



COMUNE DI CREMONA



# SCHEDA TECNICA

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
posto in Comune di Cremona  
via Agazzina n. 6

**DESCRIZIONE DEL BENE****Ubicazione**

L'edificio oggetto di stima è posto nel Comune di Cremona, al civico 6 della via Agazzina, nell'ambito di una zona caratterizzata da insediamenti residenziali.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano di Governo del Territorio, essa ricade in AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – Quartieri di completamento (art. 26), AMBITO TERRITORIALE – Sistemi delle acque (art. 37) e UNITÀ URBANE – Città moderna - Espansione otto- novecentesca a cortina (art. 49).

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale distribuita su due livelli fuori terra, con accesso dalla via Agazzina.

**Identificazione Catastale**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Cremona così come segue:

**COMUNE DI CREMONA** con sede in Cremona – cod. fisc. 00297960197 – proprietà per 1000/1000

Foglio	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
38	126	-	Via Agazzina n. 6; piano: T-1	A/3	1	6,5 vani	€. 302,13

*Vedasi visura e scheda catastale*

**Confini:****Piano Terra:**

- NORD** : prima, a filo esterno muro, con "Naviglio Civico" poi, a metà muro comune divisorio, con ragioni di cui al mappale 126;
- EST** : con la via Agazzina;
- SUD** : prima, a metà muro comune divisorio, con ragioni di cui al mappale 127 poi, a metà muro comune divisorio, con ragioni di cui al mappale 123;
- OVEST** : a metà muro comune divisorio, con ragioni di cui al mappale 121.

**Piano Primo:**

- NORD** : prima a filo esterno muro con vuoto sul "Naviglio Civico" poi a metà muro comune divisorio, con ragioni di cui al mappale 126;
- EST** : filo esterno muro con vuoto sulla copertura di un vano di proprietà poi, filo esterno muro con vuoto sulla via Agazzina;
- SUD** : prima a metà muro comune divisorio, con ragioni di cui al mappale 127 poi, a metà muro comune divisorio, con ragioni di cui al mappale 123;
- OVEST** : a metà muro comune divisorio con ragioni di cui al mappale 121.

**Vodagioni:**

Il bene oggetto della presente relazione vuota direttamente sulla via Agazzina.

## CARATTERISTICHE DEL BENE:

### Descrizione del bene

L'immobile è stato costruito presumibilmente agli inizi del secolo scorso come alloggio del custode addetto al controllo del naviglio comunale.

Dismessa la funzione originaria è stato destinato a sede di associazioni fino all'anno 2009; ora è inutilizzato.

Si tratta di un edificio in linea con struttura portante in muratura e solai laterocementizi.

Risulta distribuito su due piani fuori terra – terreno e primo – e si compone:

- al piano terra: da n. 3 vani e da n. 1 servizio igienico; completano il piano un cortile interno di circa 14 mq.

Le partizioni interne risultano intonacate a calce mentre le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata.

La pavimentazione di tutti i vani è costituita da piastrelle in cotto ad esclusione delle piastrelle in monocottura del servizio igienico e nei vani 2 e 3 (*vedasi planimetrie*).

I serramenti interni ed esterni sono realizzati in legno; le finestre al piano terra sono dotate di inferriate mentre quelle al primo piano di antoni in legno; le porte interne sono in legno tamburato e vetro centrale.

Il servizio igienico è dotato di lavabo e di vaso a sedere.

Gli impianti sono in parte sottotraccia e in parte a vista; alcuni vani sono dotati di ventilconvettori per la produzione di aria calda.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta un modesto grado di conservazione e di manutenzione.

Da segnalare che sulla proprietà grava una servitù di passaggio a favore dell'Azienda Energetica Municipale S.p.A. per consentire agli operatori di effettuare le manovre idrauliche in caso di necessità; le paratoie sono raggiungibili attraverso il corridoio posto al piano terra.

### Determinazione della consistenza

Piano Terra= mq. 73,09

Piano Primo= mq. 48,01

Si allega:

- Estratto mappa catastale
- Visura e scheda catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Piante
- Estratto P.G.T. vigente
- Documentazione fotografica

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE**



**COMUNE DI CREMONA**  
**Scala 1:1000**  
**Foglio 38 Mappale 126**

# VISURA E SCHEDA CATASTALE

Allegato D2)



Data: 12/10/2011 - Ora: 11.23.17  
 Visura n.: T146628 Pag: 1

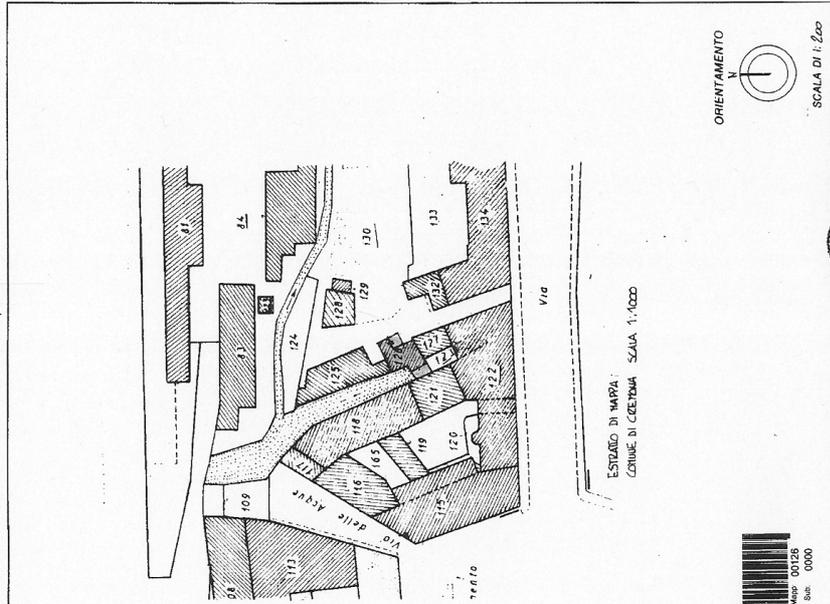
Fine

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2011

Dati della richiesta		Comune di CREMONA ( Codice: D150)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CREMONA										
Unità immobiliare		Foglio: 38 Particella: 126										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		38	126		2			A/3	1	6,5 vani	Euro 302,13 L. 585.000	VARIAZIONE del 17/11/1993 n. 1627, l./1993 in atti dal 18/04/1996 DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E VAR. TOPONOMASTICA.
Indirizzo		VIA AGAZZINA n.6 piano: T-1;										
Notifica				Partita		874		Mod.58		874		
<b>INTESTATO</b>												
N.		DATI ANAGRAFICI										
1		COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA										
DATI DERIVANTI DA				Impianto meccanografico del 01/01/1989				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
								00297960197		(1) Proprietà per 1000/1000		

Rilasciata da: Servizio Telematico

MOD. AN (CEU)  
 LIRE 400  
 MOD. AN (CEU)  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1939 n. 652)  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **CARIGNANA** via **MAZZINA** civ. 6



ESTRATTO DI MAPPA  
 COMUNE DI CARIGNANA SCALA 1:1000



COMPILATA DAL  
**ALM. ATTILIO LUCHIOLI**  
 (Firma, cognome e nome)

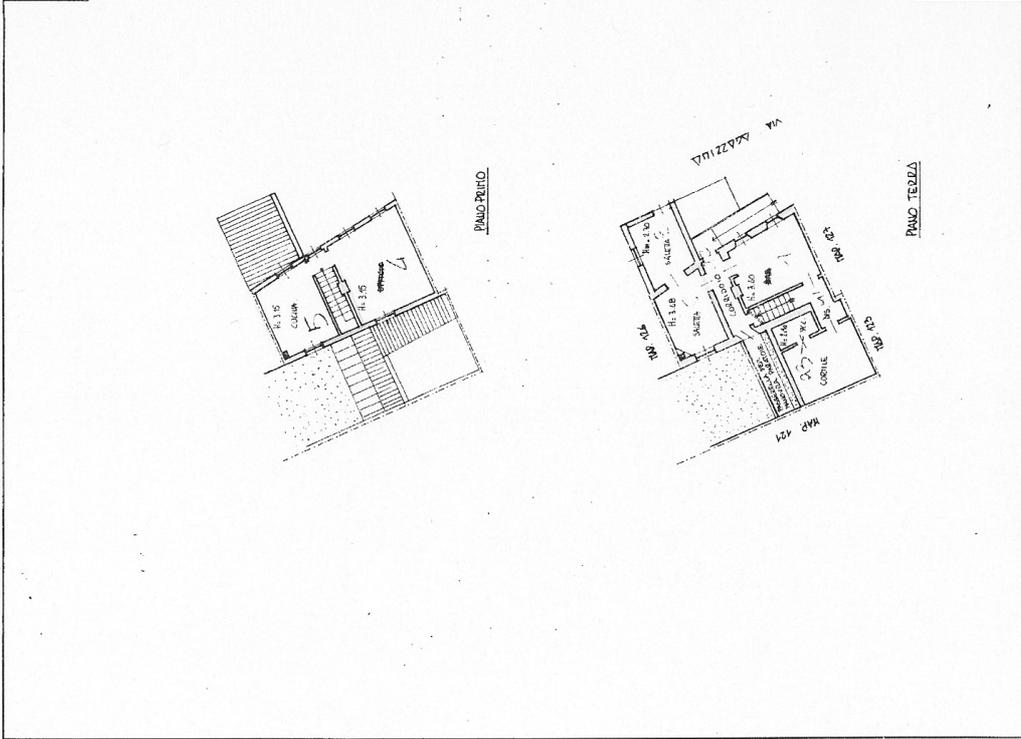
iscritto all'albo degli **ARCHITETTI** n. 180  
 della provincia di **CARIGNANA**

Firma **IL DEDICANTE**  
 DEL SETTORE REGIONALE  
 di **Arch. Attilio Luchiolli**

RESERVATO ALL'UFFICIO  
**17798 018227**

Declarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 2/26 sub. ....  
 n. 266 sub. ....



Nota: questi disegni e testi sono firmati.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

<http://www.cr.comune/GisAreaSit/visualizzaCDU.do?pagina=visua...>

Visualizza destinazione urbanistica particelle

Per comporre il Certificato di Destinazione Urbanistica è necessario disporre delle opportune abilitazioni.  
Per essere abilitati contattare l'ufficio SIT del comune di Cremona.  
Se siete già stati abilitati effettuate il login al sistema.

Normativa	%		
<b>DOCUMENTI DI PIANO</b>			
<b>Sistema insediativo e dei servizi</b>			
La tavola Sistema insediativo e dei servizi non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			
<b>Sistema ambientale</b>			
La tavola Sistema ambientale non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			
<b>Sistema della mobilità</b>			
La tavola Sistema della mobilità non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			
<b>Sensibilità e qualità del paesaggio</b>			
Il mappale 126 foglio 38 ricade in "Classe di sensibilità paesistica media"	100,00%		

<b>PIANO DEI SERVIZI</b>			
<b>Attuazione del sistema dei servizi</b>			
La tavola Attuazione del sistema dei servizi non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			
<b>Ambiti di perequazione</b>			
La tavola Ambiti di perequazione non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			

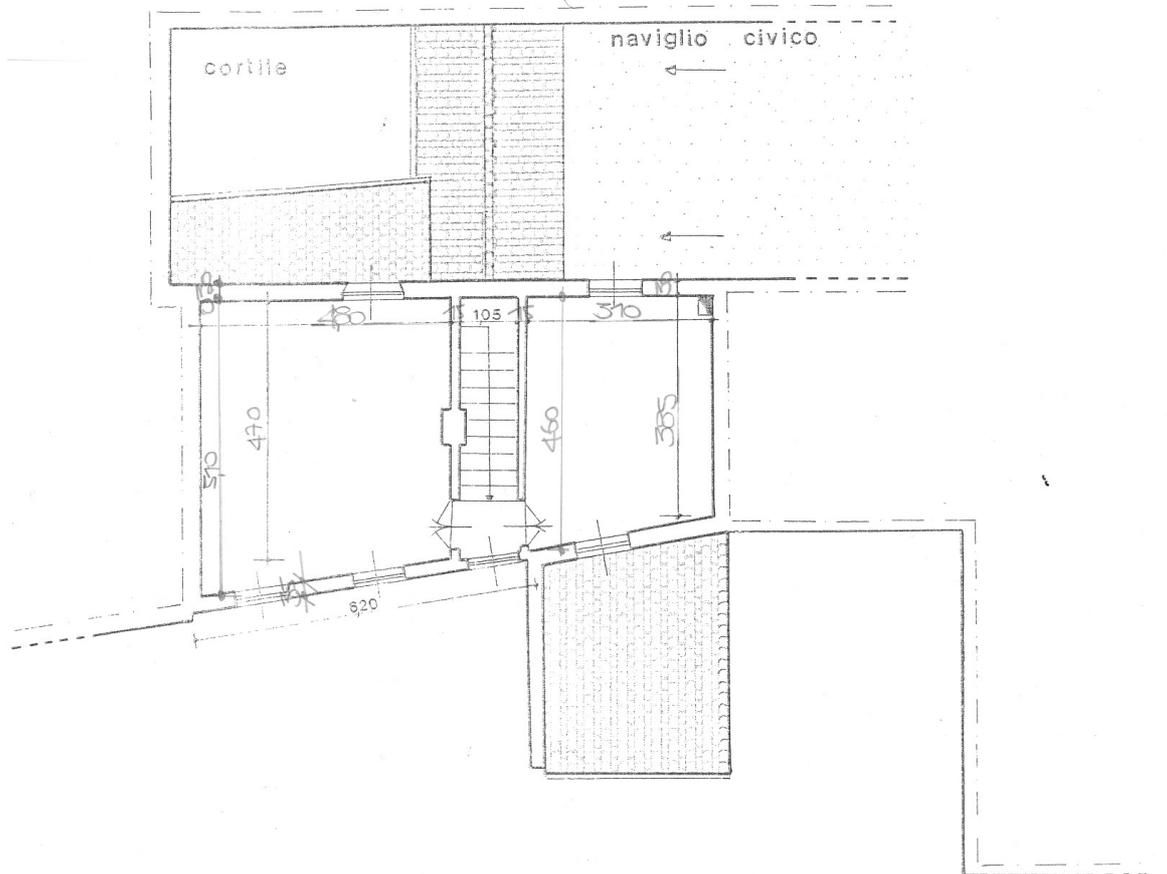
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>			
<b>Tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio</b>			
La tavola Tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			
<b>Vincoli, rispetti, impianti a rischio di incidente rilevante</b>			
Il mappale 126 foglio 38 risulta interessato da "Acque - Reticolo idrico minore", art. 21 delle Norme Tecniche	22,81%		
Il mappale 126 foglio 38 ricade in "Aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia - necessità di III livello di approfondimento", art. 19 delle Norme Tecniche	100,00%		
Il mappale 126 foglio 38 risulta interessato dal "Vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 art.45 (tutela indiretta)", art. 18 delle Norme Tecniche	0,64%		
Il mappale 126 foglio 38 risulta interessato dalla "fascia di rispetto ferroviario", art. 20 delle Norme Tecniche	47,92%		
<b>Ambiti consolidati ed ambiti territoriali</b>			
Il mappale 126 foglio 38 ricade in "Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - Quartieri di completamento", art. 26 delle Norme Tecniche	67,87%		
Il mappale 126 foglio 38 ricade in "Ambito territoriale - Sistema delle acque", art. 37 delle Norme Tecniche	22,81%		
Il mappale 126 foglio 38 ricade in "Ambito delle infrastrutture per la mobilità. Sistema della viabilità (strade e relative pertinenze)", art. 40 delle Norme Tecniche	9,32%		
<b>Unità urbana</b>			
Il mappale 126 foglio 38 ricade nel "Sistema delle Acque: Corso d'acqua alveo e sponde con propri manufatti", art. 37 delle Norme Tecniche	22,81%		
Il mappale 126 foglio 38 ricade in "Ambito delle infrastrutture per la mobilità. Strade: autostrade, extraurbane principali, extraurbane secondarie, urbane di scorrimento, urbane di quartiere, locali", art. 40 delle Norme Tecniche	9,32%		
Il mappale 126 foglio 38 ricade in "Unità Urbana: Città moderna - Espansione otto-novecentesca a cortina", art. 49 delle Norme Tecniche	67,87%		
<b>Programmazione commerciale</b>			
La tavola Programmazione commerciale non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			
<b>Centro abitato e centro edificato</b>			

	Il mappale 126 foglio 38 ricade all'interno della "Delimitazione centro abitato", art. 8 delle Norme Tecniche	100,00%		
	Il mappale 126 foglio 38 ricade all'interno della "Delimitazione centro edificato", art. 8 delle Norme Tecniche	100,00%		
<b>Piani attuativi ancora efficaci</b>				
	La tavola Piani attuativi ancora efficaci non riporta indicazioni per il mappale 126 foglio 38			

\*\*\* Nell'elaborazione del Certificato di Destinazione Urbanistica pro-forma può verificarsi la non perfetta collimazione tra la **Carta Tecnica Comunale** (utilizzata come base cartografica per il Piano di Governo del Territorio) e la **cartografia catastale** (utilizzata come base per il Certificato di Destinazione Urbanistica pro-forma). Pertanto possono essere individuate informazioni urbanistiche non rispondenti alla reale destinazione.

\*\*\* Per i mappali ricadenti in: **Ambito Territoriale\_Sistema delle acque, Ambito delle Infrastrutture per la mobilità\_Sistema della viabilità, Ambito delle infrastrutture per la mobilità\_Sistema ferroviario** è prevalente detta destinazione urbanistica rispetto ad eventuali altre destinazioni d'ambito indicate.





Piano Primo

**STRALCIO P.G.T. VIGENTE**

**“ Tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio”**



**STRALCIO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Tavola PR 1 – scala 1:10.000**

# LEGENDA

AREE ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA AMBIENTALE ED ECOLOGICA - art. 13.4			
<b>Ambiti ed elementi del sistema geomorfologico - art.13.4.1</b>			
Terrazzo morfologico	Scarpate secondarie	Sponde di fiume Po	Argine maestro
Argini minori	Aree golenali del fiume Po	Strada alzata	
<b>Principali corsi d'acqua di interesse paesaggistico ambientale - art.13.4.2</b>			
Corsi d'acqua di particolare interesse paesaggistico ambientale	Fasce di protezione paesaggistica - ambientale		
<b>Ambiti di rilevanza naturalistica - art. 13.4.3</b>			
Zone umide, bsdri, lanche e loro aree di espansione	Aree boscale di riforestazione	Formazioni di vegetazione di ripariale	Aree di ripristino naturalistico ambientale
Corridoi della rete ecologica provinciale			
<b>Sistema del verde di rilevanza paesaggistica - art. 13.4.6</b>			
Aree a verde di rilevanza paesaggistica			
<b>Punti panoramici e vedute sensibili - art.13.4.7</b>			
Percorsi di interesse paesaggistico	Vedute significative		
<b>AREE DEGRADATE O A RISCHIO DI COMPROMISSIONE E DEGRADO - ART. 13.4.8</b>			
Aree di frangia periurbana			
<b>PARCO DEL PO E DEL MORBASCO - art.15</b>			
Perimetro del Parco del Po e del Morbasco			
<b>ZONE DI PROTEZIONE SPECIALI (ZPS) art. 16</b>			
<b>SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC) art.16</b>			
Perimetro della Zona di Protezione Speciale "Spinadesco"	Fascia di riferimento della Zona di Protezione Speciale "Spinadesco"	Fascia di riferimento Sito di Importanza Comunitaria (SIC) di fiume Po da Rio Borliacco a Bosco Cepizio	
Nuclei di antica formazione	Mura del centro storico cittadino	Cascinie di interesse storico architettonico	Parchi e giardini storici
Emergenze architettoniche esterne al centro storico	Villa Antico	Vite e residenze extraurbane	
Archeologia industriale	Ex sistemi fortificati	Tracce della centurazione romana	Idrometri storici
Ponte stradale in ferro sul fiume Po	Edifici ed architetture fluviali	Tracciati stradali storici	Viali alberati
	Manufatti idraulici - mulini - ponti	Luoghi dell'identità locale	

**STRALCIO P.G.T. VIGENTE**

**“Vincoli, rispetti, impianti a rischio di incidente rilevante”**



**STRALCIO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Tavola PR 2.3 – scala 1:5.000**

LEGENDA

**AREE IN INTERESSE ARTISTICO, STORICO ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO - ART. 18**

	Vincolo art. 10 D.Lgs. n. 43/2004 (Interesse storico e artistico)		Vincolo art. 10 comma 3, lett. a) D.Lgs. n. 43/2004 (Interesse archeologico)
	Vincolo art. 45 D.Lgs. n. 43/2004 (Area vinicola)		Vincolo art. 138 D.Lgs. n. 43/2004 (Legge 20 giugno 1903 n. 354)
	Vincolo art. 136 D.Lgs. n. 43/2004 (Area paesaggistica)		Delimitazione delle aree del Lungo Po e zone limitate - D.M. 18 maggio 1964
	Delimitazione del vincolo lungo la sponda del Po - DM 30 ottobre 1955 (4 m dal ciglio delle strade abitate)		Delimitazione / Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona denominata S. Sigismondo con il borgo annesso - D.P.G.R. 13 febbraio 1991
	Fascia di rispetto dei Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati al sensi art. 143 D.Lgs. 43/2004		

**FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA DELLE AREE IN PIANO E PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) - ART. 19**

	Classe di fattibilità geologica 2 - con moderate limitazioni		Classe di fattibilità geologica 3a - con consistenti limitazioni
	Classe di fattibilità geologica 3b - con consistenti limitazioni (Zone I interne al centro edificato)		Classe di fattibilità geologica 4a - con gravi limitazioni
	Classe di fattibilità geologica 4b - con gravi limitazioni (Zone I esterne al centro edificato)		Classe di fattibilità geologica 4c - con gravi limitazioni - Zona di tutela assolata del porto dell'Accademia (10 metri) - D.Lgs. n. 20/06 e R.R. n. 208
	Fascia fluviale fiume Po (art. 6 PAI) - Limite Fascia A		Fascia fluviale fiume Po (art. 6 PAI) - Limite Fascia B
	Fascia fluviale fiume Po (art. 6 PAI) - Limite Fascia C		Area a rischio idrogeologico molto elevato (art. 2, al. 4.1 - PAI) - Zona I
	Area a rischio idrogeologico molto elevato (art. 2, al. 4.1 - PAI) - Zona Generale Arginata Fascia A-B		Area PGL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia - necessità di II livello di approfondimento

**VINCOLI TERRITORIALI - ART. 20**

	Fascia di rispetto stradale		Fascia di rispetto stradale nuovi percorsi di progetto
	Fascia di rispetto ferroviario		Fascia di rispetto dei canali
	Fascia di rispetto Aeroporto: Prima Fascia		Fascia di rispetto Aeroporto: Superficie di decollo e avvicinamento e superficie di transizione
	Fascia di rispetto Aeroporto: Superficie orizzontale interna		Fascia di rispetto dei depuratori
	Fascia di rispetto dei termocombustori		Fascia di rispetto dell'impianto di stoccaggio delle materie deperibili da raccolta differenziata
	Linee elettriche alta tensione		Linee metrodotti
	Fascia di rispetto del naviglio Chiavari		

**ACQUE - ART. 21**

	Zona di rispetto dai pozzi dell'acquedotto - D.Lgs. n. 20/06 e R.R. n. 208		Reticolo idrico proprieta
	Reticolo idrico minime		Altre acque

**RISPOSTE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE DAL S.L.R.S. 2009: INDUSTRIA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE - ART. 22**

	Industria a Rischio di Incidente Rilevante - categoria di effetti Deversi Località		Industria a Rischio di Incidente Rilevante - categoria di effetti Inito Località
	Industria a Rischio di Incidente Rilevante - categoria di effetti Lesioni Invenzioni		Industria a Rischio di Incidente Rilevante - categoria di effetti Lesioni Raversibili

**ALTRE SIMBOLICHE**

	Delimitazione centro abitato - art. 3 del D.Lgs. 20/06 - art. 3 del DM 05/05/02		Confine comunale
--	---	--	------------------

**STRALCIO P.G.T. VIGENTE**

**“Ambiti consolidati e ambiti territoriali”**



**STRALCIO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Tavola PR 3.3 – scala 1:5.000**

## LEGENDA

### AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nuclei di antica formazione (art. 24)	Espansione concentrica (art. 25)
Quartieri di completamento (art. 26)	Periferia Paese (art. 27)
Produttivo strutturato (art. 28)	Produttivo misto (art. 29)
Portuale (art. 30)	Commercio strutturato (art. 31)
Terziario direzionale commerciale (art. 32)	Impianti urbani (art. 33)

### AMBITI TERRITORIALI

Casine (art. 34)	Edificato nelle zone agricole (art. 35)
Agricolo (art. 36)	Sistema delle acque (art. 37)

### AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (art. 38)
--

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambiti di trasformazione (art. 39)
------------------------------------

### AMBITI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Sistema della viabilità (strade e relative pertinenze - art. 40)	Sistema ferroviario (linee ferroviarie e relative pertinenze art. 41)
Sistema della navigazione interna (art. 42)	

### ALTRE SIMBOLOGIE

Confine comunale
------------------

**STRALCIO P.G.T. VIGENTE**

**“Unità Urbana”**



**STRALCIO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Tavola PR 4.14 – scala 1:2.000**

## LEGENDA

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: CINA storica	
	Emergenza architettonica (art. 46)
	Ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (art. 46)
	Verde storico (art. 46)
	Tessuto storico (art. 46)
	Ristrutturazione urbanistica post-bellica (art. 47)
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: CINA moderna	
	Espansione otto-novecentesca a contrafforte (art. 49)
	Espansione otto-novecentesca puntuale (art. 50)
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: CINA contemporanea	
	Tipologia aperta a medio-alta densità (art. 51)
	Tipologia aperta a medio-bassa densità (art. 52)
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: CINA della attività	
	Impianto urbano (attività produttivo-commerciale) (art. 53)
	Impianto puntuale (attività produttivo-commerciale) (art. 54)
	Complesso e impianto puntuale (art. 55)
	Impianto di distribuzione carburante (art. 57)
	Spedalizzato (art. 56)
AMBITI TERRITORIALI	
CASCINE:	
	Complesso di edifici di interesse storico-architettonico (art. 34)
	Complesso di edifici di interesse ambientale (art. 34)
	Complesso di edifici risultanti da ristrutturazioni su manufatti rurali (art. 34)
EDIFICATO NELLE ZONE AGRICOLE:	
	Edificio puntuale o aggregato con funzioni extra-agricole situati nelle aree agricole (art. 35)
AGRICOLA:	
	Agricolo (art. 36)
BENTONIA DELLE ACQUE:	
	Corso d'acqua: alveo e sponde con propri manufatti (art. 37)
AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA:	
	Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 38)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE:	
	Ambiti destinati alla trasformazione urbanistica di natura immediata (art. 39)
AMBITI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ:	
	Dirada di progetto
	Percorso ciclabile previsto
	Sistema della navigazione interna
ALTRE SINGOLARITÀ:	
	Confine comunale
	Toponimo recente

**STRALCIO P.G.T. VIGENTE**

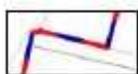
**“Centro abitato e centro edificato”**



**STRALCIO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Tavola PR 7 – scala 1:10.000**

LEGENDA



Confine comunale



Delimitazione centro abitato



Delimitazione centro edificato



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Prospetto lato est**



**Scorcio sulla via Agazzina**

**Allegato D2)**



**Particolare vano 1**



**Particolare vano 2 verso lato ovest**



**Corridoio verso il cortile interno**



Particolari prospetto lato ovest



Particolare cortile interno lato ovest





**Particolare del servizio igienico**



**Scala**



**Particolare vano 3 verso lato ovest**



**Particolare vano 3 verso lato est**



**Particolare vano 3 verso lato est**



**Particolare vano 4 verso lato ovest**



**Particolare vano 4 verso lato est**



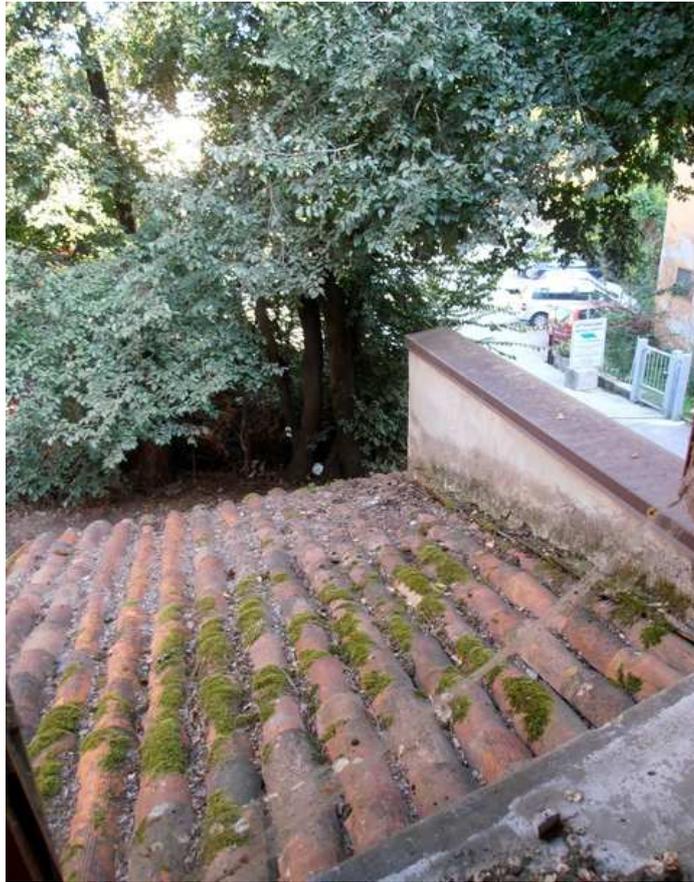
**Particolare copertura cortile interno lato ovest**



**Particolare del Naviglio Civico lato ovest**



**Particolare della paratoie lato ovest**



**Particolare della copertura del vano 2 lato est**



**Particolare della copertura del vano 2 lato est**