

SCHEMA TECNICA
Immobilie ubicato in Comune di Cremona
via Fabio Filzi, 35

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'oggetto della descrizione più avanti specificata è costituito da un edificio suddiviso in n° 3 unità immobiliari catastali – con parti comuni quali beni non censibili –, di proprietà comunale avente tipologia di - fabbricato semisolato -.

Di epoca novecentesca e destinato in origine ad abitazione di tipo signorile il fabbricato si erge su quattro piani fuori terra con piano interrato ed è - come citato in premessa -,

ora sede del C.O.N.I. provinciale che ha destinato i vari ambienti quali uffici di rappresentanza delle varie discipline sportive affiliate al comitato.

Il contesto è altresì corredato da una notevole area libera di pertinenza in proprietà esclusiva, adibita in parte a cortile ed in parte a giardino, della superficie di circa mq. 1.070,00.

L'edificio è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione tuttavia rispettoso delle caratteristiche costruttive dell'epoca soprattutto per quanto riguardante il tessuto della facciata principale, dell'ampia scalinata padronale interna e delle pavimentazioni interne.

Il contesto – per effetto delle opere realizzate –, si ritiene possa considerarsi di pregevole fattura considerando le peculiarità caratteristiche dell'epoca appunto pressoché rimaste intatte e soprattutto al fatto che disponga di una considerevole area cortilizia.

il fabbricato si erge con strutture portanti verticali ed orizzontali in laterizio e cemento collaboranti e da orizzontali in legno per quanto attinente la copertura –, la facciata dell'edificio risulta in parte intonacata e tinteggiata anche con fregi perimetrali alle finestre di pregevole fattura e stato conservativo ed in parte rivestita nella parte inferiore.

La copertura a tetto è tipica a falde inclinate del tipo "a padiglione", con manto in tegole di laterizio.

Il tutto localizzato in Comune di Cremona, via Fabio Filzi, 35.

Collocato – come dianzi specificato –, in posizione semi-isolata rispetto agli immobili circostanti, l'edificio risulta essere attualmente destinato interamente a dimora degli uffici sede del C.O.N.I. provinciale; l'ubicazione in posizione semicentrale 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 cinque piani.

IL PIANO TERRENO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 345,00, è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- ingresso mq. 9,64;
- atrio/disimpegno/vano scale principale mq. 27,20;
- corridoio mq. 12,00;
- ripostiglio mq. 9,14;
- ufficio mq. 30,30;
- ufficio mq. 12,46;
- ufficio mq. 13,35;
- ufficio mq. 27,30;
- vano scale secondario mq. 15,75;
- disimpegno mq. 10,15;
- ufficio mq. 35,70;
- ufficio mq. 38,10;
- ufficio mq. 13,65;
- antibagno e n° 2 servizi igienico/sanitari mq. 11,60

più vano corsa dell'ascensore e balcone di mq. 2,75, non rappresentato sulla scheda planimetrica.

IL PIANO PRIMO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 345,00, è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- atrio/disimpegno/vano scale principale mq. 29,75;
- locale archivio mq. 9,14;
- ufficio mq. 45,00;
- ufficio mq. 27,00;
- ufficio mq. 13,80;
- ufficio mq. 26,55;
- vano scale secondario mq. 15,75;
- disimpegno mq. 10,80;

- ufficio mq. 36,60;
- ufficio mq. 36,90;
- antibagno e n° 2 servizi igienico/sanitari mq. 12,00

più vano corsa dell'ascensore e n° 2 balconi di mq. 4,80 complessivi.

IL PIANO SECONDO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 345,00, è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- atrio/disimpegno/vano scale principale mq. 27,63;
- ripostiglio mq. 2,20;
- ufficio mq. 47,30;
- ufficio mq. 27,00;
- ufficio mq. 26,62;
- ufficio mq. 25,52;
- antibagno/bagno mq. 6,38
- vano scale secondario mq. 15,57;
- disimpegno mq. 11,25;
- ufficio mq. 36,91;
- ufficio mq. 38,42;
- antibagno e n° 2 servizi igienico/sanitari mq. 12,00

più vano corsa dell'ascensore.

IL PIANO TERZO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 345, internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- atrio/disimpegno mq. 28,05;
- locale mq. 75,00;
- locale mq. 13,05;
- locale mq. 63,75;
- locale mq. 75,00
- locale mq. 2,46;
- locale mq. 6,84;

più vano corsa dell'ascensore.

IL PIANO INTERRATO con superficie coperta lorda complessiva uguale a mq. 345, è internamente così suddiviso (le sup. indicate sono nette interne):

- centrale termica mq. //

- deposito mq. 73,10;
- deposito mq. 14,30;
- locale contatori mq. 12,60;
- deposito mq. 11,30;
- vano scale secondario mq. 15,57;
- corridoio/disimpegno mq. 39,70;
- deposito mq. 26,00;
- deposito mq. 22,55;

più vano corsa dell'ascensore e locale tecnico attiguo.

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

Gli ambienti al piano terzo risultano inutilizzati poiché presentandosi ancora al rustico.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intero contesto – come anzidetto -, è da ritenersi di buona qualità sia sotto l'aspetto statico, che sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario.

COERENZE CATASTALI.

Il bene immobile oggetto della presente relazione peritale è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di **Cremona**, in n° 3 unità immobiliari, ovvero:

- ***foglio 36, particella 188, subalterno 501, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, vani 30,5, rendita €. 7.718,45, via Fabio Filzi, 35, P.T.1.2.***
- ***foglio 36, particella 188, subalterno 504, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, mq. 159, rendita €. 780,11, via Fabio Filzi, 35, P.S1.***
- ***foglio 36, particella 188, subalterno 503, zona censuaria 2, categoria F/1, in corso di definizione, via Fabio Filzi, 35, P.3.***

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 Fabio Filzi, mappale 492, mappale 944, strada comunale, mappale 945, mappale 705, mappale 677, mappale 193.

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

Il mappale 188 foglio 36 ricade in "Sensibilità paesaggistica media" (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

Il mappale 188 foglio 36 ricade in "Intervenibilità edilizia di riqualificazione" (art. 17 Disposizioni attuative)

Aree di trasformazione

Il mappale 188 foglio 36 ricade in "Aree di trasformazione: interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato" (art. 3.5 e segg. Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

Il mappale 188 foglio 36 ricade in "CER.2 - Ambiti di seconda espansione" (art. 24 Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

Il mappale 188 foglio 36 ricade in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1: aree esondabili o allagabili" (artt. 13 e 14 Norme geologiche)

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

Il mappale 188 foglio 36 ricade 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"

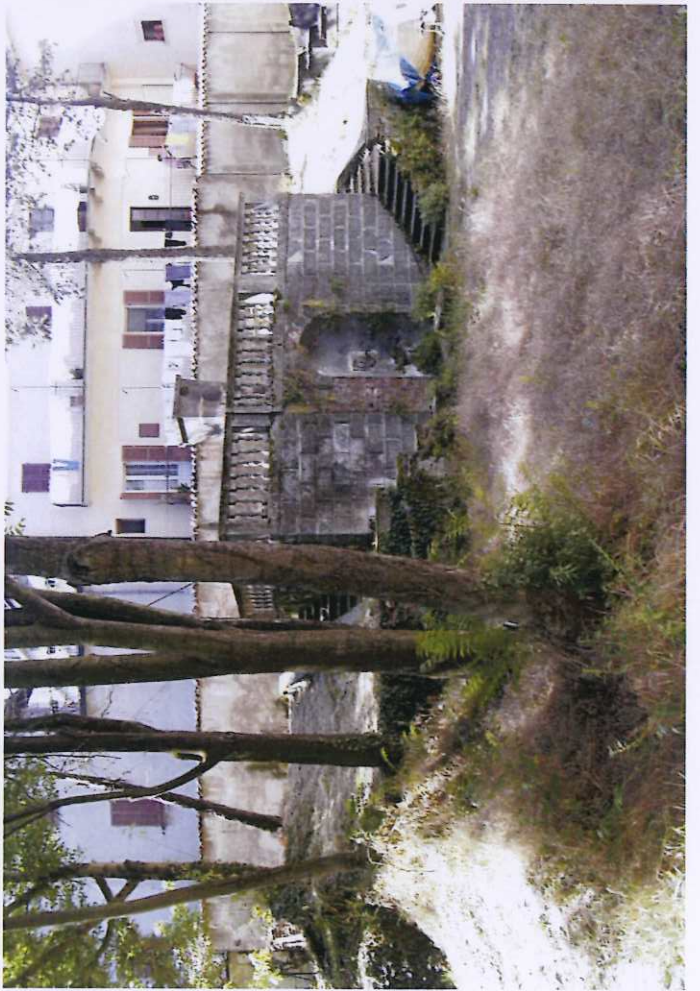
Rete ecologica

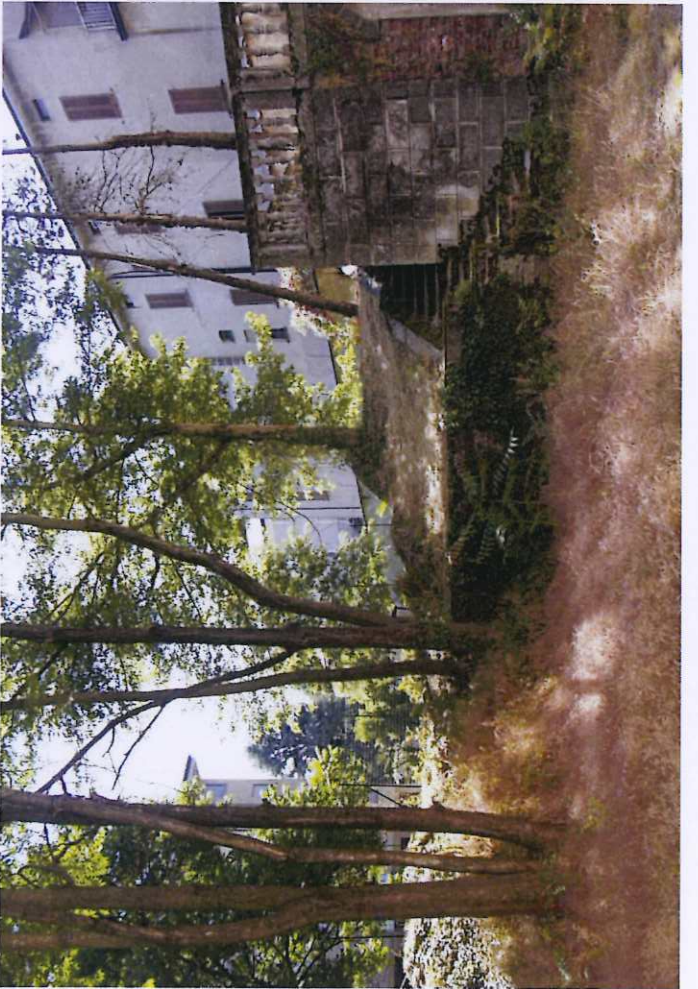
Il mappale 188 (parte) foglio 36 ricade in "Elementi puntuali di interesse per la rete ecologica - Giardini e aree verdi" (art. 18 Disposizioni attuative)

Centro abitato

Il mappale 188 foglio 36 ricade 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.



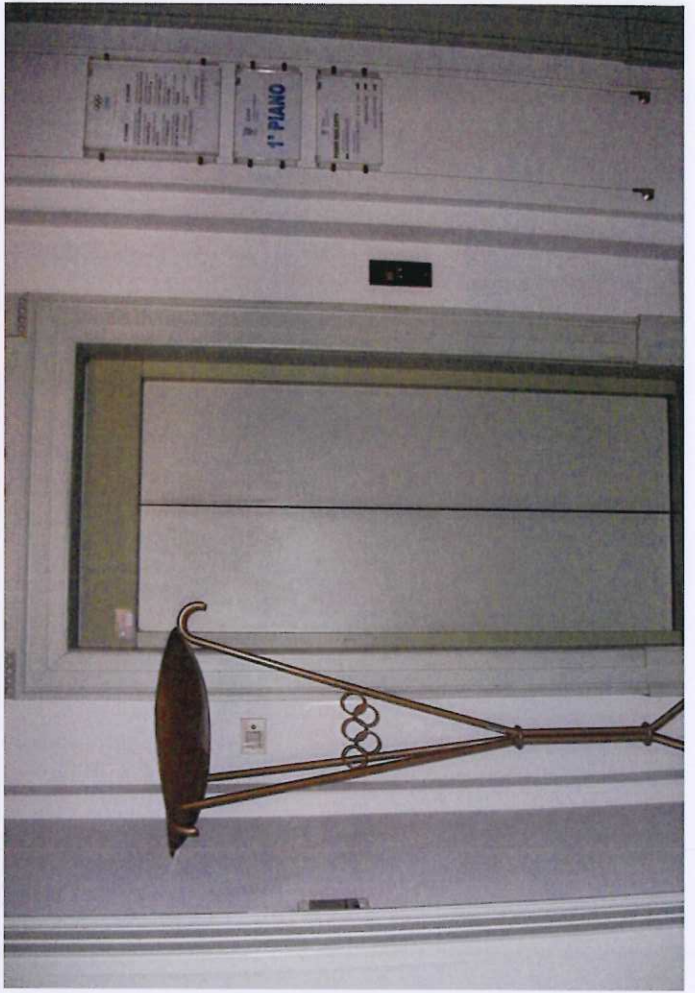










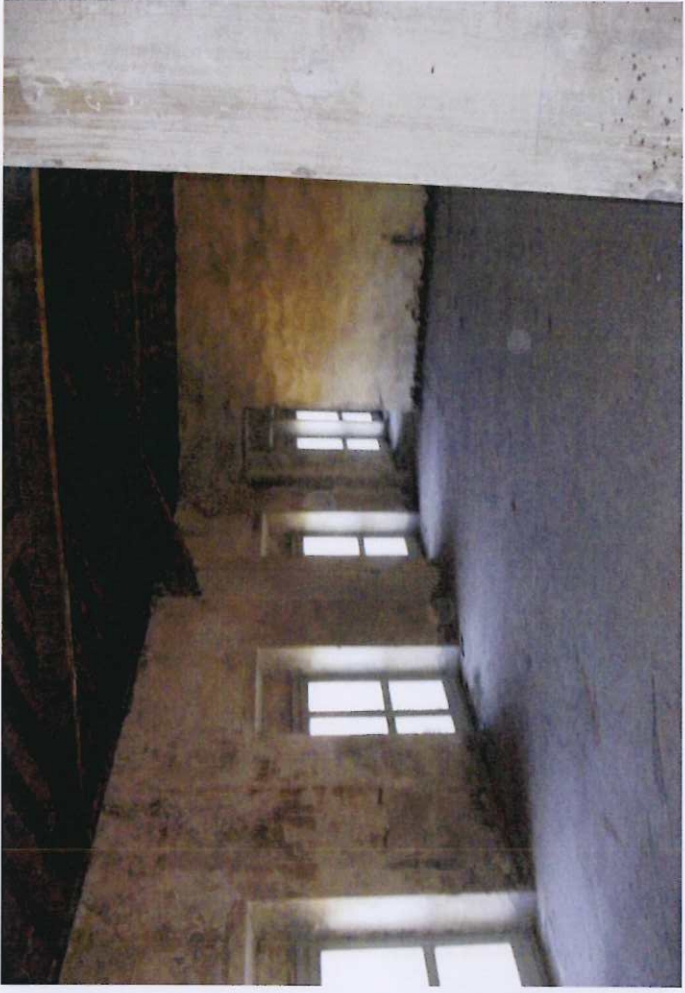








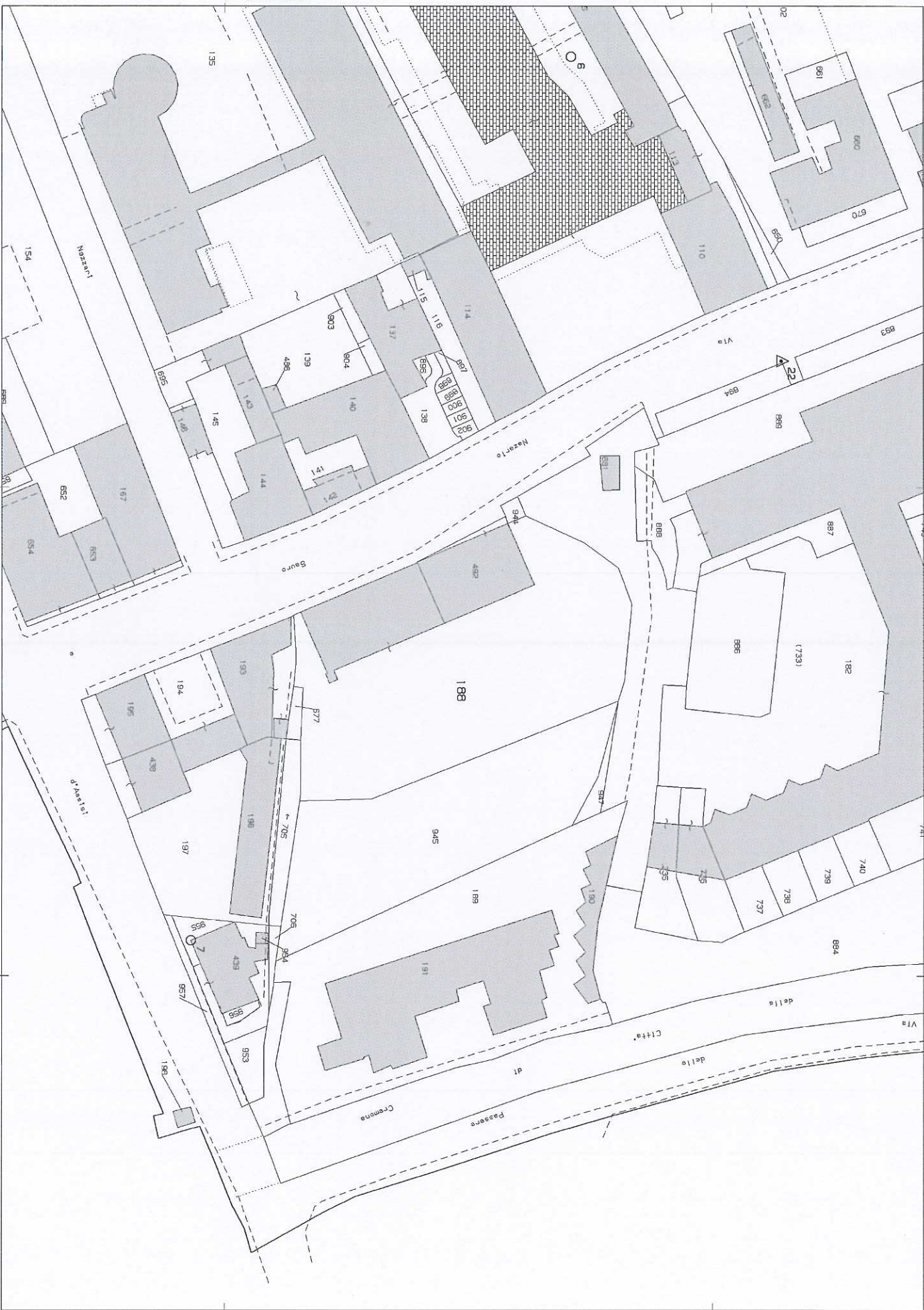






E=1579700

I Particella: 188





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2014

Data: 06/06/2014 - Ora: 09.57.58 Fine
Visura n.: T50071 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CREMONA (Codice: D150)		
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA		
	Foglio: 36 Particella: 188 Sub.: 501		

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		36	188	501	2		A/10	3	30,5 vani	Euro 7.718,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2010 n. 5629 .1/2010 in atti dal 25/05/2010 (protocollo n. CR0052853) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA FABIO FILZI n. 35 piano: T-1-2; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00297960197*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/06/2014 - Ora: 09.58.39 Fine
Visura n.: T50472 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: 36 Particella: 188 Sub.: 504	

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	36	188	504	504	2		C/2	3	159 m ²	Euro 780,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2010 n. 5629.1/2010 in atti dal 25/05/2010 (protocollo n. CR0052853) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA FABIO FILZI n. 35 piano: S1;										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA	00297960197*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2014

Data: 04/06/2014 - Ora: 10.59.03 Segue

Visura n.: T91898 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CREMONA (Codice: D150)	
	Provincia di CREMONA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 36 Particella: 188 Sub.: 503	

INTESTATO

1	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA	00297960197*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 14/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	
1		36	188	503			in corso di definiz.			Rendita	VARIAZIONE del 14/05/2013 n. 8841 .1/2013 in atti dal 14/05/2013 (protocollo n. CR0040348) VERIFICA STATO ATTUALE U.I.
Indirizzo		VIA FABIO FILZI n. 35 piano: 3;									
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà' prot. n. 40183 del 14/05/2013									

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	
1		36	188	503			in corso di definiz.			Rendita	VARIAZIONE del 22/01/2010 n. 778 .1/2010 in atti dal 22/01/2010 (protocollo n. CR0006044) VERIFICA STATO ATTUALE U.I.
Indirizzo		, VIA FABIO FILZI n. 35 piano: 3;									
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà' prot. n. 5832 del 21/01/2010									



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 04/06/2014 - Ora: 10.59.03 Fine

Visura n.: T91898 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2014

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	36	188	503	Cens.	Zona	in corso di definiz.				FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/05/2009 n. 6706 .1/2009 in atti dal 25/05/2009 (protocollo n. CR0058594) FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo											
, VIA FABIO FILZI n. 35 piano: 3;											

Situazione degli intestati dal 25/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/05/2009 n. 6706.1/2009 in atti dal 25/05/2009 (protocollo n. CR0058594)		
1	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/05/2009 n. 6706.1/2009 in atti dal 25/05/2009 (protocollo n. CR0058594)	00297960197	(1) Proprietà per 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

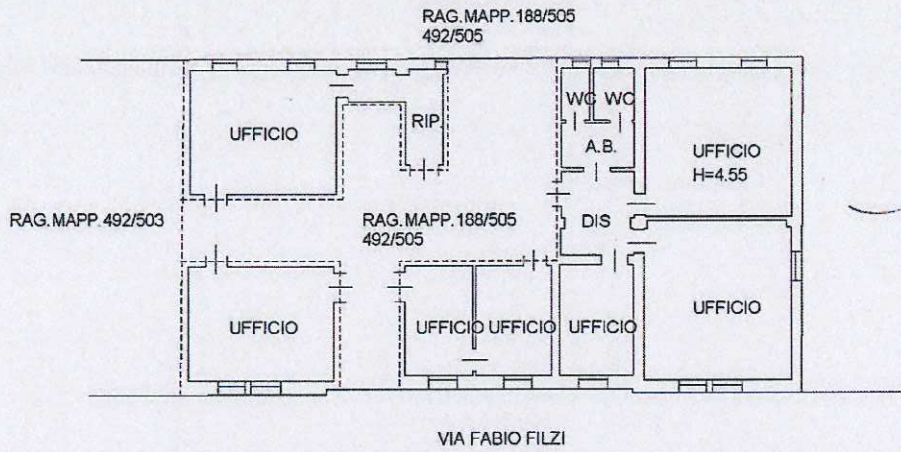
- foglio 36 particella 188 subalterno 501
- foglio 36 particella 188 subalterno 502
- foglio 36 particella 492 subalterno 502
- foglio 36 particella 672 subalterno
- foglio 36 particella 492 subalterno 501

Unità immobiliari n. 1

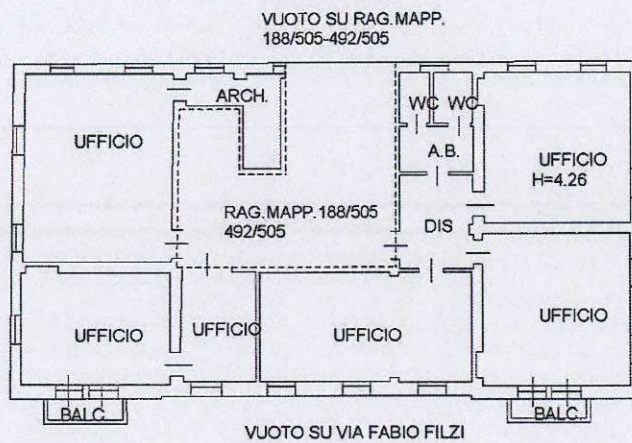
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

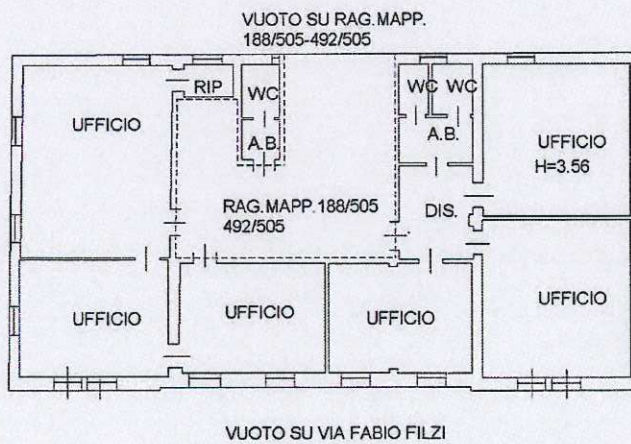
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

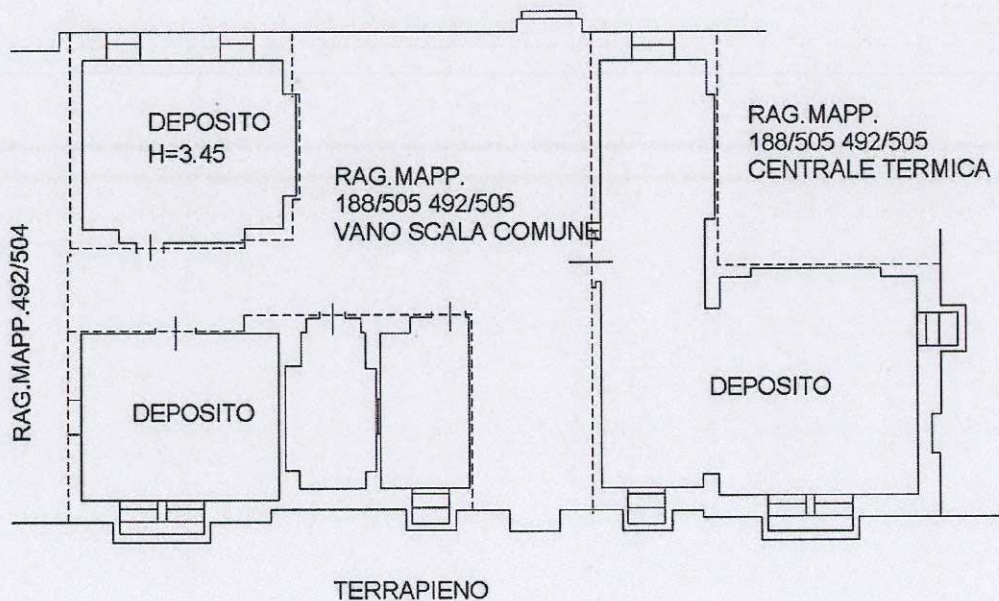


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cremona	
Via Fabio Filzi	civ. 35
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gazzaniga Federico
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 36	Prov. Cremona
Particella: 188	N. 1508
Subalterno: 504	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA (S1)

VUOTO SU CORTILE COMUNE
RAG. MAPP. 188/505-492/505



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gazzaniga Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cremona N. 1508

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Comune di Cremona	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 36 Particella: 188	Tipo Mappale n. 43417	del 17/04/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200

PIANO TERZO

mapp. 188/503

VUOTO SU CORTILE COMUNE
RAG. MAPP. 188/505-492/505



VUOTO SU VIA FABIO FILZI

