



COMUNE DI CREMONA



SCHEDA TECNICA

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
posto in Comune di Cremona
via Crocile n. 7 - Boschetto

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è posto nella frazione Boschetto, nel territorio settentrionale del Comune di Cremona in via Crocile n. 7.

E' quel che resta di una porzione della Cascina Crocile pervenuta all'Amministrazione nell'ambito di una procedura espropriativa per la realizzazione di un quartiere PEEP. Il fondo agricolo fu oggetto di edificazione mentre la cascina cadde in disuso. Successivamente l'Amministrazione ha realizzato un parziale recupero della cascina poiché non ottenne dalla competente Sovrintendenza il nulla osta al progetto di recupero complessivo.

Conseguentemente, per impegnare il finanziamento regionale ottenuto per il recupero di alloggi ERP, l'Amministrazione costruì, ad ovest del cortile, una nuova palazzina nell'area di pertinenza ad ovest e recuperò una parte dei barchessali a sud est per destinarli a posti auto.

Ciò avvenne a cavallo tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso.

Ora gli alloggi nuovi sono abitati mentre la porzione oggetto della presente perizia, in disuso da circa 30 anni, è in rovina tant'è che anni or sono è stato eseguito un intervento per mettere in sicurezza la muratura sulla via Boschetto con un vistoso assito appoggiato a struttura metallica verticale. L'edificio rappresentava le unità abitative della porzione nord della cascina e i barchessali con fienile posti a est lungo la via Boschetto.

Come testimoniano i dati catastali si sviluppa su due piani fuori terra e consta di due alloggi con distribuzione su due piani oltre ad un deposito e sovrastante fienile chiuso e antistante portico.

Interventi Ammessi

La variante generale al P.G.T. (approvata e di prossima pubblicazione), colloca l'edificio in "Conformazione del regime dei suoli – CER 3" – ambiti delle frazioni e consente una gamma di funzioni (esempio residenze, terziario, uffici- art. 25 delle disposizioni attuative); è altresì consentita la demolizione con ricostruzione (art. 17 disposizioni attuative piano delle regole).

Per quanto sopra enunciato riguardo allo stato di fatiscenza, è realisticamente ipotizzabile la demolizione con ricostruzione, con il recupero della S.L.P. esistente con la possibilità di prevedere accesso direttamente anche dalla via Boschetto.

L'immobile è escluso dalle disposizioni di tutela di cui al D.lgs 42/04 e smi (PARTE II – TITOLO 1°)

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

Allegato D4)

Foglio	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
7	123	501	Via Crocile 7 – piano: T-1	A/4	1	4 vani	€. 119,82
7	123	502	Via Crocile 7 – piano: T-1	A/4	1	5 vani	€. 149,77
7	123/p	509	Via Crocile 7	Bene comune (cortile)			

Vedasi visura e scheda catastale

Confini:

NORD: ragioni mapp. 1022, 1018, 927

EST: via Boschetto;

SUD/OVEST: mapp. 123 parte ragione Comune di Cremona;

Vodagioni:

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

Determinazione della consistenza

Piano Terra= mq. 130

Piano Primo= mq. 130

totale = mq. 260

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



COMUNE DI CREMONA
Scala 1:2000
Foglio 7 Mappale 123

VISURA E SCHEDA CATASTALE



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/08/2013 - Ora: 17.30.53
Visura n.: T93587 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2013

Dati della richiesta		Comune di CREMONA (Codice: D150)										
		Provincia di CREMONA										
Catasto Terreni		Foglio: 7 Particella: 123										
Area di enti urbani e promiscui												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario		
1	7	123		-	ENTE URBANO	ha are ca 15 50					Tabella di variazione del 23/03/2001 n. 37771 .1/2001 in atti dal 23/03/2001 (protocollo n. 37771)	
Notifica		Partita 1										

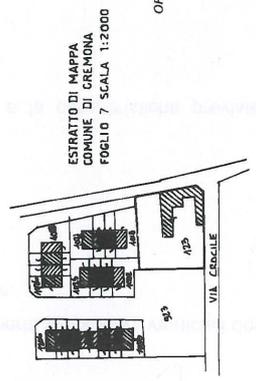
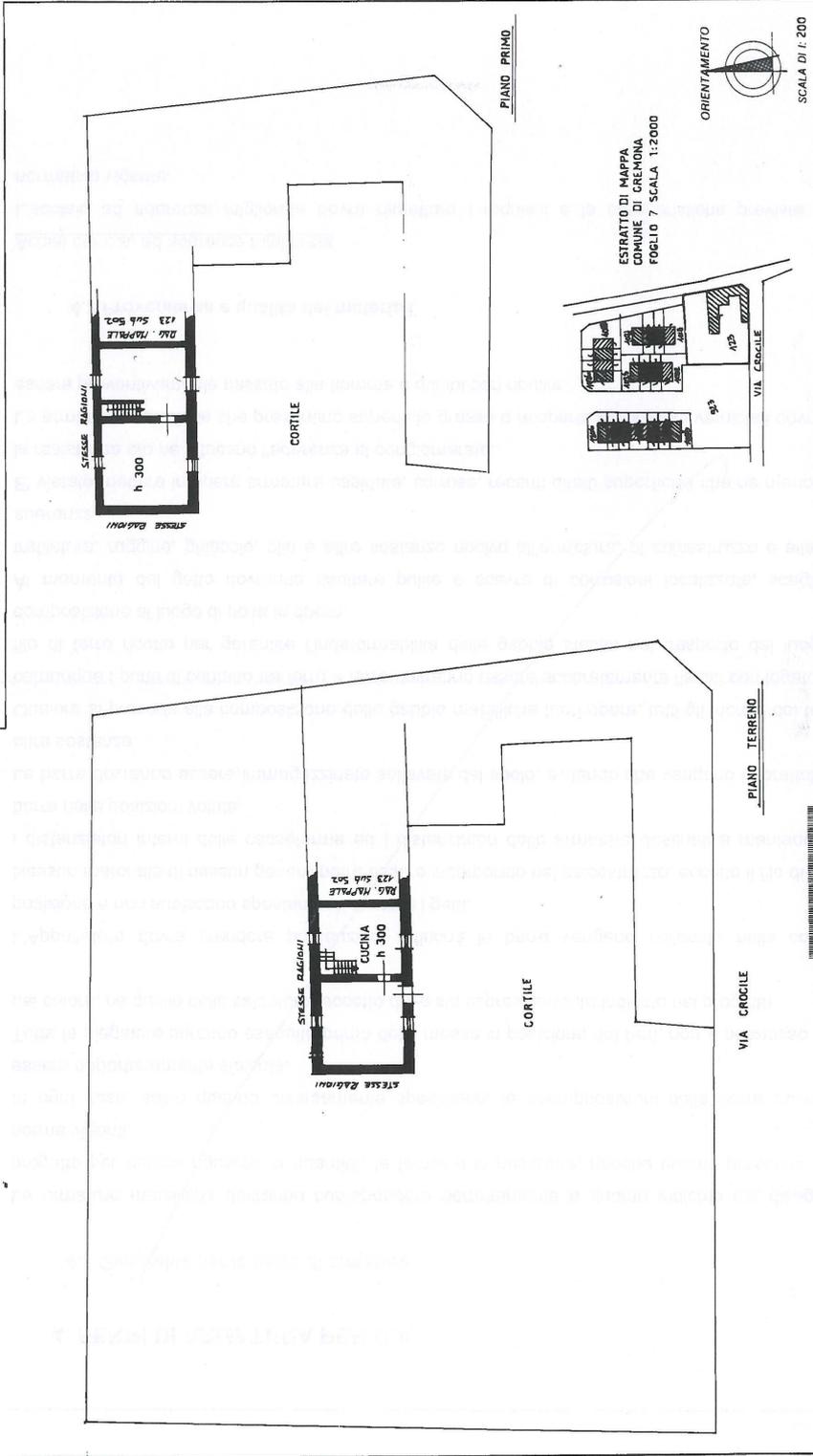
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

MOD. AN (CEU)
 LIRE 605
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 652)
 Planimetria di u.l.u. in Comune di **CREMONA** via **CROCCILE**



MODULINO
 F. 012, anno 2006



Completata dal **Geometra** (nome cognome e nome)
SCALIA LUCIANO
 iscritto all'Albo dei **Geometri** della provincia di **CREMONA** n. **1028**
 data Firma

Dichiarazione di N.C.
 Demanda di variazione
 Identificativi catastali
 F. **7** n. **123** sub. **501**

0007001230501
 Cm: C5AA Mapp: 00123
 Fg: 0007 Sub: 0501

RESERVATO ALL'UFFICIO

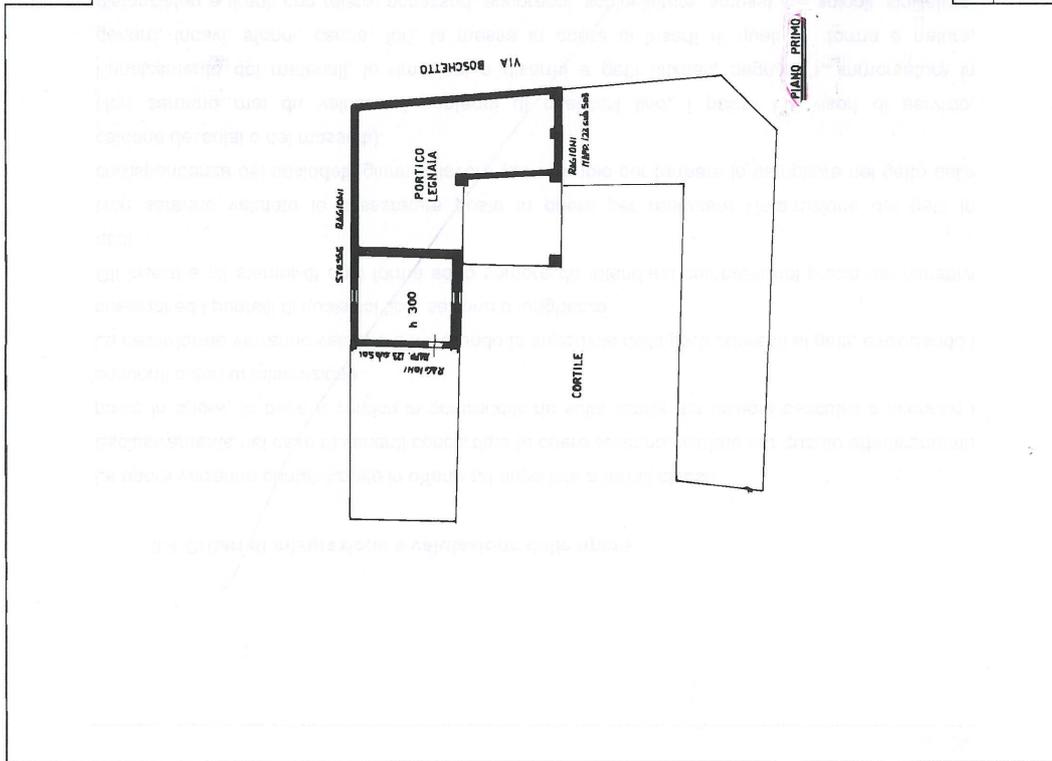
MOD. AN (CEU)
 L.R. 700

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1998, n. 652)

Planimetria di l.u.u. in Comune di **CREMONA** via **CRUCILE** civ.



MODULARI
 F. 10/10/1998



00700123052
 Ctr. CGAA Mod. 00123
 Fg 0007 Sub 0502

RESERVATO ALL'UFFICIO

SCALA Di 1: 200

Compilata dal **Geometra**
SCAGLIA LUCIANO (nome)
 iscritto all'Albo dei **Geometri** n. **1028**
 della provincia di **CREMONA**
 data Firma

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 significativi catastali
 F. **123** sub. **502**
 n. **123** sub. **502**
 data

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree interessate sono comprese nelle zone sotto indicate individuate dalla **Variante generale al Piano di Governo del Territorio** (in attesa di pubblicazione sul B.U.R.L.) approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 30 (Adeguamento Geologico), n. 31 (Documento di Piano), n. 32 (Piano dei Servizi), n. 33 (Piano delle Regole) del 1 luglio 2013, esecutive a sensi di legge.

DOCUMENTO DI PIANO

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DELLO SPAZIO COMUNALE

Il mappale 123 foglio 7 ricade in "Bassa sensibilità paesaggistica" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

PREVISIONI DI PIANO

La "Carta delle previsioni di piano" non riporta indicazioni per Il mappale 123 foglio 7

Ai sensi dell'art.8 comma 3 della L.r.12/2005 e s.m.i. il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

PIANO DEI SERVIZI

CONFORMAZIONE DEI SUOLI PER SERVIZI

Il mappale 123 foglio 7 non ricade in aree ed attrezzature per servizi

Ai sensi dell'art.10 comma 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i. le indicazioni contenute nel Piano dei servizi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

PIANO DELLE REGOLE

INTERVENIBILITA' EDILIZIA

Il mappale 123 foglio 7 ricade in aree con grado di intervenibilità edilizia "Riqualificazione" (art. 17 delle Disposizioni attuative) – Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), dell'art. 27 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE AGRICOLE

Il mappale 123 foglio 7 ricade in "Città esistente da riqualificare CER – Ambiti delle frazioni CER.3" (art. 25 delle Disposizioni attuative)

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Il mappale 123 foglio 7 ricade in "Classe 3.1a – Fattibilità con consistenti limitazioni " – Aree esondabili o allagabili – falda idrica tra 3 e 5 m dalla superficie" (art. 13 delle Norme di Fattibilità geologica).

CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO

Il mappale 123 foglio 7 ricade all'interno della "Delimitazione centro abitato (art. 58 delle Disposizioni attuative)"

Il mappale 123 foglio 7 ricade all'interno della "Delimitazione centro edificato", come individuato dall'elaborato 3.6 "Carta dei vincoli geologici"

Ai sensi dell'art.10 comma 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i. le indicazioni contenute nel Piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

STRALCIO P.G.T. VIGENTE

“ Tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio”

Carta dell'intervenibilità edilizia



STRALCIO VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Tavola 3.1.c – scala 1:5.000

LEGENDA

Intervenibilità edilizia



Consolidamento (art.14)
Interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Ripristino (art.15)
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), primo e secondo periodo, dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Rinnovo (art.16)
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Riqualificazione (art.17)
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi

Aree di trasformazione

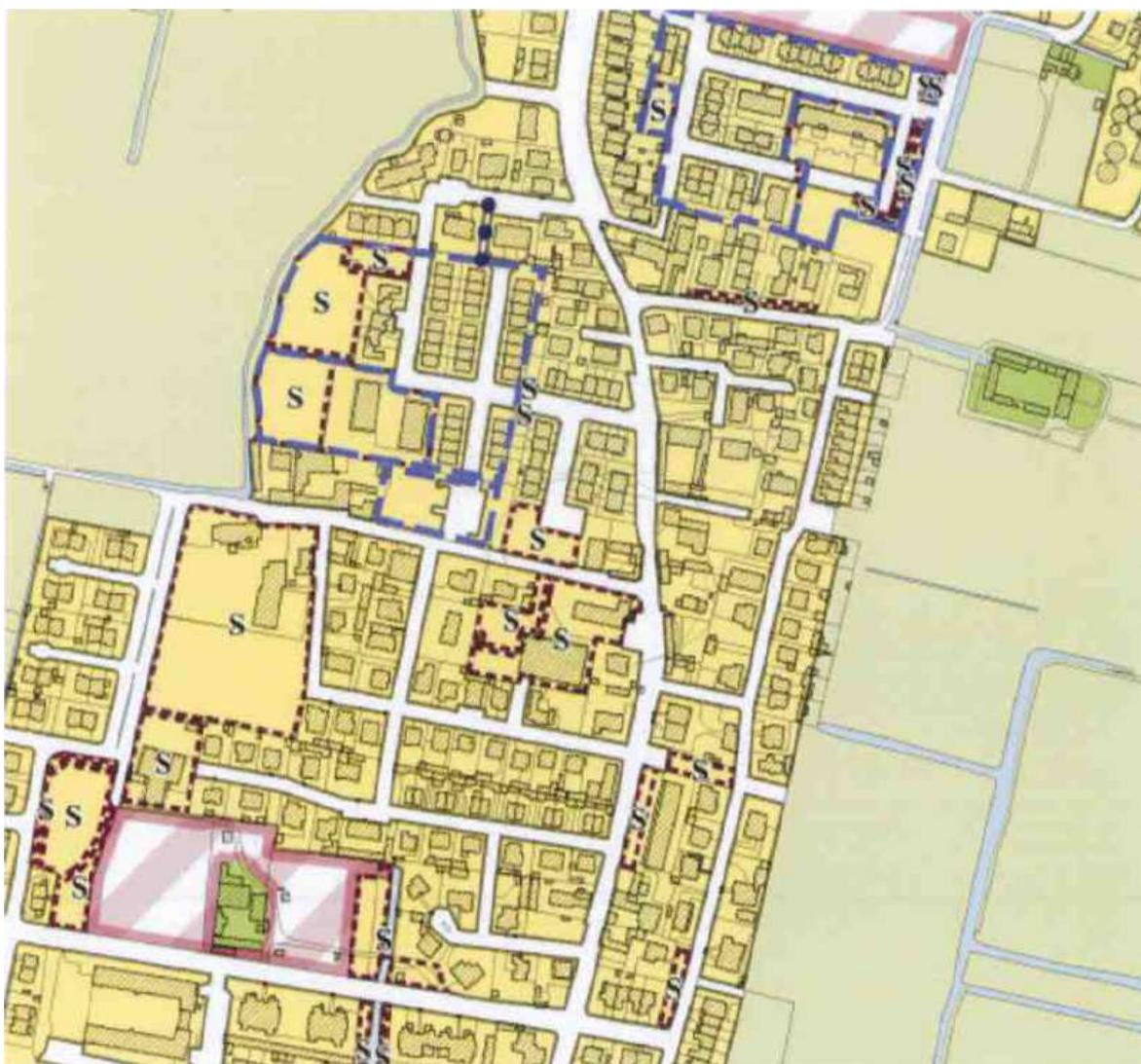


Interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato
(art. 3.5 e segg. Disposizioni attuative del Piano delle regole)

**Carta della conformazione del regime dei suoli e della
classificazione delle aree agricole**

**STRALCIO VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO**

tavola 3.3.b – scala 1:5.000



STRALCIO LEGENDA

	Tessuto urbano consolidato		
Città esistente da valorizzare (CEV)			
	CEV.1 - Nuclei di antica formazione: centro storico (art.21)		
	CEV.2 - Nuclei di antica formazione: centri storici minori (art.22)		
Città esistente da riqualificare (CER)			
	CER.1 - Ambiti di prima espansione (art.23)		
	CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)		
	CER.3 - Ambiti delle frazioni (art.25)		
	CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)		
	CER.5 - Ambiti misti (art.27)		
	CER.6 - Ambiti del commercio strutturato (art.28)		
	CER.7 - Ambito portuale (art.29)		
	CER.8 - Ambiti specialistici (art.30)		
	Pianificazione attuativa previgente (art.31)		
Città da riorganizzare (CR)			
	CR - Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di piano (art.32)		
Are non soggette a trasformazione urbanistica e per il patrimonio agro-culturale			
ANT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica (art.33)			
	ANT.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica di riequilibrio ecologico ambientale		
	ANT.2 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica di rispetto urbano		
	ANT.3 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica dell'edilizia lungo Po		
AC - Ambiti delle cascine (art.34)			
	AC.1 - Ambiti delle cascine di interesse storico-architettonico		
	AC.2 - Ambiti delle cascine di interesse ambientale e risultanti da riorganizzazione di matrici rurali		
AA - Ambiti agricoli (art.35)			
	AA.1 - Aree agricole e strategiche		
	AA.2 - Aree agricole strategiche e di rilevanza paesaggistica		
	AA.3 - Aree agricole strategiche e di rilevanza ecologico-ambientale e paesaggistica		
Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto			
	Sistema della viabilità (art.36)		Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane esistenti
	Sistema della viabilità di progetto (art.36)		Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane di progetto
	Sistema ferroviario (art.37)		Mobilità lenta: itinerari territoriali esistenti
	Sistema della navigazione interna - canale navigabile (art.38)		Mobilità lenta: itinerari territoriali di progetto
Grandi strutture di vendita			
Ambiti ove sono consentiti esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita (art.42)			
A.	Area in via Castelleone - via Sesto		
B.	Area in via Ghisleri		
C.	Area in via Castelleone - via Picenengo		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Via Crocile – Via Boschetto



Via Boschetto



Via Crocile



ingresso cortile



cortile