N° 20

Contratto di locazione di porzione del plesso immobiliare, per uso scolastico, stipulato in data 01/09/2004, per la durata di anni 6, U.I.U. Foglio N. 42, Mappale N° 194 SUB. 728 - Mappale N° 194 SUB. 729 - Mappale N° 194 SUB. 733.

DOCUMENTO N° 21

Contratto di locazione di porzione del plesso immobiliare, per uso scolastico e per uso ricreativo, stipulato in data 15/02/2005, per la durata di anni 6, U.I.U. Foglio N. 42, Mappale N° 194 SUB. 714 - Mappale N° 194 SUB. 717 - Mappale N° 194 SUB. 718 - Mappale N° 194 SUB. 719 - Mappale N° 194 SUB. 722 - Mappale N° 194 SUB. 723 - Mappale N° 194 SUB. 726 - Mappale N° 194 SUB. 731.

DOCUMENTO N° 22

Contratto di locazione di porzione del plesso immobiliare, per uso socio educativo, stipulato in data 15/02/2005, per la durata di anni 6, U.I.U. Foglio N. 42, Mappale N° 194 SUB. 714 - Mappale N° 194 SUB. 717 - Mappale N° 194 SUB. 704 - Mappale N° 194 SUB. 705 - Mappale N° 194 SUB. 720 - Mappale N° 194 SUB. 724 - Mappale N° 194 SUB. 725 - Mappale N° 194 SUB. 730.

DOCUMENTO N° 23

Contratto di comodato di porzione del plesso immobiliare, per uso gratuito, stipulato in data 16/02/2008, per la durata di anni 4, U.I.U. FOGLIO N. 42, Mappale N° 194 SUB. 737.

DOCUMENTO N° 24

Contratto di comodato di porzione del plesso immobiliare, per uso gratuito, stipulato in data 16/02/2008, per la durata di anni 4, U.I.U. FOGLIO N. 42, Mappale N° 194 SUB. 732.

DOCUMENTO N° 25

Tavole di disegni con planimetrie di tutte le Unità Immobiliari

Urbane con individuazione dei lotti vendibili singolarmente.

TAVOLE N° 5 dalla tavola N° 11 alla tavola N° 15

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 del 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.

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

2. Descrizione del plesso immobiliare di cui in indice al punto 1 Parte prima

[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 plesso immobiliare è costituito da un blocco edilizio di grandi dimensioni, che si estende lungo due vie del centro storico della Città di Lodi e precisamente per un lungo tratto sulla Via XX Settembre e per un lungo tratto sulla Via Francesco De Lemene. Il complesso si presenta con opere recentissime di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Tutti i locali sono rifiniti con materiali di pregio; tutti gli impianti sono di recentissima costruzione e realizzati con alta tecnologia. Una parte dei detti impianti funziona ad acqua e una parte funziona ad aria.

3. Notizie di carattere generale

La reale pregevole collocazione del grande plesso, nel centro della città di Lodi, lungo la Via Francesco De Lemene e lungo la Via XX Settembre, si può osservare dalla fotografia satellitare di Google Earth che dalle fotografie stradali contenute nel **“Documento n° 04”**, come dall'estratto della mappa del Catasto CTR, Foglio n° 42 particella n° 194, contenuta nel **“Documento n° 07 e 08 “**.

Il complesso è dotato di più ingressi carrali e di più ingressi pedonali, sfocianti su ambedue le vie su cui prospetta.

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

[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 >](#)

Le caratteristiche del plesso immobiliare evidenziano una entità edilizia di rimarchevole pregio sia per gli elementi strutturali che la compongono che per l'accuratezza delle rifiniture interne; l'entità edilizia è derivata da un antico complesso conventuale femminile di fondazione Canossiana.

La consistenza della struttura è notevole tanto da poter contenere in modo indiscutibilmente valido scuole unità sportive e socio culturali.

Il complesso, oggetto della stima, contiene:

- **L'Asilo Nido;**
- **Le Scuole Materne;**
- **Scuole Elementari;**
- **Scuole Medie;**
- **Scuole Superiori di Formazione Professionale, con indirizzo informatico;**
- **Alloggi per Case Famiglia;**
- **Alloggio per il custode.**

Ciascuna delle scuole è a norma con le disposizioni di legge vigenti ed è dotata di autonomi servizi direzionali.

5. 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 >](#)

Con l'atto in data 28 Gennaio 1999, con il N° 90.249 di Repertorio e N° 24.030 di Raccolta del Notaio Dr Luigi Ferrigno, Notaio in Crema, è stato costituito, sugli immobili, di cui alla presente perizia, un vincolo di destinazione d'uso a Centro Socio Assistenziale costituito da un C.A.G, da un A.N., da un C.P.I e da due C.A. Per Minori, per la durata non inferiore ad anni 15 a decorrere dall'anno 1998 “**Documento n° 09**”.

Il vincolo di destinazione di anni 15 a decorrere dall'anno 1998 si è conclusa con l'anno 2013.

6. AFFITANZE IN CORSO, DURATA DEI CONTRATTI DI AFFITTO

Gli immobili tutti, sono occupati in base a n° 3 contratti di locazione e in base a n° 2 contratti di comodato gratuito, come risulta dai dati sotto elencati:

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 01/09/2004**
di immobile per uso scolastico, per la durata di **anni sei** decorrenti dal giorno 01/09/2004, registrato a Crema il 11/03/2005 con il n° 1265 serie 3, per gli immobili urbani: Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 728, 194 Sub. 729, 194 Sub. 733 e con l'uso delle parti comuni di cui al Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 702 – 703 – 706 – 707 – 708 – 711. “

Documento n° 20 ”

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 15/02/2005**
di immobile per uso scolastico - ricreativo, per la durata di **anni sei**, decorrenti dal giorno 15/02/2005, registrato a Crema il 11/03/2005 con il n° 1262 serie 3, per gli immobili urbani: Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 714, 194 Sub. 717, 194 Sub. 718, 194 Sub. 719, 194 Sub. 722, 194 Sub. 723, 194 Sub. 726, 194 Sub. 731 e con l'uso delle parti comuni di cui al Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 702 – 703 706 – 707 – 708 – 709 – 710 – 711 - 712 – 713 . “ **Documento n° 21 ”**

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 15/02/2005**
per locazione di immobile per uso socio educativo, per la durata di **anni sei**, decorrenti dal giorno 15/02/2005, registrato a Crema il 11/03/2005 con il n° 1261 serie 3, per gli immobili urbani: Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 704, 194 Sub. 705, 194 Sub. 720, 194 Sub. 724, 194 Sub. 725, 194 Sub. 730 e con l'uso delle parti comuni di cui al Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 702 – 703 – 711 – 713 . “**Documento n° 22 ”**

7. COMODATI GRATUITI IN CORSO, DURATA DEI CONTRATTI DI COMODATO.

Gli immobili tutti, sono occupati in base a n° 3 contratti

di locazione e in base a n° 2 contratti di comodato gratuito, come risulta dai dati sotto elencati:

- **CONTRATTO DI COMODATO STIPULATO IN DATA 16/02/2008**
per uso gratuito di immobile, per la durata di **anni quattro**, decorrenti dal giorno 16/02/2008, registrato a Crema il 26/03/2009 con il n° 1304 serie 3, per gli immobili urbani: Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 737e con l'uso delle parti comuni di cui al Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 711 .
“Documento n° 23 ”
- **CONTRATTO DI COMODATO STIPULATO IN DATA 16/02/2008**
per uso gratuito di immobile, per la durata di **anni quattro**, decorrenti dal giorno 16/02/2008, registrato a Crema il 26/03/2009 con il n° 1303 serie 3, per gli immobili urbani: Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 732 e con l'uso delle parti comuni di cui al Foglio n. 42, mappali n. 194 Sub. 711 - 712 (parte) . **“Documento n° 24 ”**

8. Stato dei titoli di proprietà e di possesso

La proprietà è stata acquisita con atto di donazione celebrato in data 26/11/2003 con Repertorio N° 9132, con Raccolta N° 12859 del Dottor Nicoletta Scherillo Notaio in Milano **“Documento n° 10”**.

La proprietà, oltre a essere dettagliatamente descritta nell'atto di acquisto per donazione sopra indicato, **è rappresentata, in capo alla Fondazione Charis, nelle visure catastali** estratte in data 05/12/2013, "**Documento n° 07**".

La proprietà è inoltre rappresentata nell'estratto della mappa catastale al Foglio n. 42, con la particella N° 194 "**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**".

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

- Le opere relative alla edificazione dell'immobile originario sono state iniziate anteriormente alla data 01 Settembre 1967;
- Altre opere sono state realizzate ed eseguite in forza del Condono Edilizio N° 455/97 .
- Altre opere sono state realizzate ed eseguite in forza di DIA del 05 Giugno 1998 N° 19760 .
- Altre opere sono state realizzate ed eseguite in forza di DIA del 12 Gennaio 2001 N° 152/01 .
- Altre opere sono state realizzate ed eseguite in forza di DIA del 13 Luglio 2001 N° 196/2001.

- Altre opere sono state realizzate ed eseguite in forza di DIA del 08 Novembre 2001.

10. ANALISI DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza degli immobili è costituita dall'insieme delle numerose e corpose UIU (Unità Immobiliari Urbane), distribuite sui quattro dei 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 QUATTRO PIANI						
N. ORD	DESCRIZIONE PER PIANI con riferimento alle tavole di disegni	SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ	LOCALI AGIBILI MQ	LOCALI INAGIBILI MQ	CORTILI E ANDRONI MQ	ANNOTAZIONI
0	SUPERFICIE IN CONTORNO DELLA INTERA PROPRIETÀ	3091				Area complessiva
1	PIANO INTERRATO TAV.N.01 SUPERFICI NON AGIBILI			333,5		
01 BIS	PIANO INTERRATO TAV.N.01 SUPERFICI AGIBILI		532			
2	PIANO TERRENO TAV.N.02 SUPERFICI AGIBILI		1933			
02 BIS	PIANO TERRENO TAV.N.02 SUPERF.CORTI E ANDRONI				1158	
3	PIANO PRIMO TAV.N.03		2021			

[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 >](#)

	SUPERFICI AGIBILI					
4	PIANO SECONDO TAV.N.04 SUPERFICI AGIBILI		1785			
5	PIANO TERZO TAV.N.05 SUPERFICI AGIBILI		144			
05 BIS	PIANO TERZO TAV.N.05 SUPERFICI INAGIBILI			213,5		
	<u>SOMMANO TOTALI</u>	<u>3091</u>	<u>6415</u>	<u>547</u>	<u>1158</u>	

11. ANALISI DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI

- Tutti i beni immobili che costituiscono il plesso, oggetto della presente perizia estimativa, sono in uso da parte di chi ne ha la detenzione in uso, sia a titolo di locazione, sia a titolo di comodato gratuito.
- Le opere di manutenzione straordinaria, con ristrutturazioni parziali, sono state oggetto di richiesta cumulativa di agibilità per tutti i permessi di costruire ottenuti, presentata al Comune di Lodi in data 16/07/2007.
- Tutte le parti degli immobili, sono state oggetto di recenti lavori e si presentano in ottimo stato di conservazione e di manutenzione, anzi è da precisare che i lavori sono stati tutti realizzati con la massima cura e senza il minimo spirito di risparmio.

12. ANALISI DELLA UBICAZIONE DEI BENI

Tutti i beni immobi, oggetto della presente perizia estimativa, sono ubicati nel centro storico del Comune di Lodi, città capoluogo Provinciale.

L' agglomerato dei beni oggetto di stima è ubicato sull'incrocio tra la Via XX Settembre e la Via Francesco De Lemene, a brevissima distanza dalla Piazza ove sorge il Duomo di Lodi.

13. POSSIBILE APPETIBILITA' DEL PLESSO NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Quanto alla appetibilità del plesso immobiliare oggetto di stima, nel mercato immobiliare locale, riferito al Comune di Lodi, è da considerare che l'intero plesso immobiliare è composto da un molteplice numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.), costituite in parte da locali locati per l'uso scolastico e sono costituite da locali di abitazione concessi sia per abitazione che per uso di custodia o di portierato.

Considerata la ubicazione dell'intero complesso immobiliare è da ritenersi che lo stesso sia abbastanza appetibile per gli investitori locali.

14. CONSIDERAZIONE DEGLI ABITANTI DELLA CITTA' DI LODI CIRCA IL PLESSO IMMOBILIARE IN ESAME E PER LE ATTIVITA' IN ESSO CONTENUTE.

Gli abitanti della città di Lodi, interpellati dallo scrivente perito riguardo alla loro considerazione circa l'insieme urbanistico della "SCUOLA CANOSSIANE DI LODI", hanno manifestato tutti un parere molto positivo riguardante sia l'insediamento, che la gestione e i risultati didattici che si ottengono, tanto che il complesso scolastico viene considerato il migliore della città e della provincia.

Parte II – Processo di valutazione

15. 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 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; inoltre nello specifico, oltre al prezzo di aggiudicazione, l'acquirente dovrà sostenere le spese indicate nel bando d'asta.

16. 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, nell' attuale comune commercio del mercato immobiliare, ricerca di immobili da acquistare a scopo di investimento.

17. Scopo della stima

Il Liquidatore Dott. Alessandro Bani ha richiesto la nomina di un Esperto estimatore, al Signor Presidente del Tribunale di Cremona che ha individuato lo 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 messa in liquidazione.

18. Metodologia estimativa adottata

Nella esecuzione delle analisi di stima effettuate, lo scrivente ha operato utilizzando diversi percorsi di indagine conoscitiva e diverse metodologie estimative.

19. Condizioni catastali della proprietà

La proprietà immobiliare risulta tutta catastalmente regolarmente censita nel "Catasto dei fabbricati".

20. 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:

[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: \[romanopedrini@tiscali.it\]\(mailto:romanopedrini@tiscali.it\) >pec: < \[romanogiuseppe.pedrini@geopec.it\]\(mailto:romanogiuseppe.pedrini@geopec.it\) >](#)

- **LOTTO N° “2.A.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 735

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000266 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ F “**
- **EMISSIONI CO2 = 11,04**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGO RIA	CONSISTE NZA CATASTAL E MC. VANI	SUPERFICI COMMER CIALI
	U.I.U. A USO DI SCUOLA MATERNA	B/5	MC. 3427	
S.1	4 cantine, sala refettorio, servizi, accessori			MQ. 492,37
T.	6 locali accessori con servizi			MQ. 264,52
1	4 aule con servizi e con corridoi			MQ. 344,50
				TOT. 1.101,39

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DISCUOLA MATERNA, con superficie commerciale complessiva = mq. 1.101,39, Con valore complessivo di: Euro 1.872.363,== (euro unmilione ottocentottantaduemila trecentosessantatre,==)

[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 >](#)

- **LOTTO “1.A.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 727

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000258 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ E “**
- **EMISSIONI CO2 = 23,75**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGO RIA	CONSISTE NZACATAS TALE MC. VANI	SUPERFICI COMMER CIALI
	U.I.U. A USO DI ABITAZIONE CON LOCALE CANTINA	A/3	Vani 6	
S.1	1 cantina			MQ. 70,86
T.	scala con servizi			MQ. 32,68
1	4 camere con cucina e con bagno			MQ. 154,38
				TOT. 257,92

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI ABITAZIONE CON LOCALE CANTINA, con superficie commerciale complessiva = mq. 257,92, con valore complessivo di: Euro 490048,== (euro quattrocentonovantamilaquarantotto,00).

- **LOTTO “2.A.2.”** COSTITUITO DALLA UNITA'
IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 734

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000265 / 15
- REGISTRATO IL 18/03/2015
- VALIDO FINO AL 18/03/2025
- CLASSE ENERGETICA “ E “
- EMISSIONI CO2 = 9,23

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGO RIA	CONSISTE NZACATAS TALE MC. VANI	SUPERFICI COMMER CIALI
	U.I.U. A USO DI SCUOLA MATERNA	B/5	MC. 1550	
T	Assistenti con servizi, 4 aule, servizi, refettorio con servizi			MQ. 537,51

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI SCUOLA MATERNA, con superficie commerciale complessiva = mq. 537,51 con valore complessivo di: Euro 913.767,== (euro novecentotredicimilasettecentosessantasette, 00).

- **LOTTO “2.A.3.”** COSTITUITO DALLA UNITA'
IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 737

[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 >](#)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000268 / 15
- REGISTRATO IL 18/03/2015
- VALIDO FINO AL 18/03/2025
- CLASSE ENERGETICA “ G “
- EMISSIONI CO2 = 13,65

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATASTALE MC. VANI	SUPERFICIE COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ASILO NIDO	B/5	MC. 1317	
T	Aule 4 con servizi			MQ. 359,67

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI ASILO NIDO, con superficie commerciale complessiva = mq. 359,67, con valore complessivo di: Euro 611.439,== (euro seicentoundicimilaquattrocentotrentanove,00).

- LOTTO “2.A.4.” COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA N° 194 Sub. 736

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000267 / 15
- REGISTRATO IL 18/03/2015
- VALIDO FINO AL 18/03/2025

[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 >](#)

- CLASSE ENERGETICA “ F “
- EMISSIONI CO2 = 12,53

-

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA	CONSISTENZA CATEGORIA MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI CENTRO DI AGGREGAZIONE GIOVANILE	B/5	MC. 703	
T	3 Locali polifunzionale con ufficio e con servizi			MQ. 223,02

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI CENTRO DI AGGREGAZIONE GIOVANILE, con superficie commerciale complessiva = mq. 223,02, con valore complessivo di: €.379.134,==(eurotrecentosettantanovemilacentotrentaquattro, 00)

- **LOTTO “2.B.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 719

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000254 / 15
- REGISTRATO IL 18/03/2015
- VALIDO FINO AL 18/03/2025
- CLASSE ENERGETICA “ F “
- EMISSIONI CO2 = 11,20

[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 >](#)

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA CATASTALE MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI SALA POLIVALENTE	B/5	MC. 1163	
T	Sala polivalente, palco di servizio della sala, servizi, ingresso			MQ. 281,13

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI SALA POLIVALENTE, con superficie commerciale complessiva = mq. 281,13, con valore complessivo di: Euro 477.921,== (euro quattrocentosettantasettemilanovecentoventuno, 00)

- **LOTTO “2.C.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 723

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000256 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ G “**
- **EMISSIONI CO2 = 29,31**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGO RIA CATASTA LE	CONSISTE NZACATAS TALE MC. VANI	SUPERFICI COMMER CIALI
	U.I.U. A USO DI PALESTRA	B/5	MC. 1647	
1	Palestra con spogliatoi, con servizi, con scale principali e con scale di sicurezza esterne			MQ. 354,28

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI PALESTRA, con superficie commerciale complessiva = mq. 354,28 con valore complessivo di: Euro 673.132,00 (seicentosttantatremilacentotrentadue,00)

- **LOTTO “2.C.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 722

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000255 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ E “**
- **EMISSIONI CO2 = 10,06**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI AULE E DI LABORATORI	B/5	MC. 1396	
1	Tre aule, due laboratori, disimpegni e servizi			mq. 346,60

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI AULE E DI LABORATORI, con superficie commerciale complessiva = mq. 346,60, con valore complessivo di: Euro 589.220,== (euro cinquecentottantanovemiladuecentoventi,00)

- **LOTTO “2.A.6.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 726

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000257 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ D “**
- **EMISSIONI CO2 = 6,03**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA CATASTALE MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI AULE E DI LABORATORI	B/5	MC. 1056	
1	Una aula, due laboratori, disimpegni e servizi			MQ. 289,70

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI AULE E DI LABORATORI, con superficie commerciale complessiva = mq. 289,70, con valore complessivo di: Euro 492.490,00 (euroquattrocentonovantaduemilaquattrocentonovanta,00)

- **LOTTO “1.F.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE **PARTICELLA N° 194 Sub. 739**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000269 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ G “**
- **EMISSIONI CO2 = 38,89**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA CATASTALE MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	A/3	Vani 3,5	
1	Due locali e servizi			MQ. 72,93

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, con superficie commerciale complessiva = mq. 72,93, con valore complessivo di: Euro 138.567,00 (eurocentotrentottomilacinquecentosessantasette,00)

- **LOTTO “1.B.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE **PARTICELLA N° 194 Sub. 740**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000270 / 15
- REGISTRATO IL 18/03/2015
- VALIDO FINO AL 18/03/2025
- CLASSE ENERGETICA “ D “
- EMISSIONI CO2 = 20,34

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATATASTALE	CONSISTENZA CATATASTALE MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	A/2	Vani 14	
1	8 ampi vani e servizi			MQ. 277,80

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, on superficie commerciale complessiva = mq. 277,80 con valore complessivo di: Euro 527.820,== (euro cinquecentoventisettemilaottocentoventi)

- **LOTTO "1.D.1." COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA N° 194 Sub. 730**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000261 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA " G "**
- **EMISSIONI CO2 = 37,70**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA CATASTALE MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	A/3	Vani 12	
1	9 ampi vani e servizi			MQ. 351,63

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, con superficie commerciale complessiva = mq. 351,63 con valore complessivo di: Euro 668.097,== (euroseicentosessantottomilanovantasette,00)

- **LOTTO “1.C.1.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE

PARTICELLA N° 194 Sub. 732

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000263 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ F “**
- **EMISSIONI CO2 = 29,69**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA CATASTALE MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI

[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 >](#)

		LE	MC. VANI	
	U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	A/3	Vani 9	
	9 ampi vani e servizi			MQ. 282,72

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, con superficie commerciale complessiva = mq. 282,72 con valore complessivo di: Euro 537.168,== (euro cinquecentotrentasettemilacentosessantotto,00)

- **LOTTO “2.A.7.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 728

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000259 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ G “**
- **EMISSIONI CO2 = 13,44**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALI	CONSISTENZE CATASTALI MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI AULE E DI LABORATORI	B/5	MC. 1024	
1	Tre aule, due laboratori, disimpegni e servizi			MQ. 337,61

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI AULE E DI LABORATORI, con superficie commerciale complessiva = mq. 337,61, con valore complessivo di: Euro 573.937,===(euro cinquecentosettantatremilanovecentotrentasette)

- **LOTTO “2.A.8.”** COSTITUITO DALLA UNITA' IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 729

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000260 / 15
- REGISTRATO IL 18/03/2015
- VALIDO FINO AL 18/03/2025
- CLASSE ENERGETICA “ E “
- EMISSIONI CO2 = 10,68

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA CATASTALE MC. VANI	SUPERFICI COMMERCIALI
	U.I.U. A USO DI AULE SCOLASTICHE	B/5	MC. 1312	
2	Quattro aule, corridoi, disimpegni e servizi			MQ. 345,38

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A
USO DI AULE SCOLASTICHE, con superficie commerciale
complessiva = mq. 345,38, con valore complessivo di: Euro
587.146,== (euro cinquecentottantasettemilacentotrentasei)

- **LOTTO "2.A.9."** COSTITUITO DALLA UNITA'
IMMOBILIARE
PARTICELLA N° 194 Sub. 731

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000262 / 15
- REGISTRATO IL 18/03/2015
- VALIDO FINO AL 18/03/2025
- CLASSE ENERGETICA " G "
- EMISSIONI CO2 = 14,65

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGO RIA CATASTA LE	CONSISTE NZACATAS TALE MC. VANI	SUPERFICI COMMER CIALI
	U.I.U. A USO DI AULE SCOLASTICHE	B/5	MC. 987	
2	Quattro aule, corridoi, disimpegni e servizi			MQ. 293,78

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A
USO DI AULE SCOLASTICHE, con superficie commerciale
complessiva = mq. 293,78, con valore complessivo di: Euro
499.426,==(euroquattrocentonovantanovemilaquattrocentoventise
i,00).

- **LOTTO “1.E.1.” COSTITUITO DALLA UNITA'
IMMOBILIARE**

PARTICELLA N° 194 Sub. 733

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **CON CODICE IDENTIFICATIVO N. 98031 – 000264 / 15**
- **REGISTRATO IL 18/03/2015**
- **VALIDO FINO AL 18/03/2025**
- **CLASSE ENERGETICA “ F “**
- **EMISSIONI CO2 = 33,40**

PIANO	DESCRIZIONE GENERALE DESCRIZIONE PARTICOLARE	CATEGO RIA CATASTA LE	CONSISTE NZACATAS TALE MC. VANI	SUPERFICI COMMER CIALI
	U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	A/3	Vani 4	
3	4 ampi locali, servizi, 7 sottotetti			MQ. 126,50

Aggregazione, di complesso di locali in uso come U.I.U. A USO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, con superficie commerciale complessiva = mq. 126,50 con valore complessivo di: Euro 240.350,== (euro duecentoquarantamilatrecentocinquanta,00)

LA SOMMATORIA DEI VALORI ATTRIBUITI AI DICIASSETTE CESPITI CHE SONO STATI VALUTATI, RISULTADI:

€.10.272.025,==(euro/diecimilioniduecentosettantaduemi laventicinque,00).

Crema, 13 Maggio 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 >](#)