

SCHEDA TECNICA
Immobile ubicato in Comune di Cremona
via Bella Rocca, 25

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'oggetto della descrizione più avanti specificata è costituito da un'unica unità immobiliare catastale di proprietà comunale avente tipologia di - fabbricato contiguo -, originariamente destinata ad abitazione/studio ed edificata su tre piani fuori terra con piano interrato; dispone altresì di area libera di pertinenza in proprietà esclusiva, adibita in parte a cortile ed in parte a giardino, della superficie di circa mq. 255,00.

Il fabbricato nel quale trova dimora l'unità immobiliare è stato presumibilmente ricostruito a seguito di un radicale intervento di ristrutturazione ultimato nel 1926 – come riportato da un'effigie presente sulla facciata principale – il contesto si ritiene

possa considerarsi di pregevole fattura considerando le peculiarità caratteristiche dell'epoca novecentesca, rimaste sia internamente che esternamente, pressoché intatte (salvo usuali adeguamenti atti a migliorarne l'utilizzo ora imposto) e soprattutto al fatto che disponga di una considerevole area cortilizia prospiciente la via pubblica.

il fabbricato si erge con strutture portanti verticali in laterizio e cemento collaboranti e da orizzontali in legno – che costituiscono anche la copertura –, la facciata dell'edificio risulta in parte intonacata e tinteggiata anche con fregi ed in parte rivestita in mattoni di laterizio a vista.

La copertura a tetto è tipica a falde inclinate del tipo “a capanna”, con tegole in laterizio tipo “coppo” tradizionale.

Il tutto localizzato in Comune di Cremona, via Bella Rocca, 25.

Collocato – come dianzi specificato –, in posizione contigua rispetto agli immobili circostanti, l'edificio risulta essere attualmente destinato interamente a dimora di uffici per servizi di utilità comunale; l'ubicazione in posizione centrale rispetto al centro del Capoluogo, consente al bene di poter godere appieno dei principali servizi offerti dal capoluogo quali: piccole attività commerciali, negozi, istituti di credito, scuole, edifici comunali e di culto, farmacie, cliniche ed ospedali, ecc.

La stretta vicinanza poi, anche con strade a carattere sovra comunale, raggiungibili utilizzando l'efficiente rete viaria cittadina, facilita il collegamento con le aree periferiche, i centri limitrofi ed altresì l'autostrada A/21.

L'edificio nella sua interezza – come anzidetto –, si sviluppa su quattro piani.

IL PIANO TERRENO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 159,00 (esclusi i locali centrale termica e ripostiglio nel cortile, poiché accessori), è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- atrio d'ingresso/disimpegno mq. 12,51;
- corridoio mq. 20,95;
- ufficio mq. 11,94;
- archivio mq. 15,80;
- archivio mq. 24,90;

- vano scale/disimpegno mq. 16,64;
- archivio mq. 16,06;
- antibagno e servizio igienico/sanitario mq. 8,58;
- centrale termica mq. 2,88;
- ripostiglio (in corpo staccato) mq. 11,25.

IL PIANO PRIMO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 159,00, è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- disimpegno mq. 5,17;
- corridoio mq. 27,12;
- ufficio mq. 24,14;
- disimpegno mq. 3,04;
- servizio igienico/sanitario mq. 6,48;
- ufficio mq. 13,09;
- ufficio mq. 16,61;
- ufficio mq. 25,72,

IL PIANO SECONDO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 132,00 (esclusa la terrazza), è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- disimpegno mq. 5,17;
- terrazza mq. 27,12;
- soffitta mq. 14,08;
- soffitta mq. 21,50;
- centrale termica mq. 2,09;
- soffitta mq. 30,96;
- soffitta mq. 25,72;

IL PIANO INTERRATO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 76,00, è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- cantina mq. 13,98;
- cantina mq. 23,09;
- cantina mq. 11,05;
- cantina mq. 3,19.

Presenta internamente le seguenti caratteristiche di finitura: intonaci al civile tinteggiati in ogni ambiente, pavimentazioni in piastrelle di graniglia, di ceramica e/o similare, serramenti interni di porta in legno di pregevole fattura con specchiature ed esterni in legno provvisti di avvolgibili; l'impiantistica sia elettrica che termo – idraulica, tutta sotto traccia apparentemente da revisionare (presenza di impianto di condizionamento).

Gli ambienti ad uso di soffitta risultano inutilizzati e mantengono le caratteristiche dell'epoca, gli ambienti a cantina non hanno alcuna finitura, eccezion fatta per la sola presenza dell'impianto elettrico.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intero contesto – come anzidetto -, è da ritenersi di discreta qualità sia sotto l'aspetto statico, che sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, tuttavia abbisognante di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria atti a preservarne e garantirne l'efficiente utilizzo.

COERENZE CATASTALI.

Il bene immobile oggetto della presente relazione peritale è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di **Cremona**, in un'unica unità immobiliare, ovvero:

- ***foglio 87, particella 306, particella 307 (graffate tra loro), zona censuaria 1, categoria B/4, classe 3, mc 1966, rendita €. 1.624,56, via Bella Rocca, 25, P.S1.T.1.2.***

L'intestazione è così registrata:

- **COMUNE DI CREMONA**, con sede in Cremona, c.f.: 00297960197, proprietario per 1000/1000.

CONFINI.

Dati all'intorno per il compendio immobiliare in un unico corpo:

via Bella Rocca, mappale 309, mappale 308, mappale 302, mappale 301, mappale 300, mappale 299, mappale 305.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree interessate sono comprese nelle zone sotto indicate individuate dal vigente **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31, 32, 33 e 34 del 01.07.2013 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n. 35 Serie Avvisi e Concorsi del 28.08.2013:

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto paesaggistico

I mappali 306-307 foglio 87 ricadono in "Sensibilità paesaggistica elevata" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

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 DELLE REGOLE

Intervenibilità edilizia

I mappali 306-307 foglio 87 ricadono in "Intervenibilità edilizia di rinnovo" (art. 16 Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

I mappali 306-307 foglio 87 ricadono in "CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 21 Disposizioni attuative)

Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

I mappali 306-307 foglio 87 ricadono in "Rischio archeologico - Aree a rischio archeologico" (art. 46 Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

I mappali 306-307 foglio 87 ricadono in "Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni - Sottoclasse 2.2: aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (artt. 10 e 12 Norme geologiche)

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

I mappali 306-307 foglio 87 ricadono in "Aree su cui risulta necessaria, per gli edifici strategici e rilevanti di nuova costruzione in fase di progettazione, eseguire le indagini di 3° livello o applicare nei calcoli gli spettri della classe di suolo superiore"

Rete ecologica

I mappali 306(parti)-307 foglio 87 ricadono in "Elementi puntuali di interesse per la rete ecologica - Giardini e aree verdi" (art. 18 Disposizioni attuative)

Centro abitato

I mappali 306-307 foglio 87 ricadono all'interno del "Centro abitato"

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.





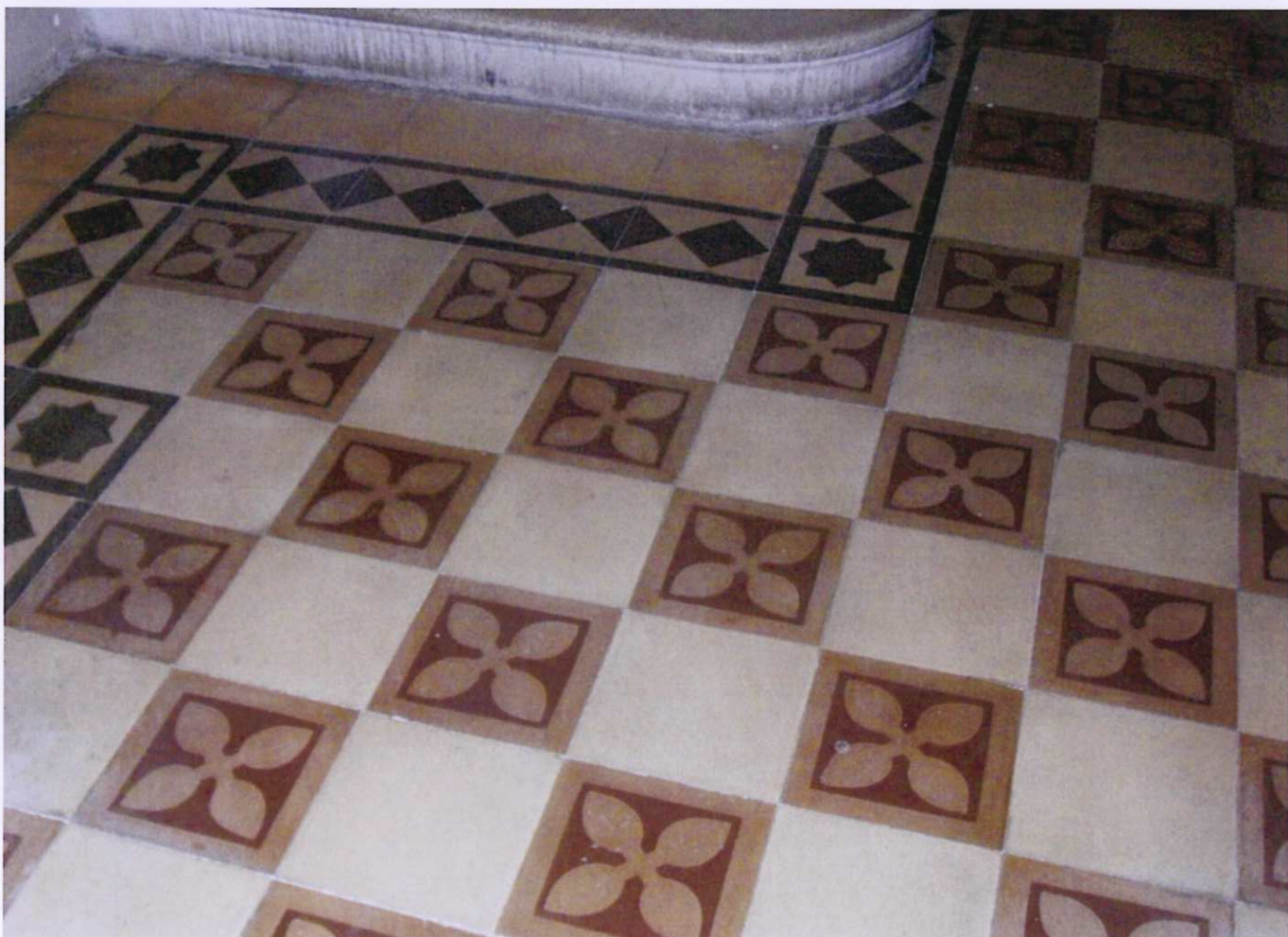


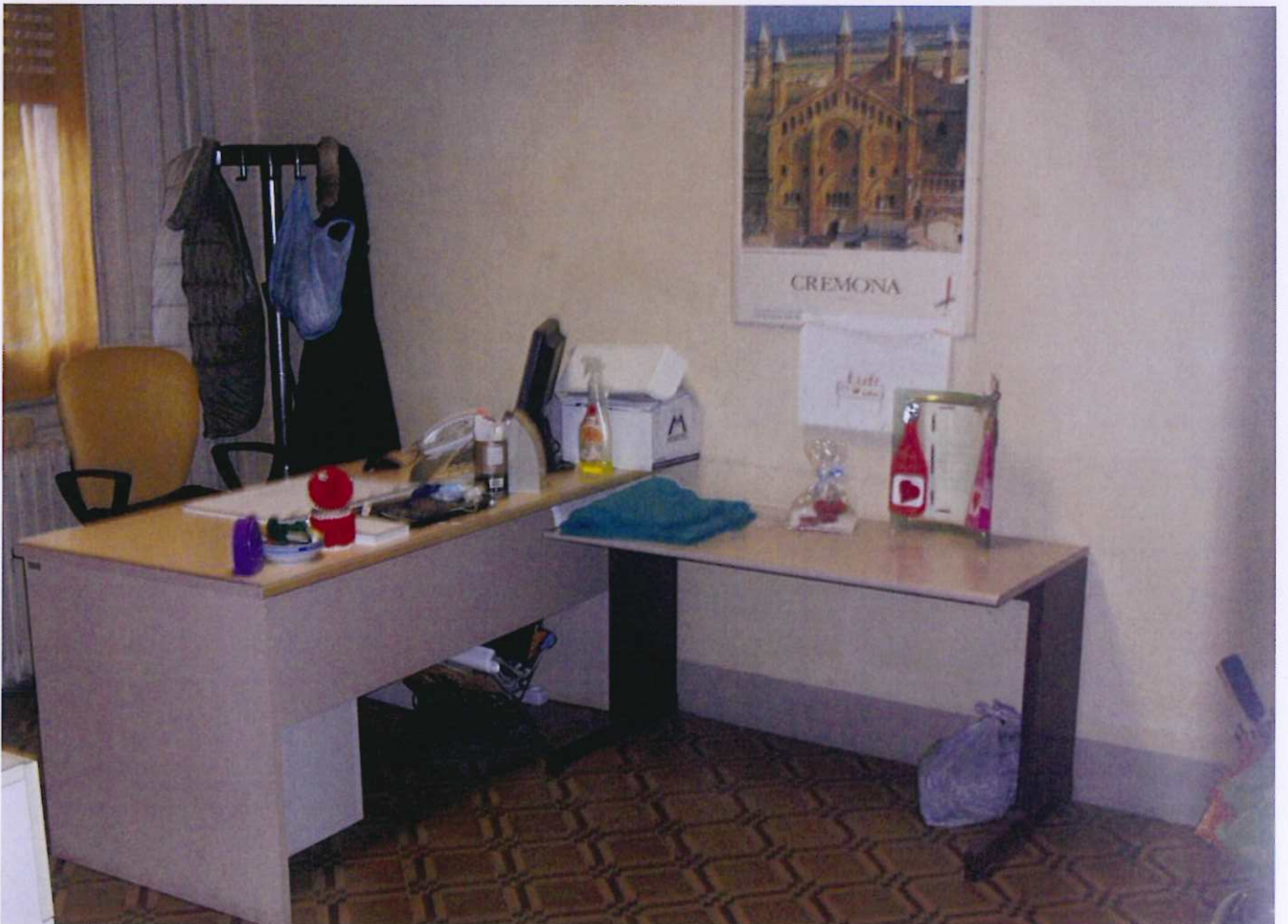
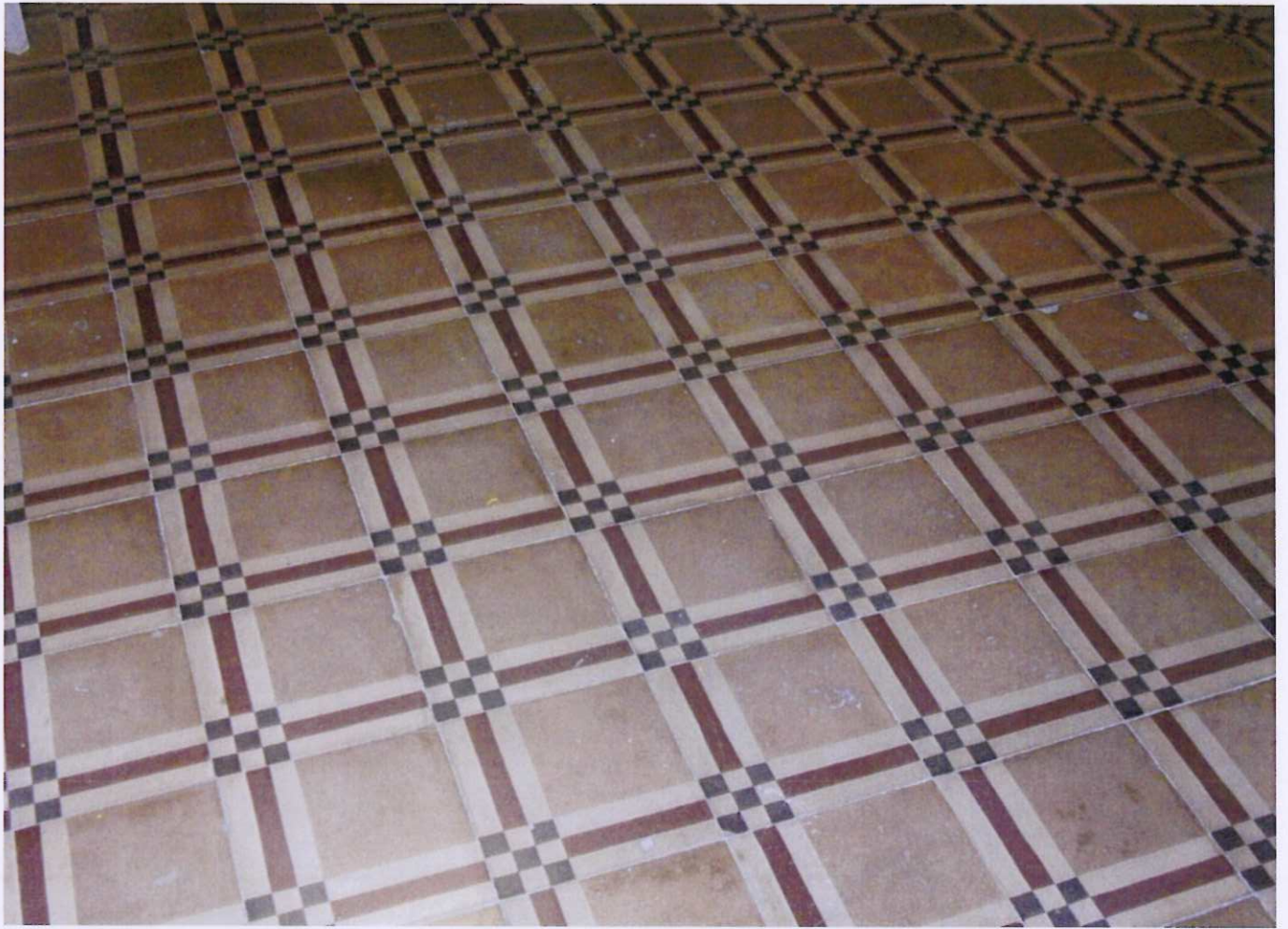








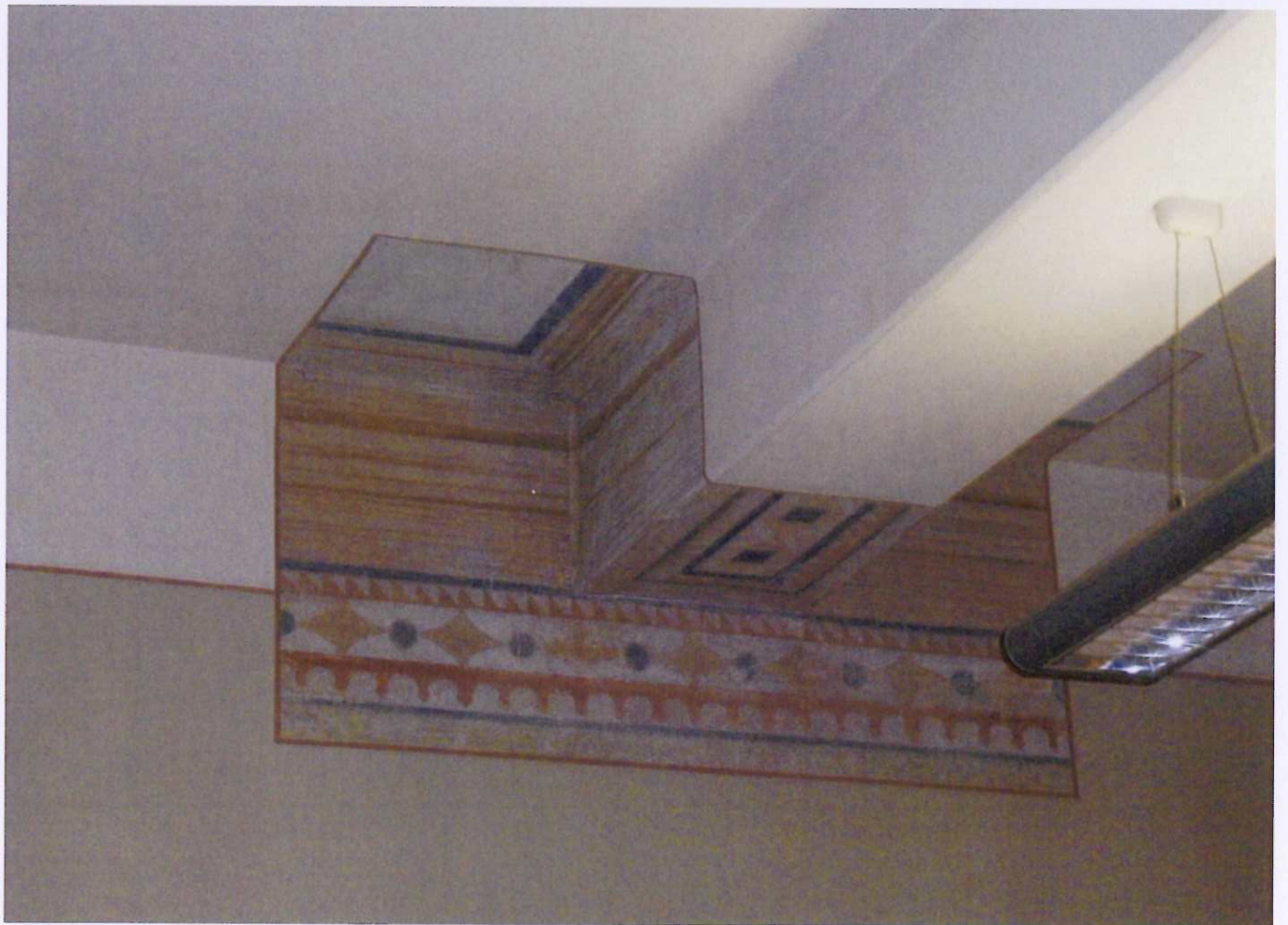








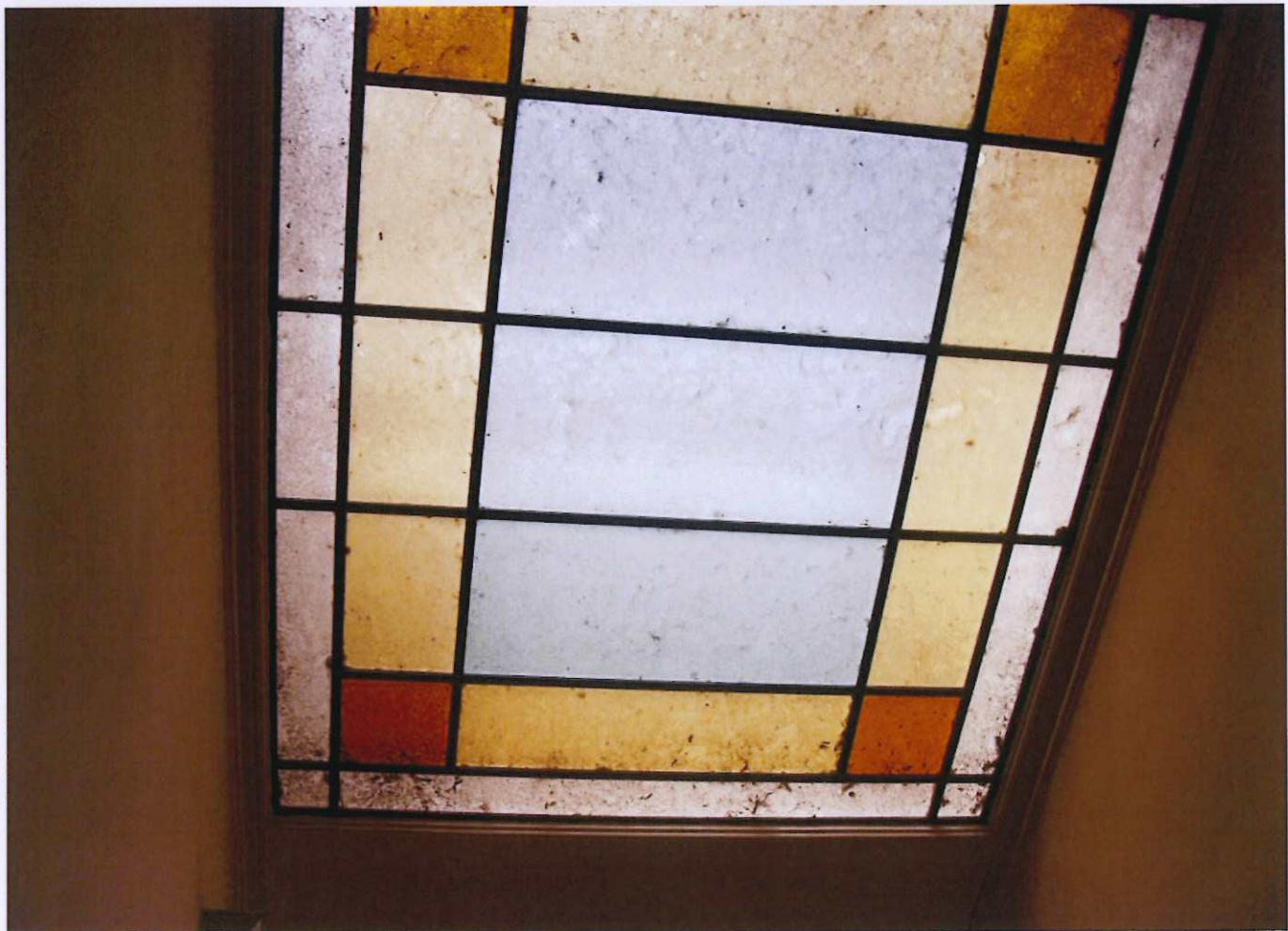
























Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/06/2014 - Ora: 09.53.24 Fine
Visura n.: T47411 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2014

Dati della richiesta	Comune di CREMONA (Codice: D150)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA Foglio: 87 Particella: 306	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		87	306		1		B/4	3	1966 m ³	Euro 1.624,56	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2010 n . 548 .1/2010 in atti dal 19/01/2010 (protocollo n . CR0004723) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA BELLA ROCCA n. 25 piano: S1-T-1-2;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA		00297960197*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ dal _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cremona
 Via Bella Rocca _____ civ. 25

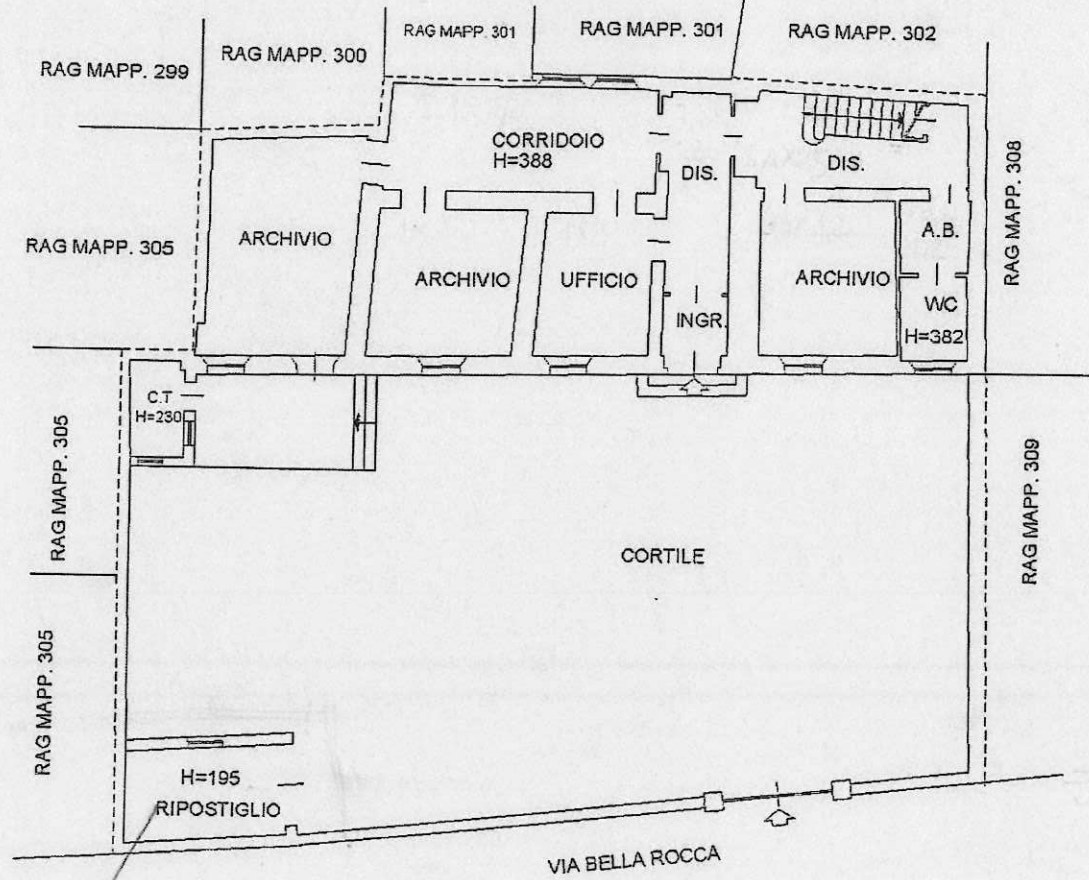
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 87
 Particella: 306
 Subalterno:

Compilata da:
 Gazzaniga Federico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Cremona

N. 1508

n.1 Scala 1: 200

PIANO TERRA

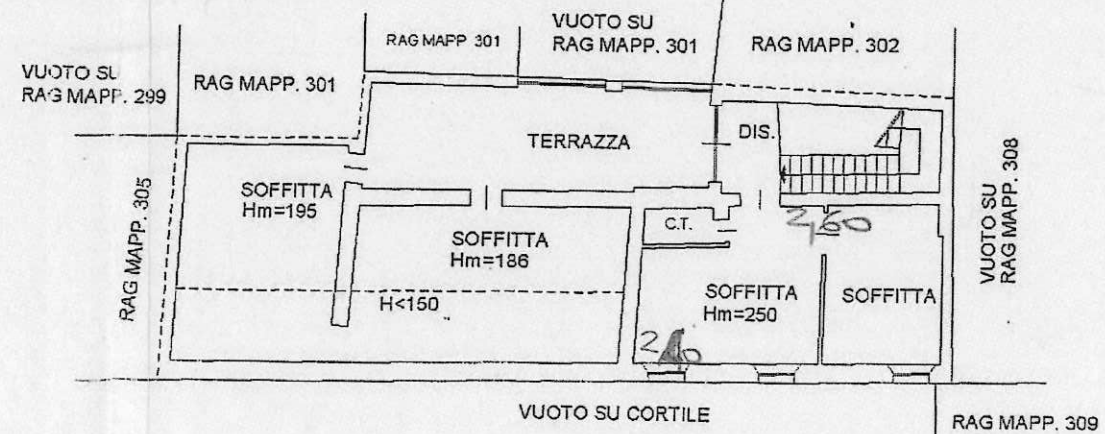


MAP 307

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOSTRADA S1

