

Allegato 07)

(f. 31)

**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;
- corridolo 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 **A/2**, classe **5**, vani **11,5**, rendita € **1.514,51**, 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"

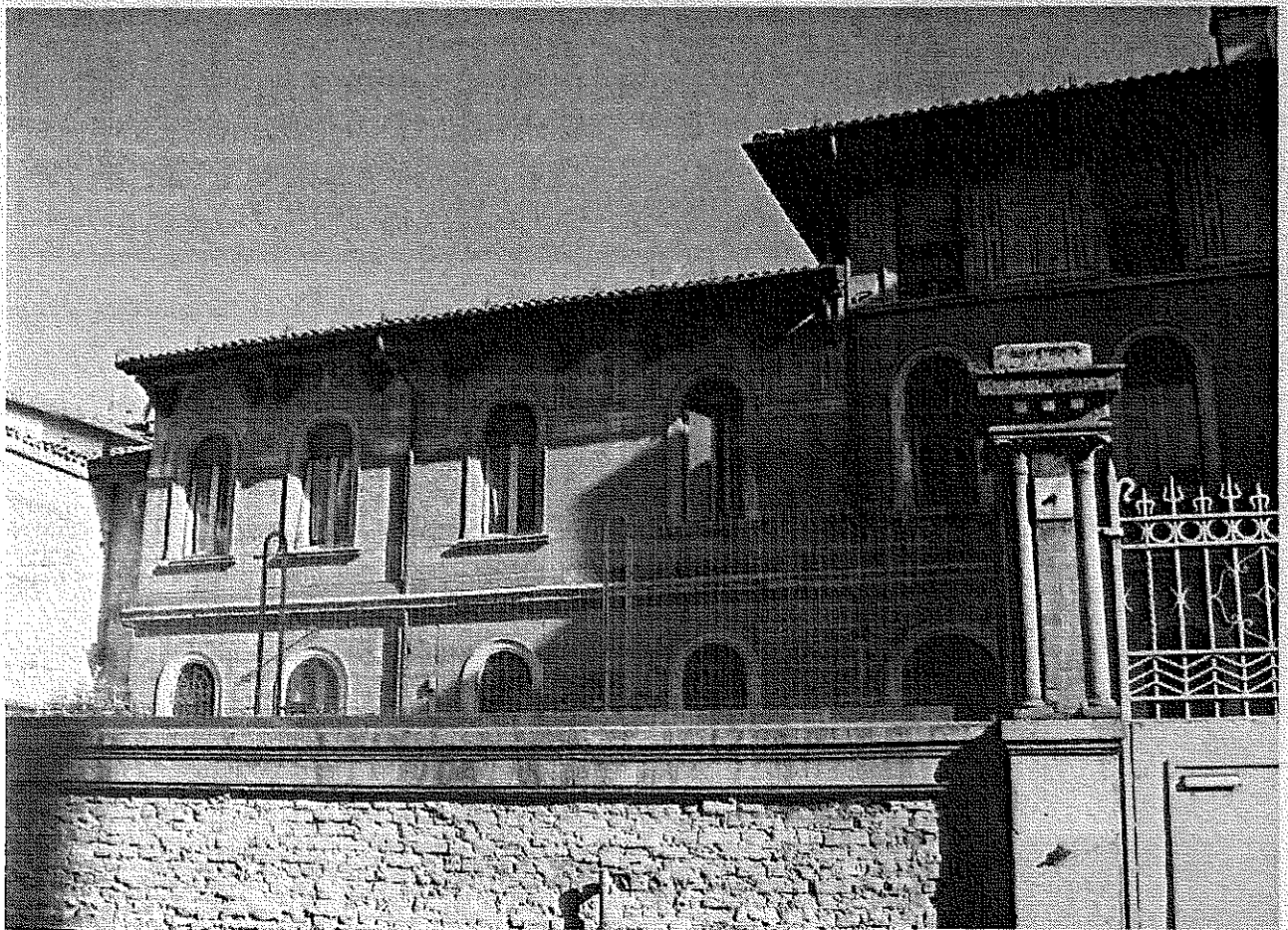
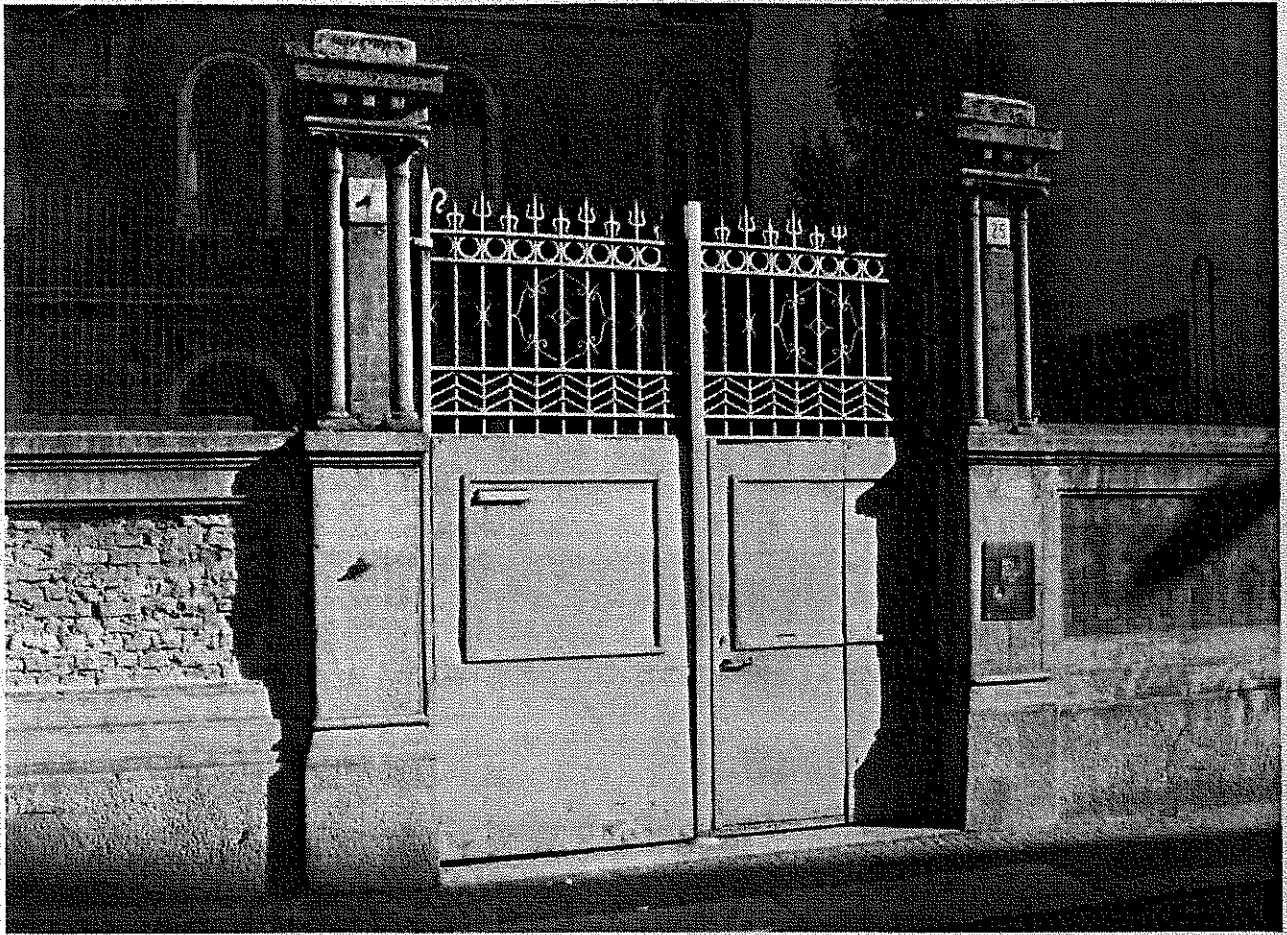
### **Rete ecologica**

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

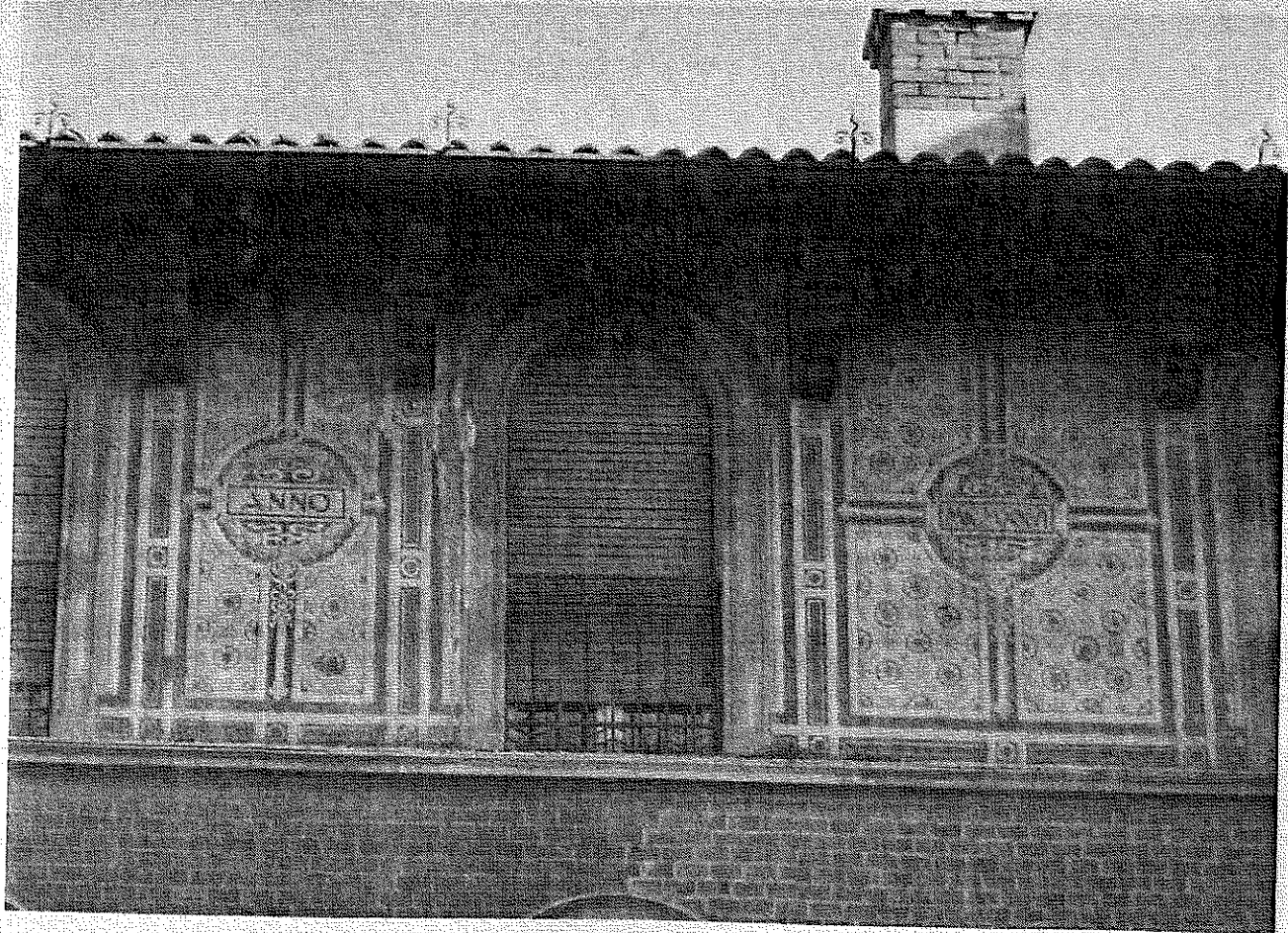
### **Centro abitato**

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.*



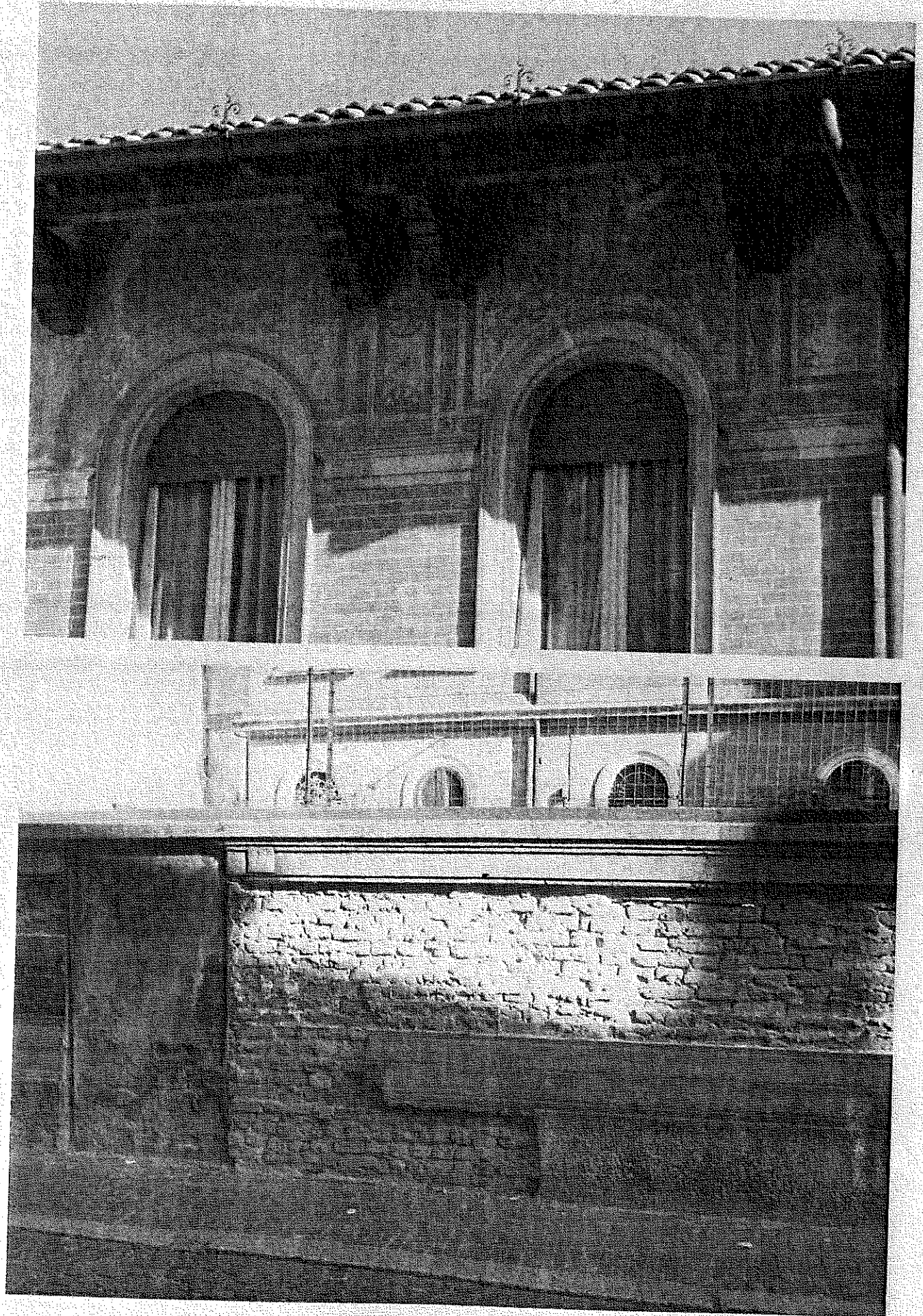








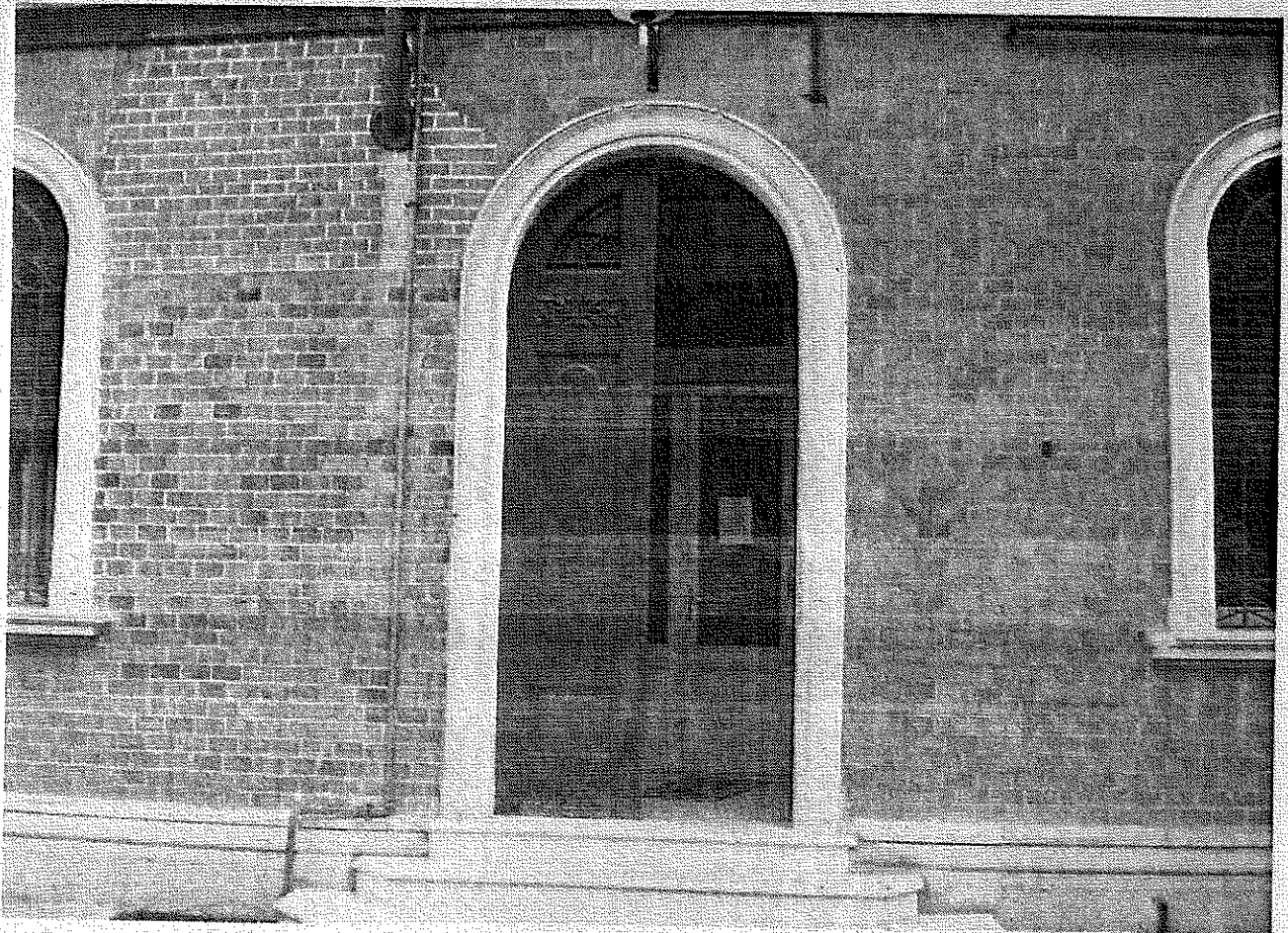




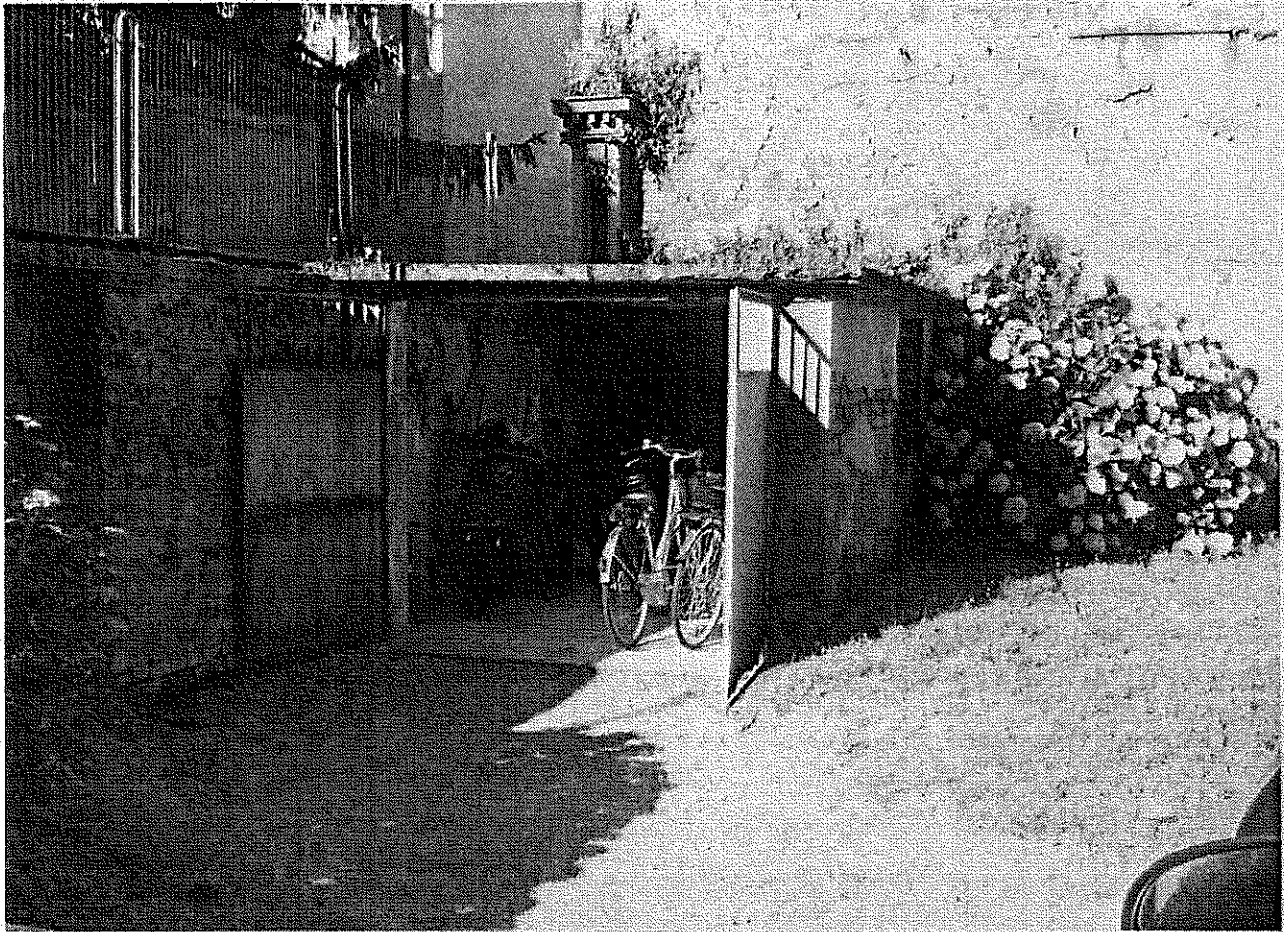




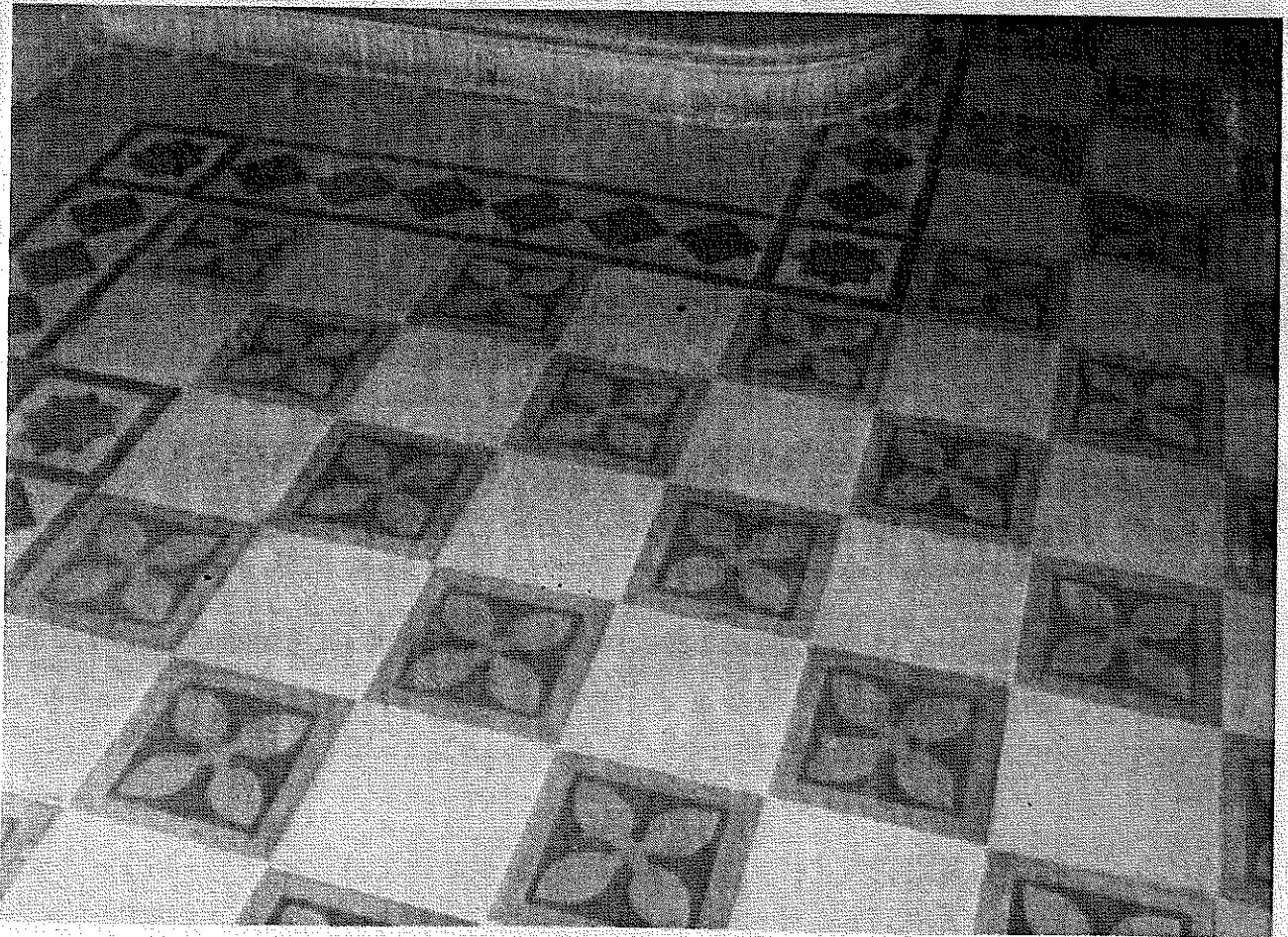
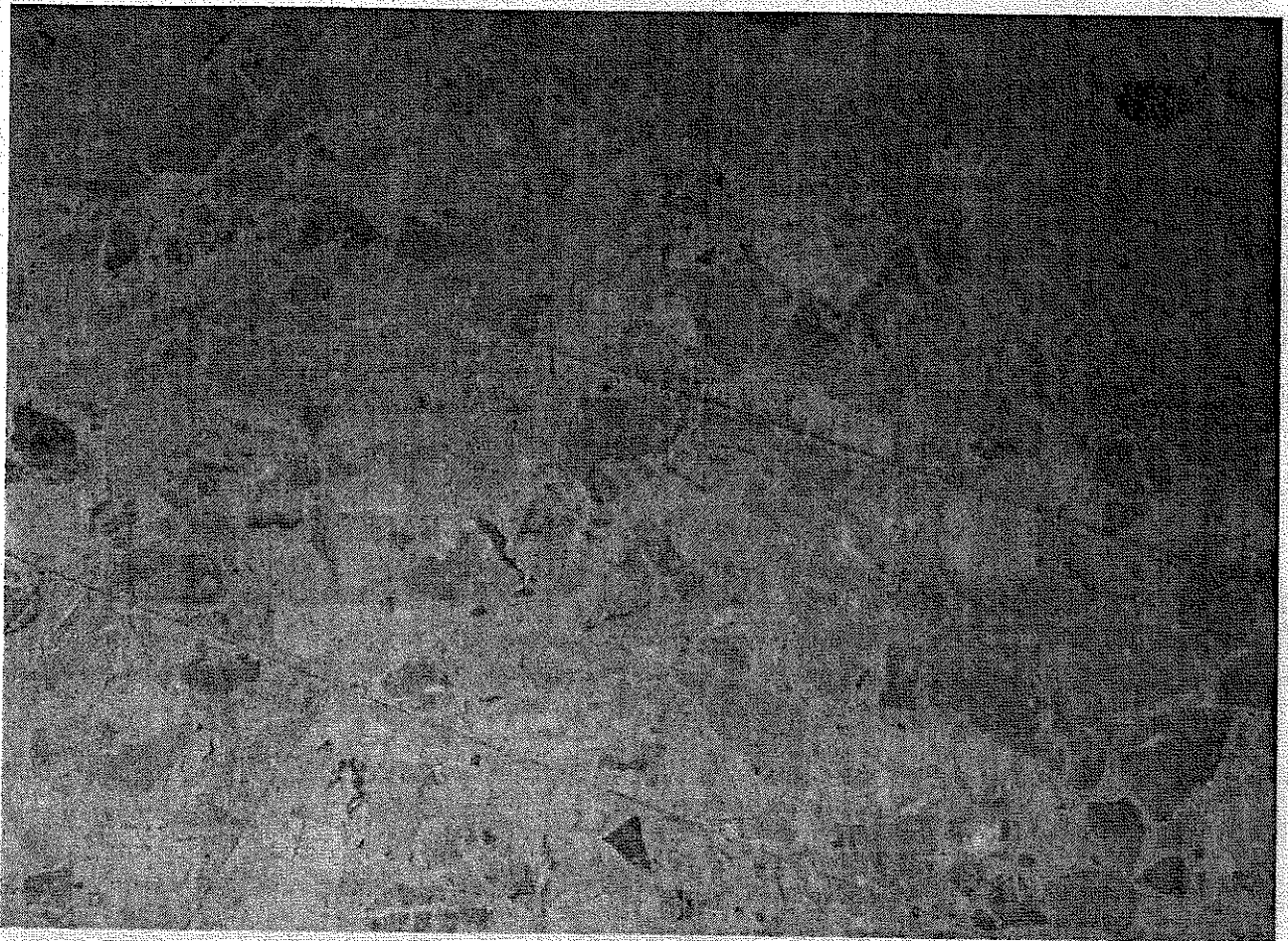




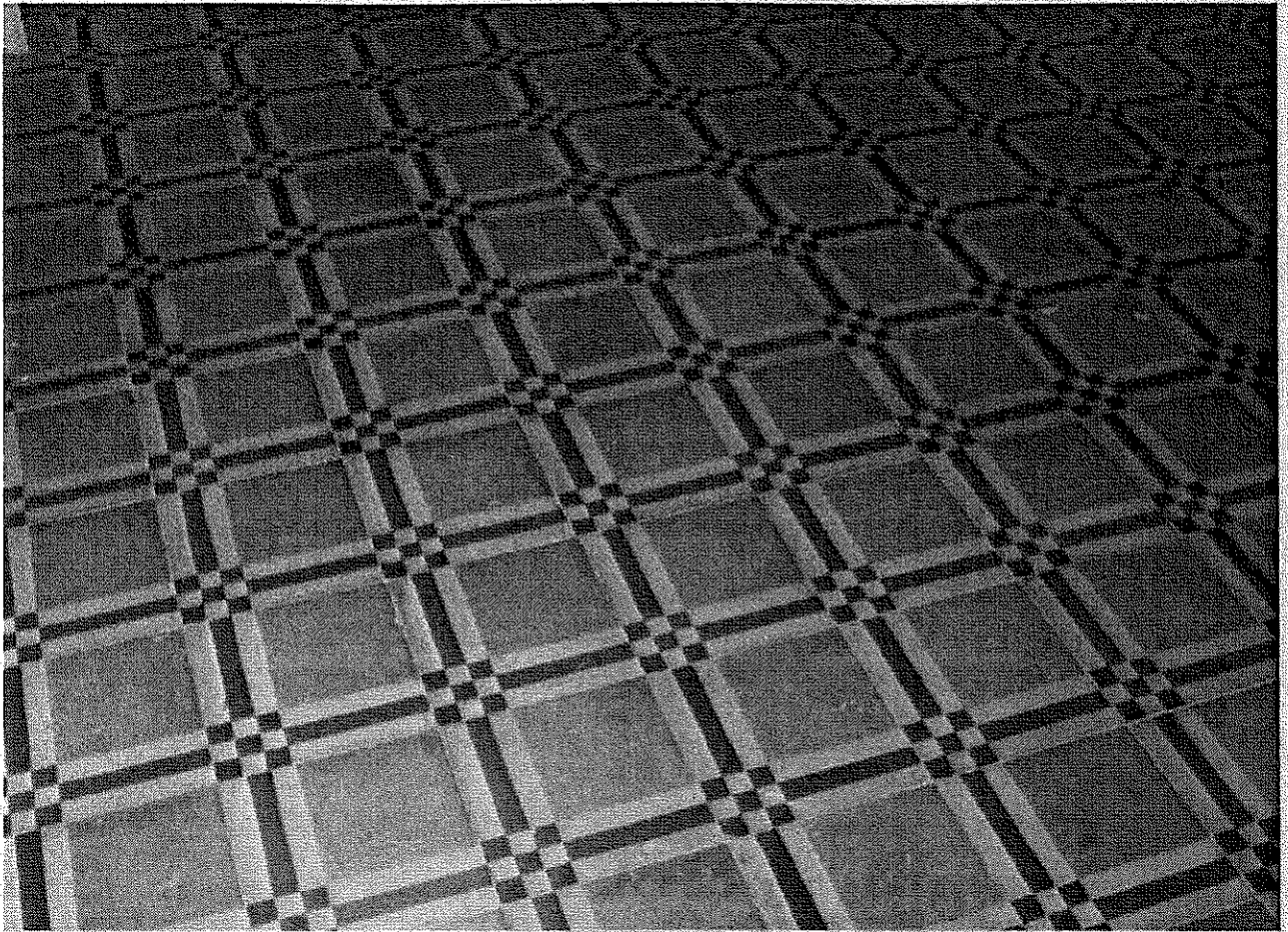




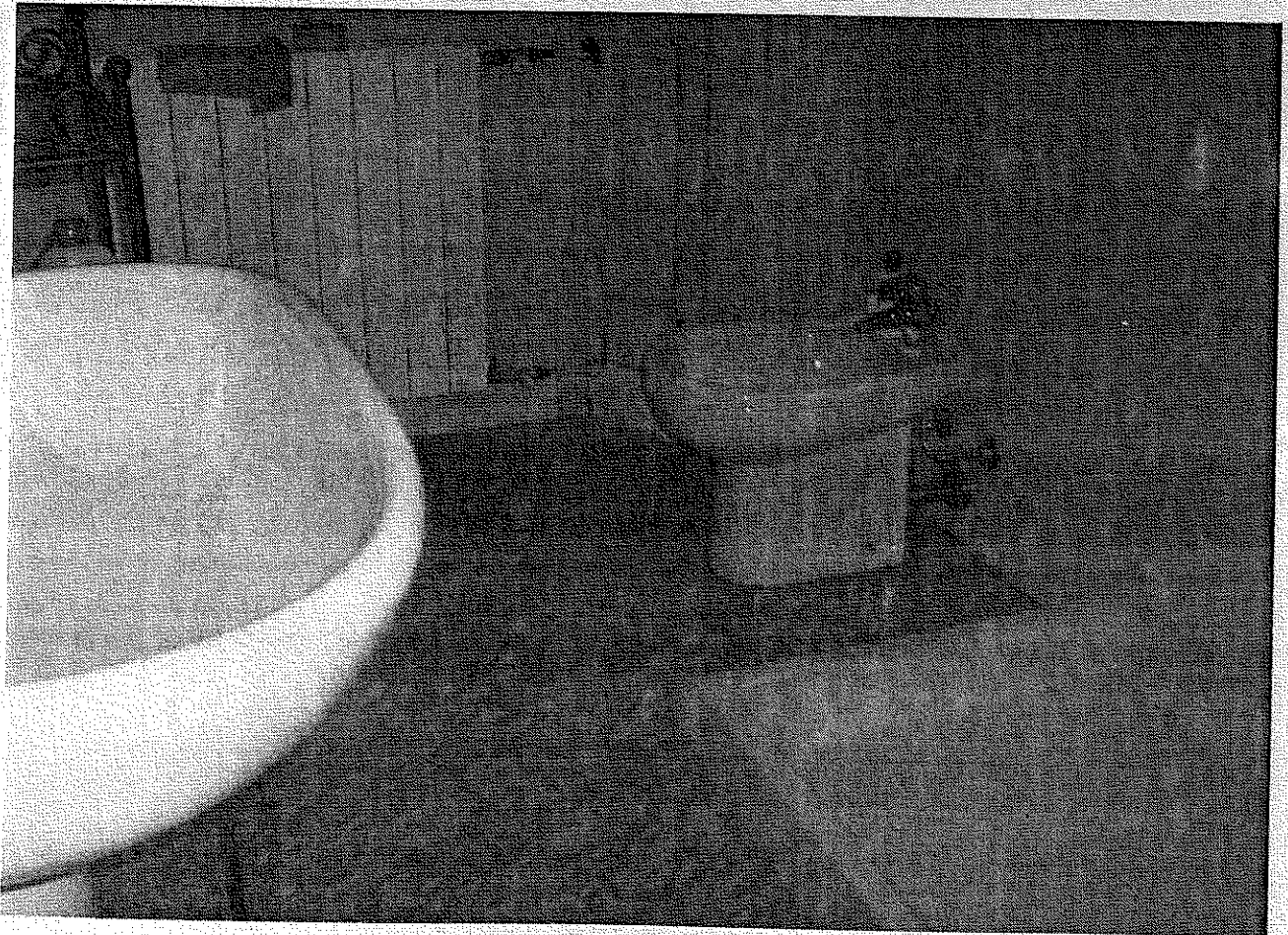








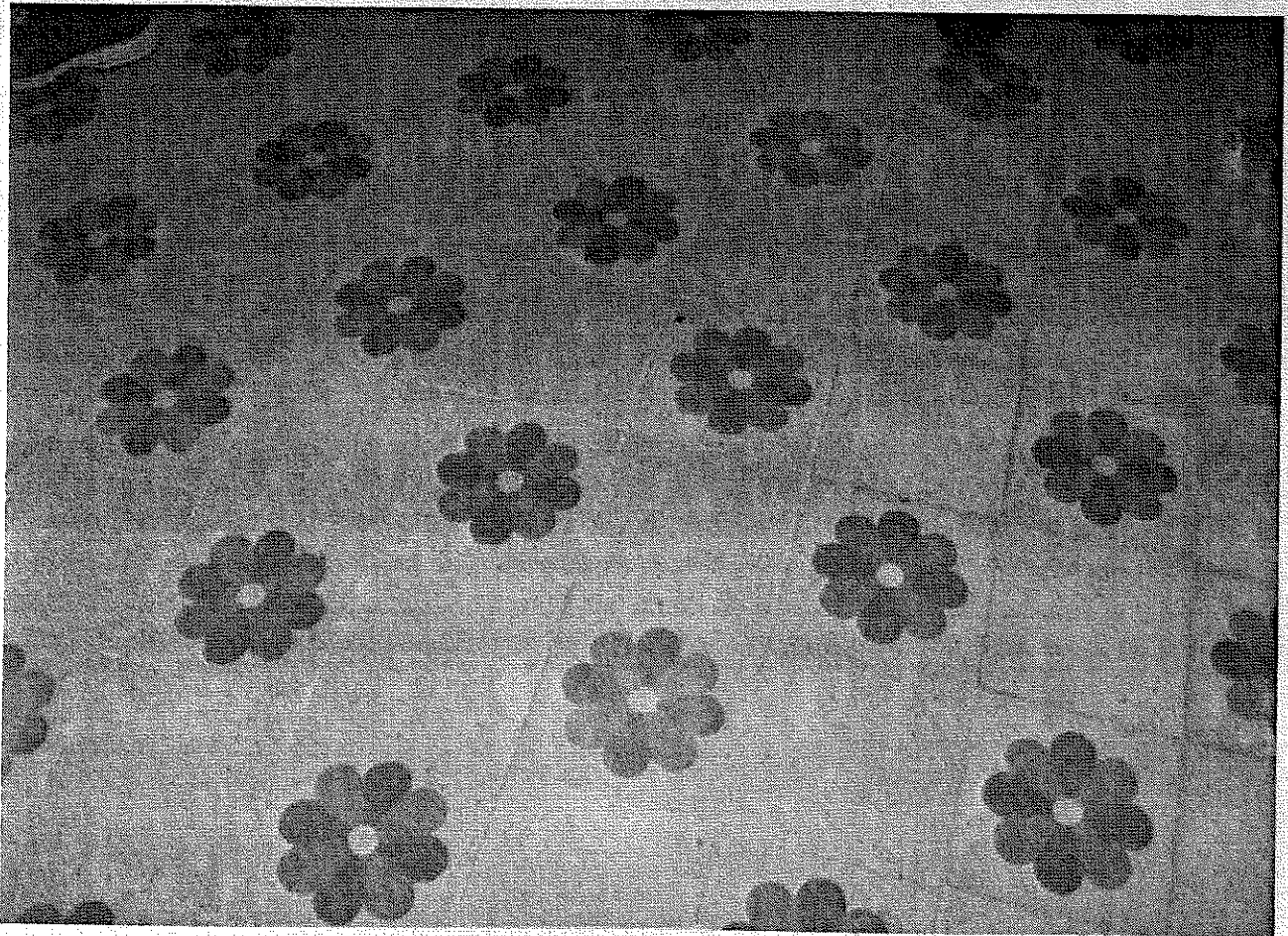
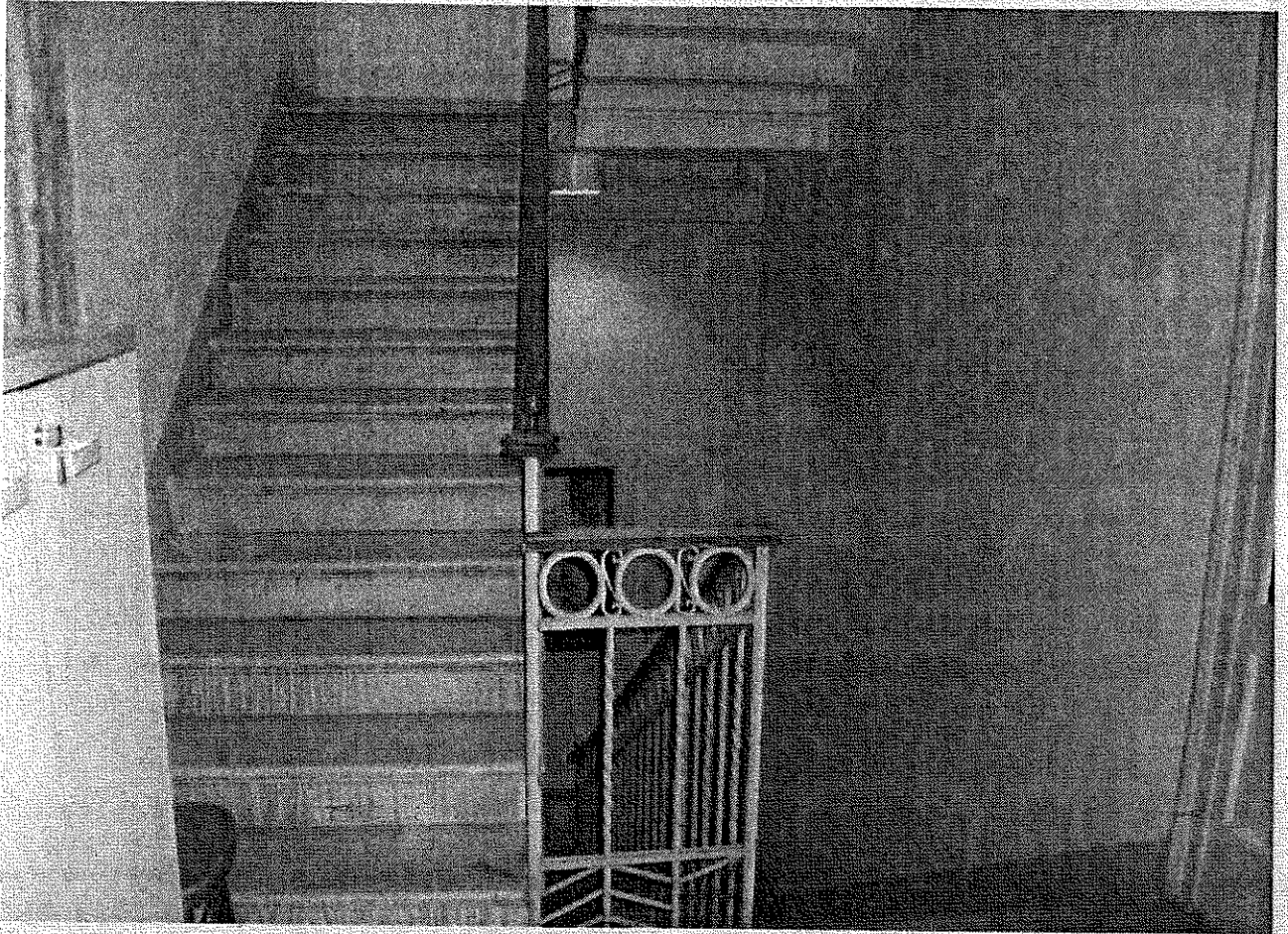




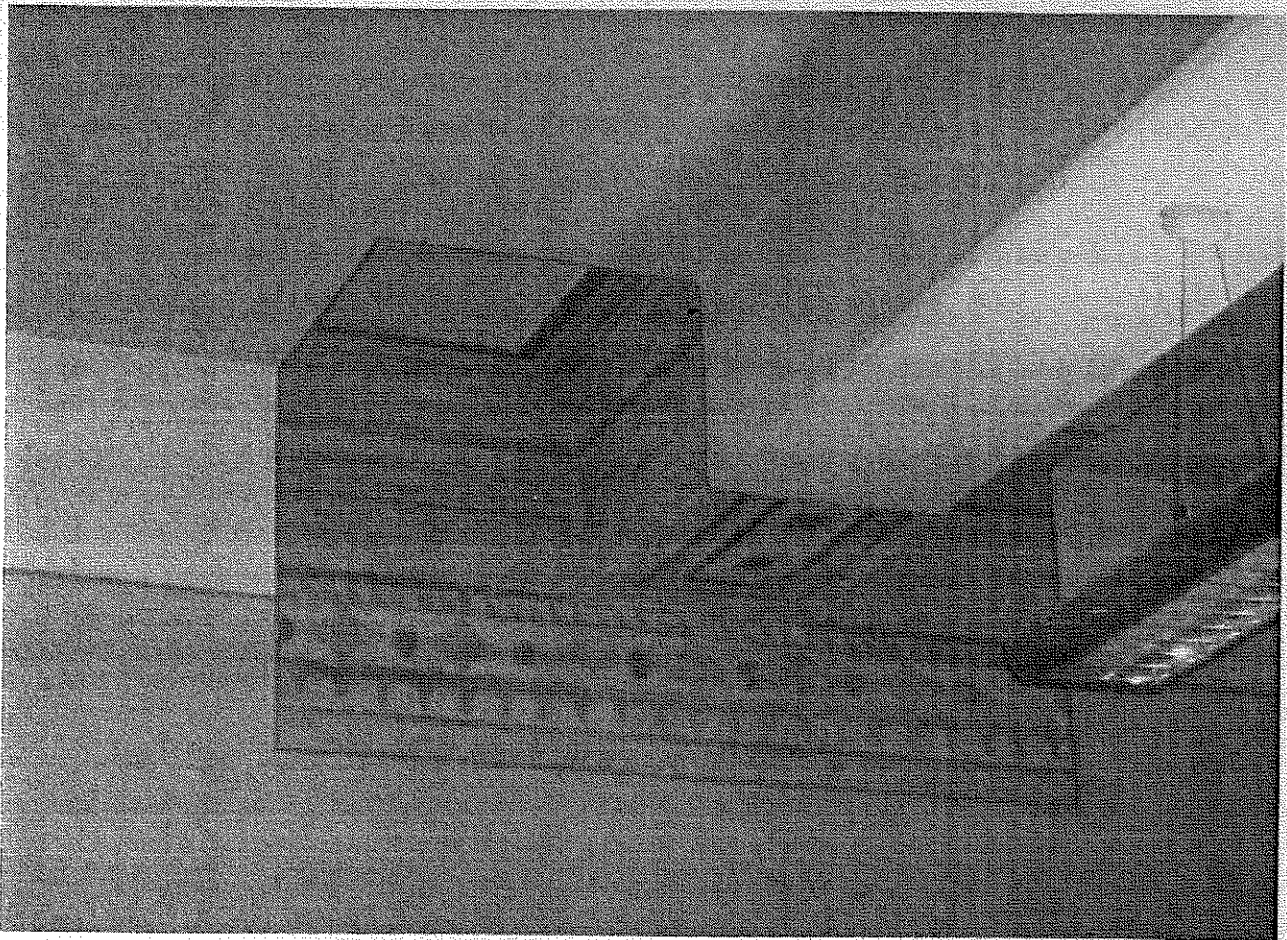
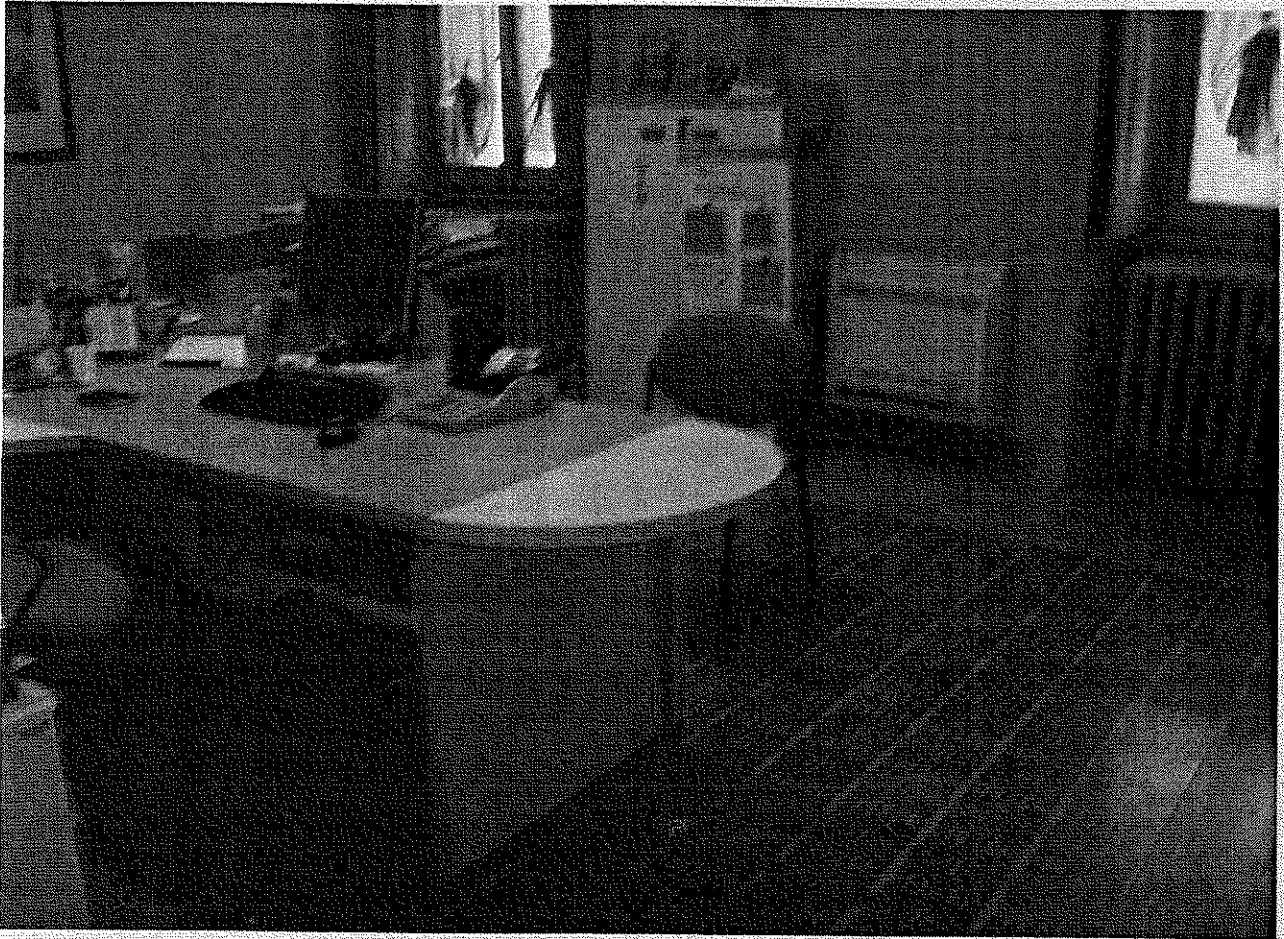




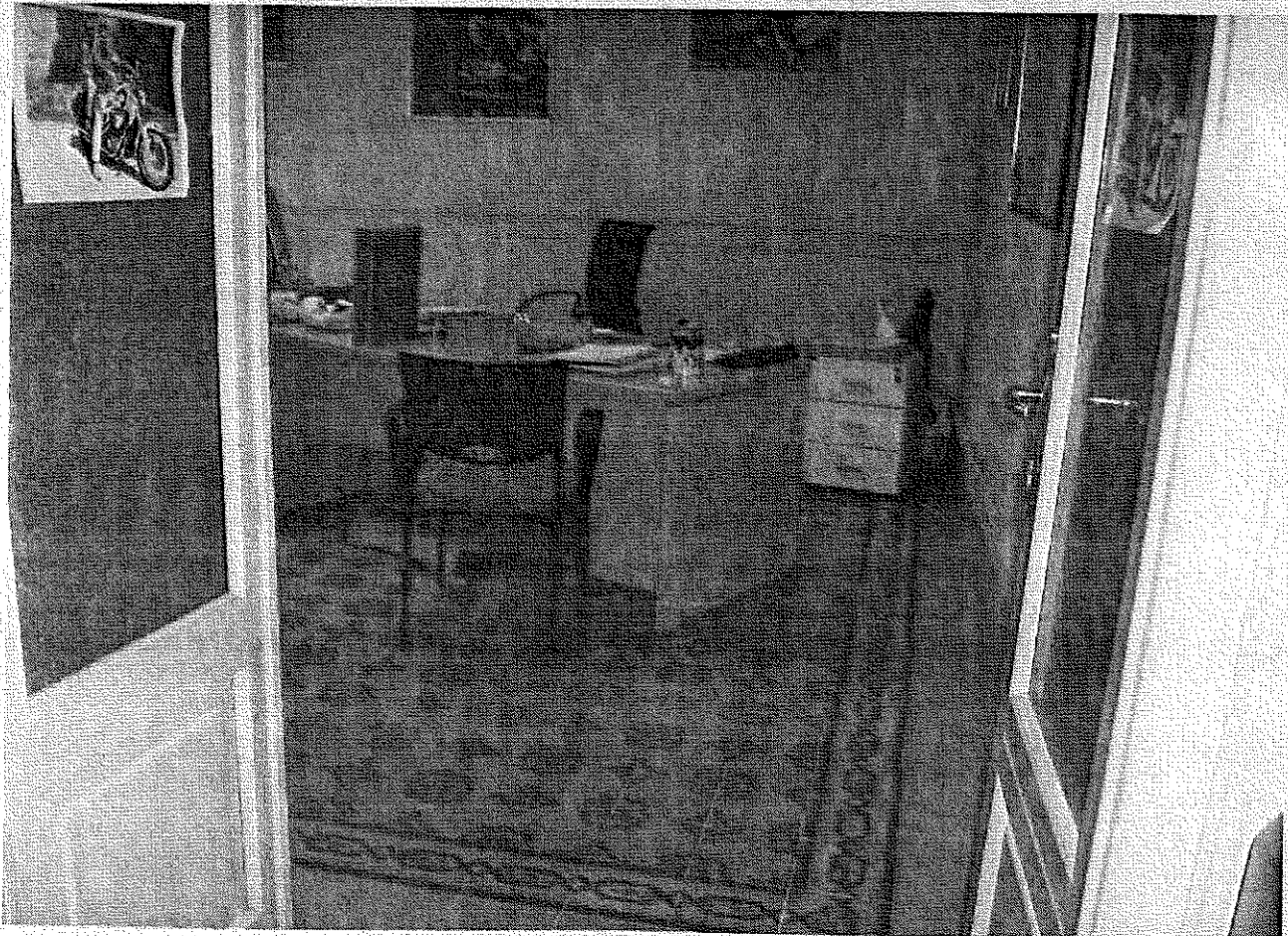
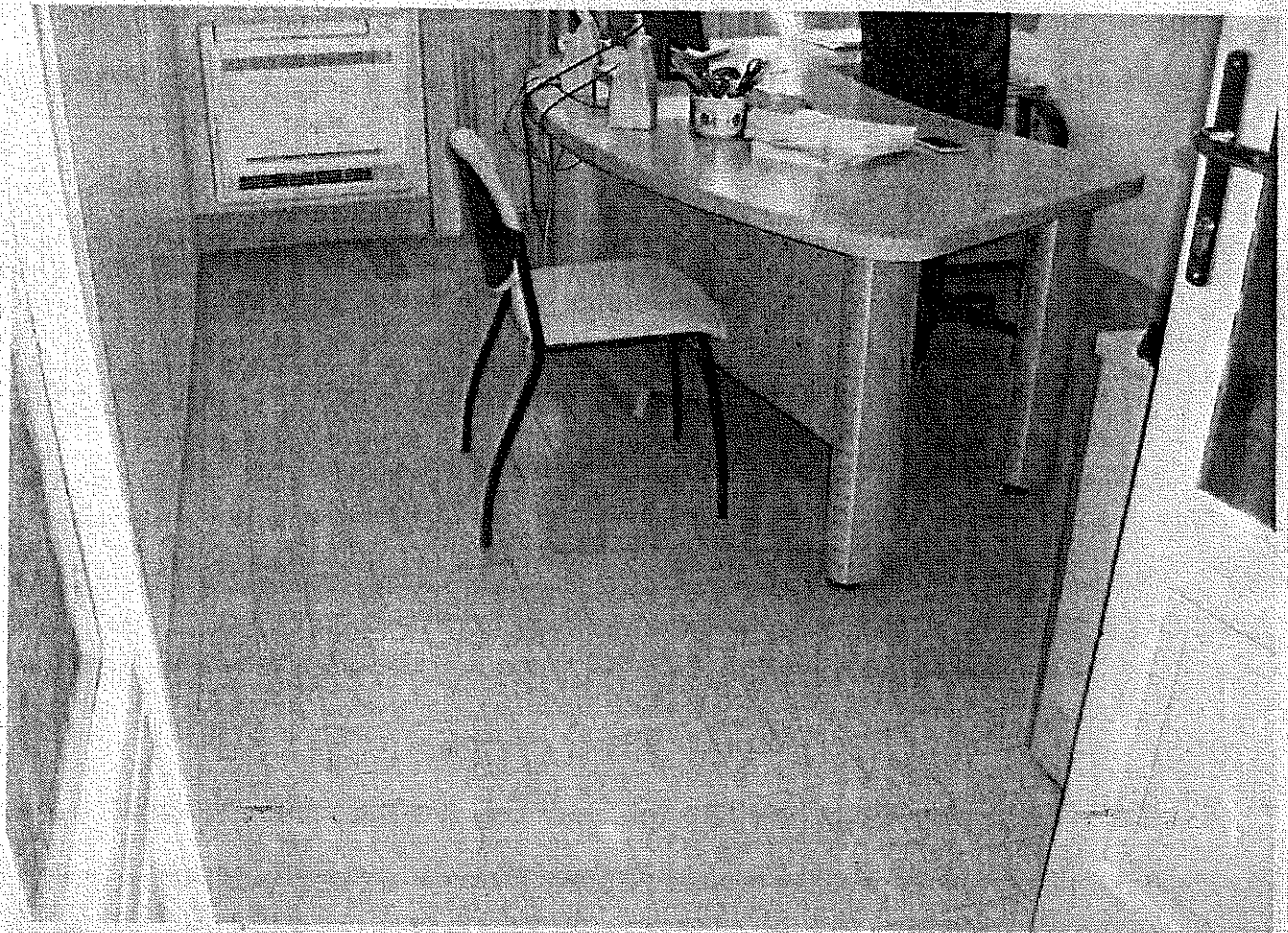




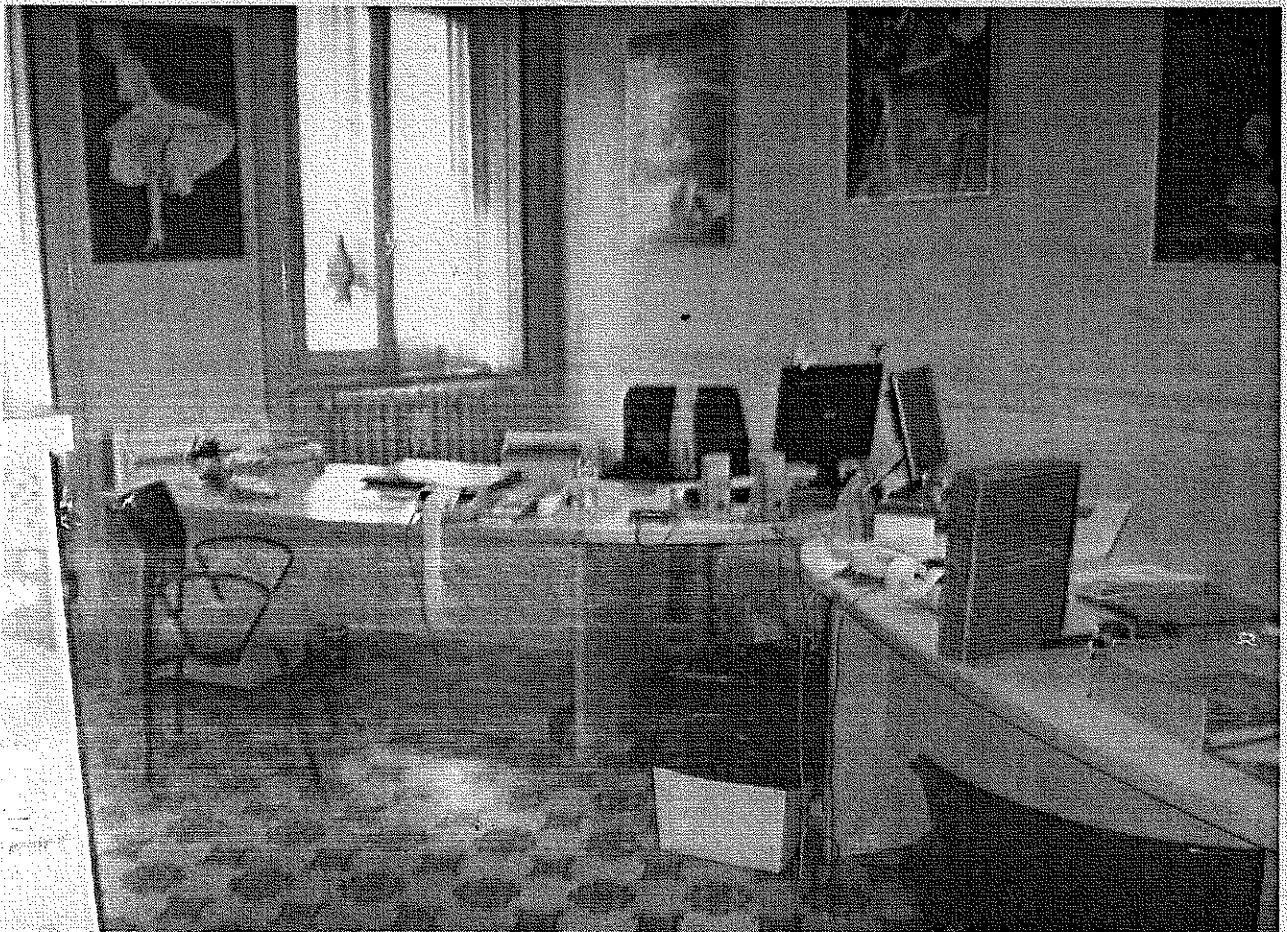








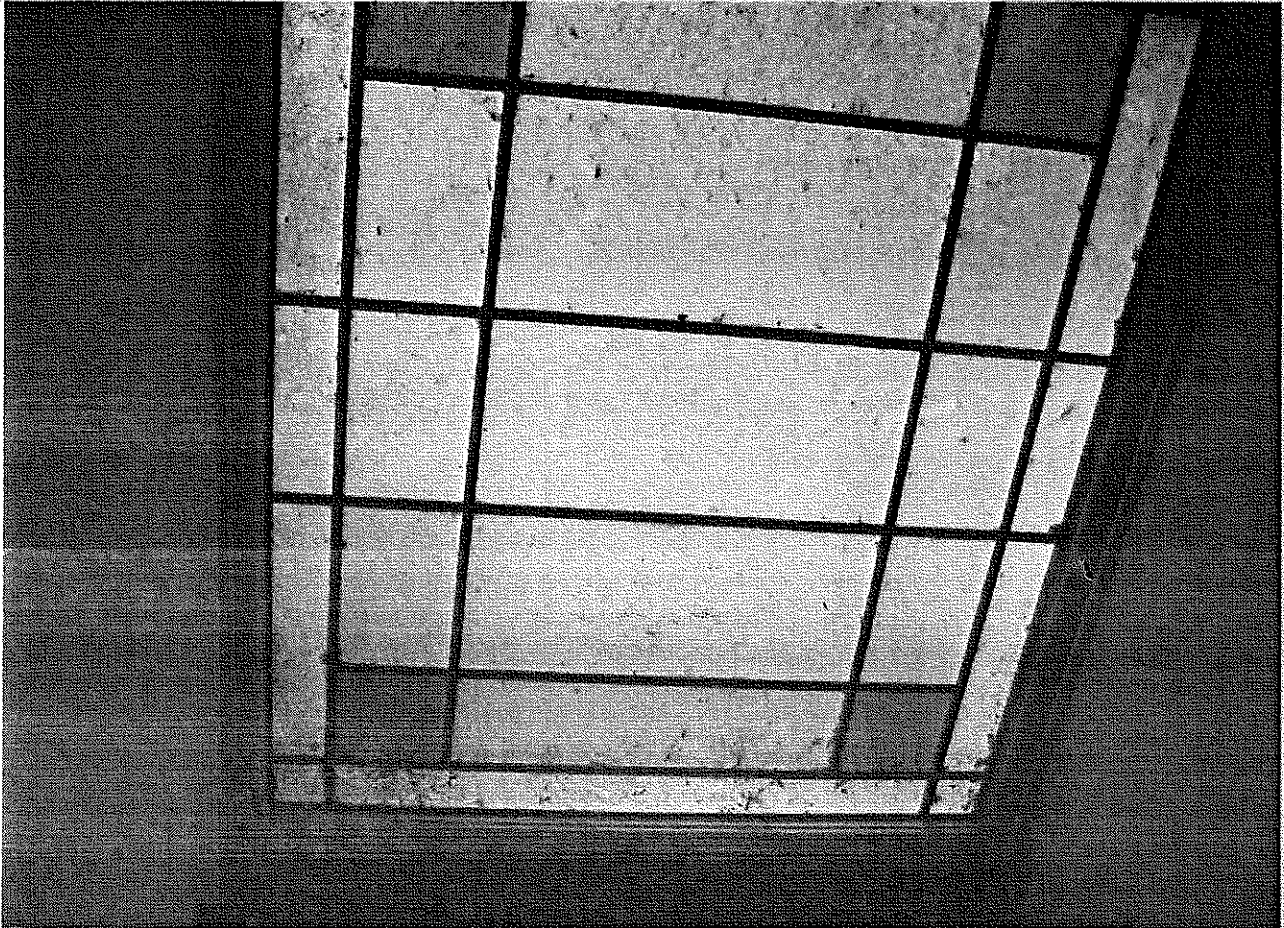




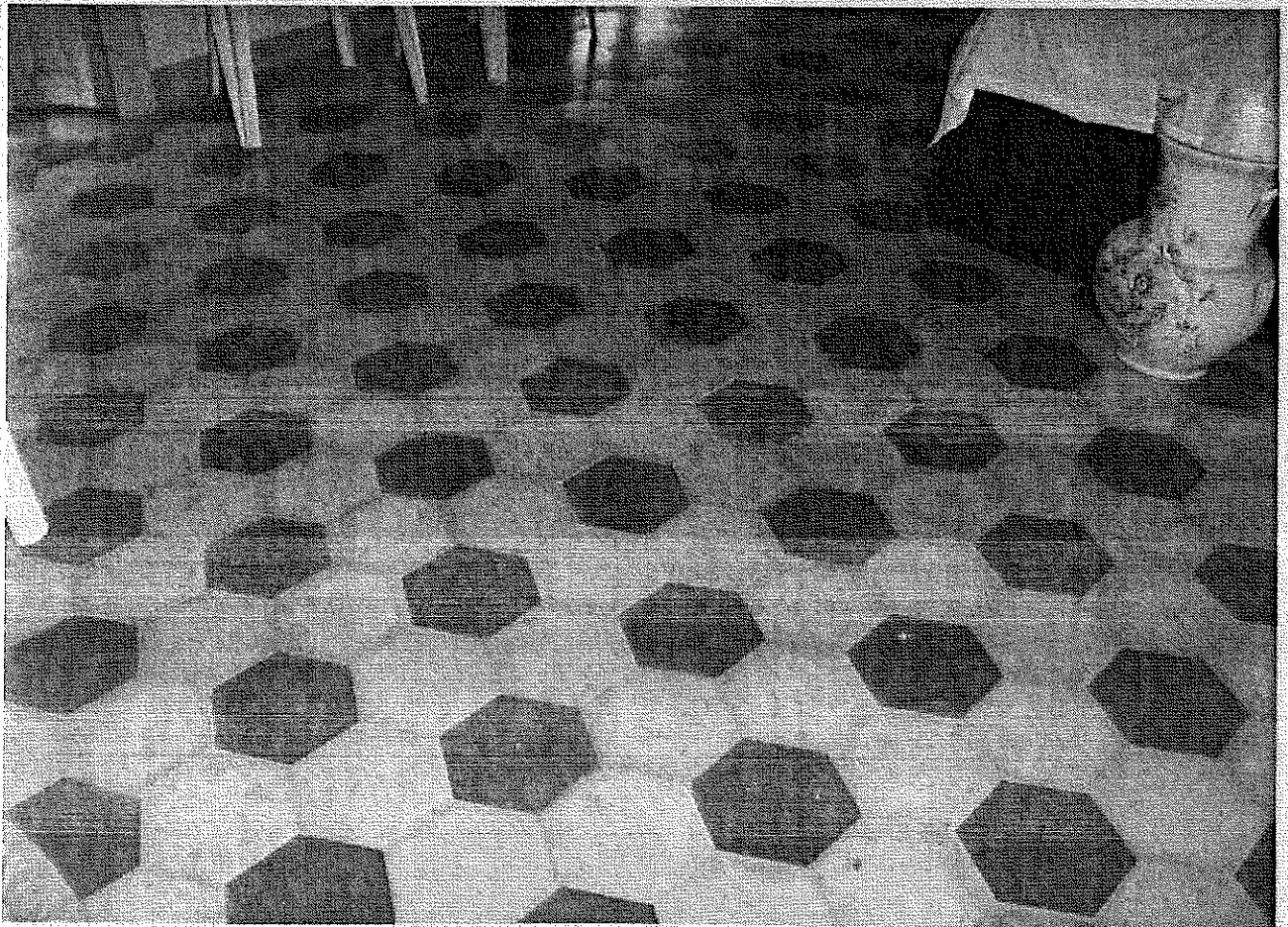




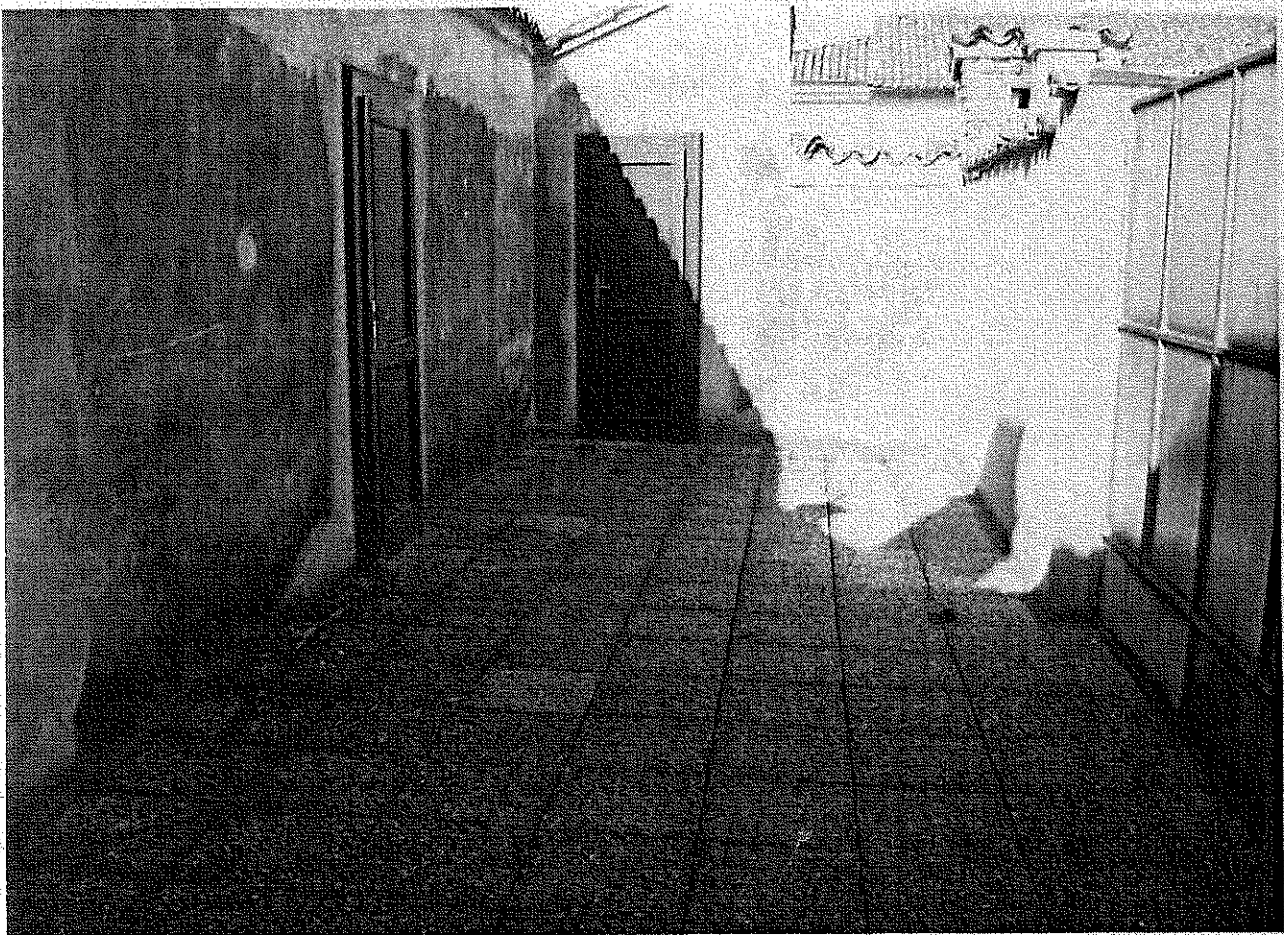




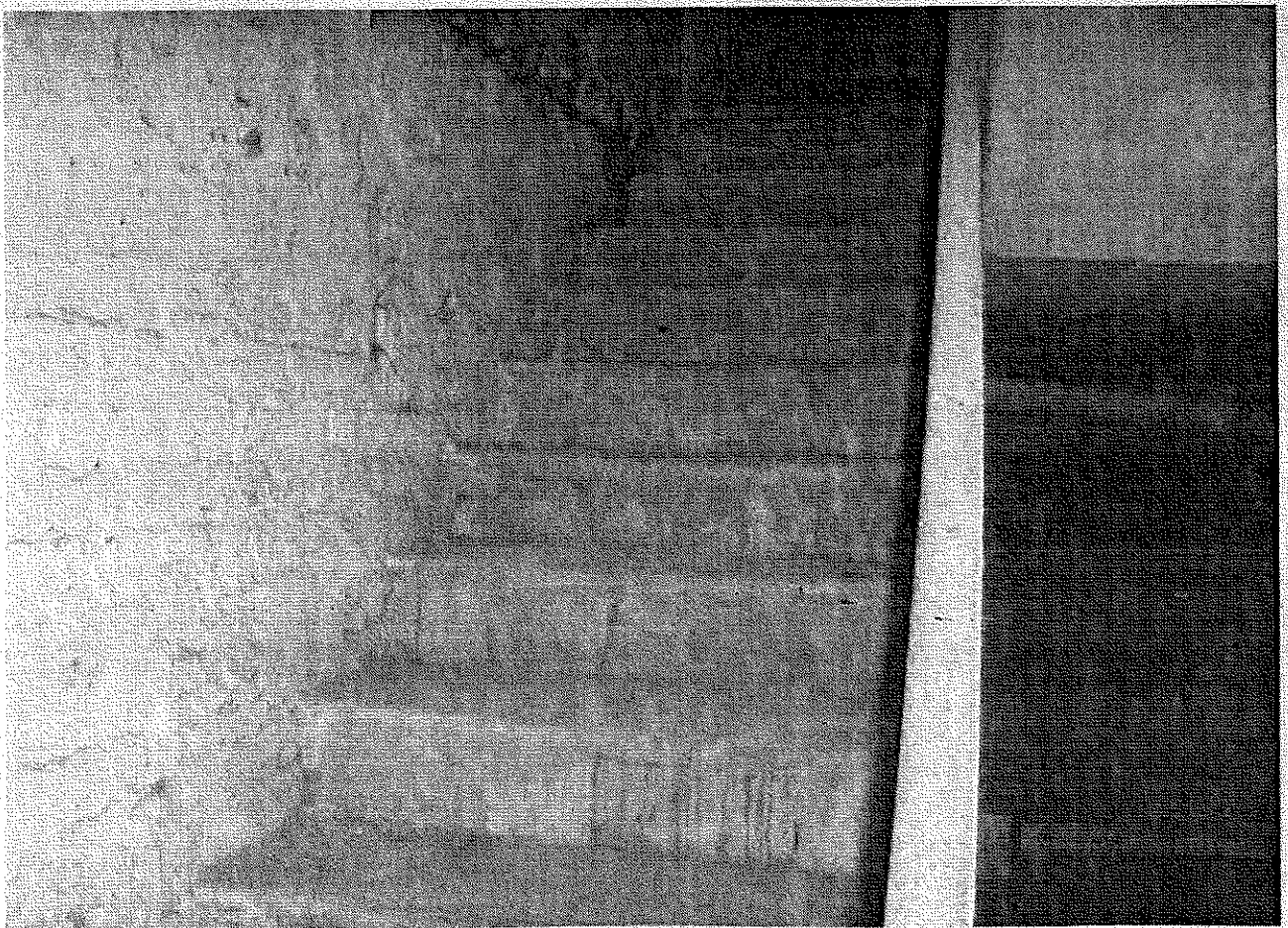
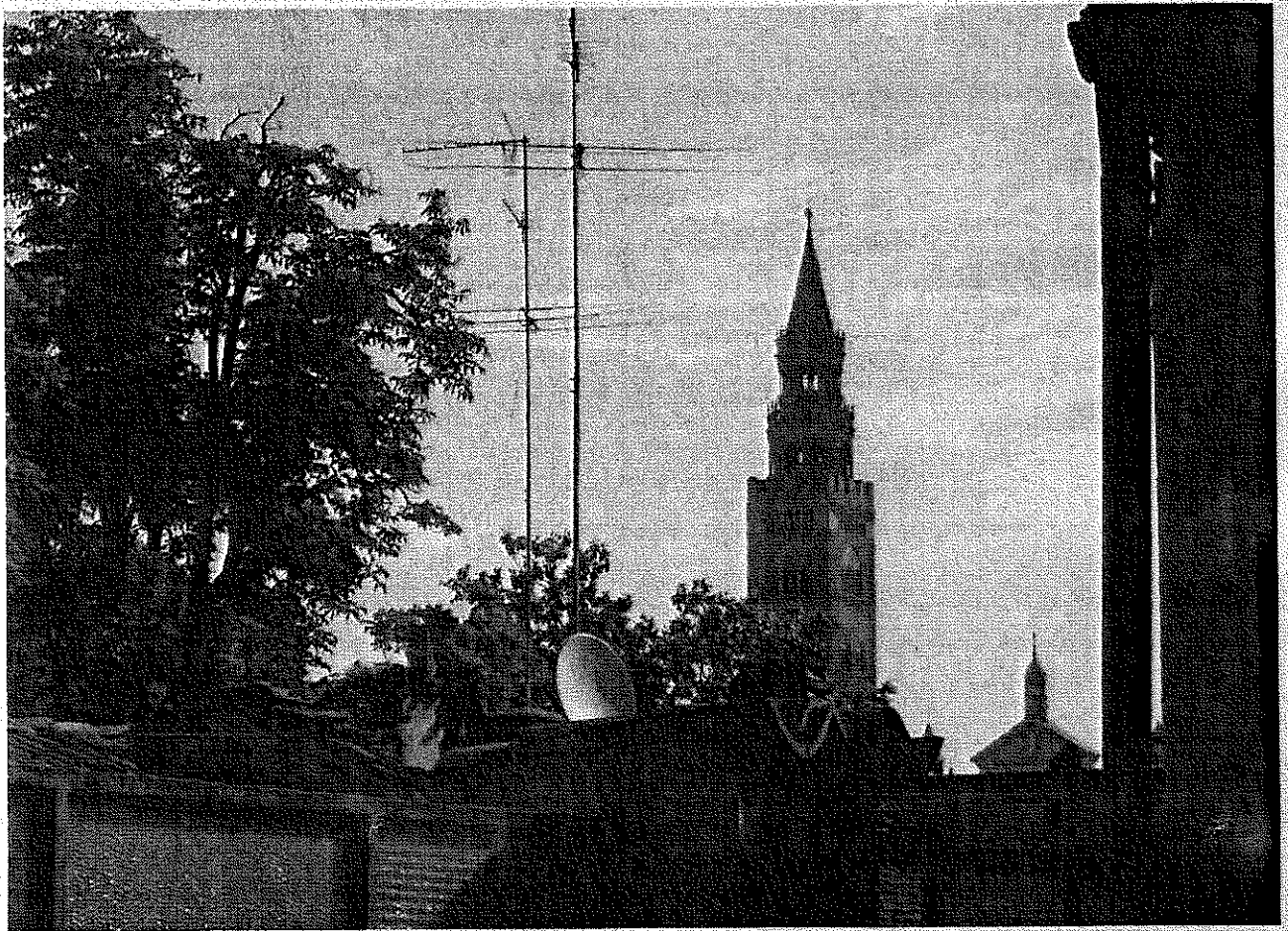




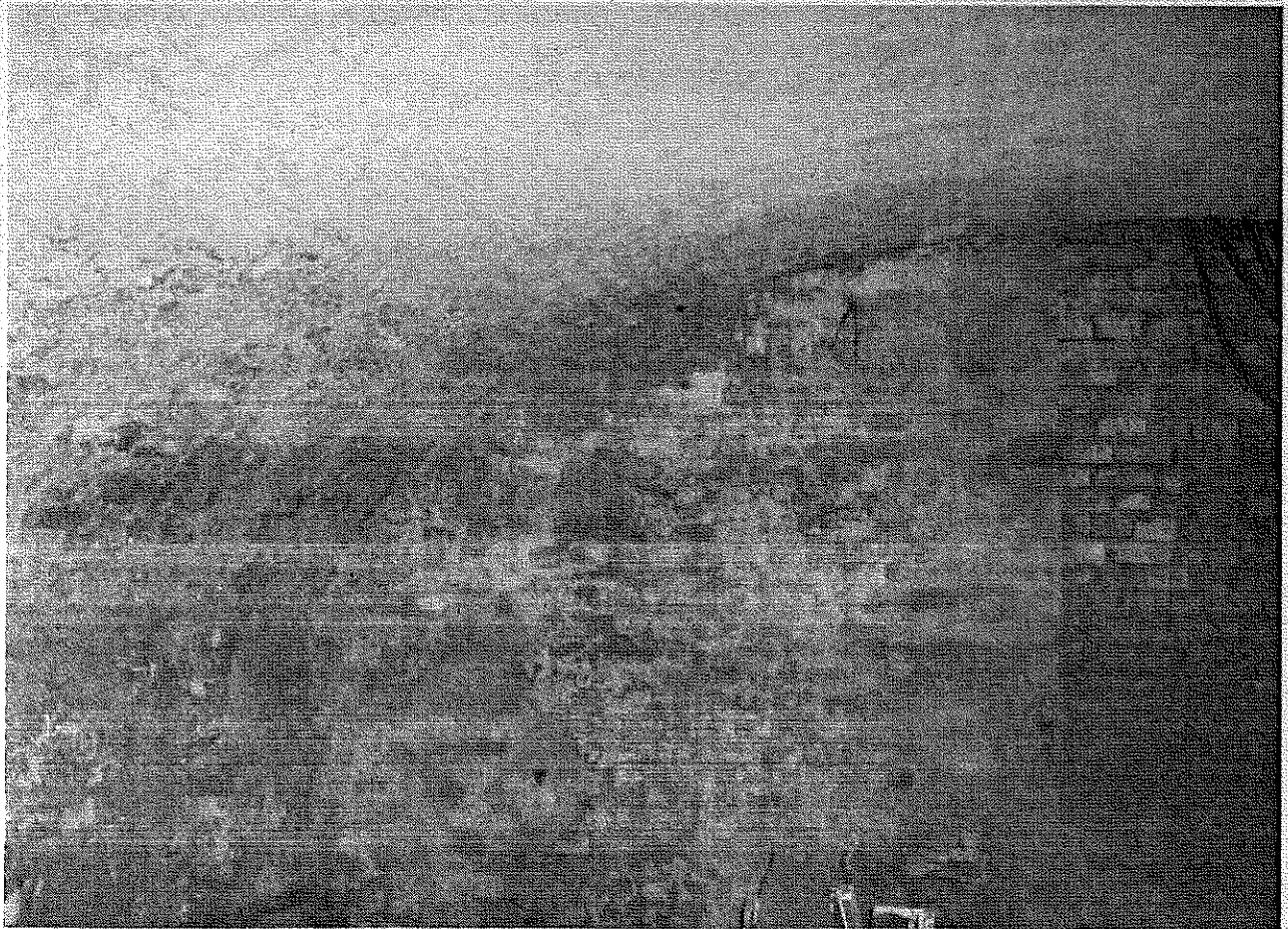
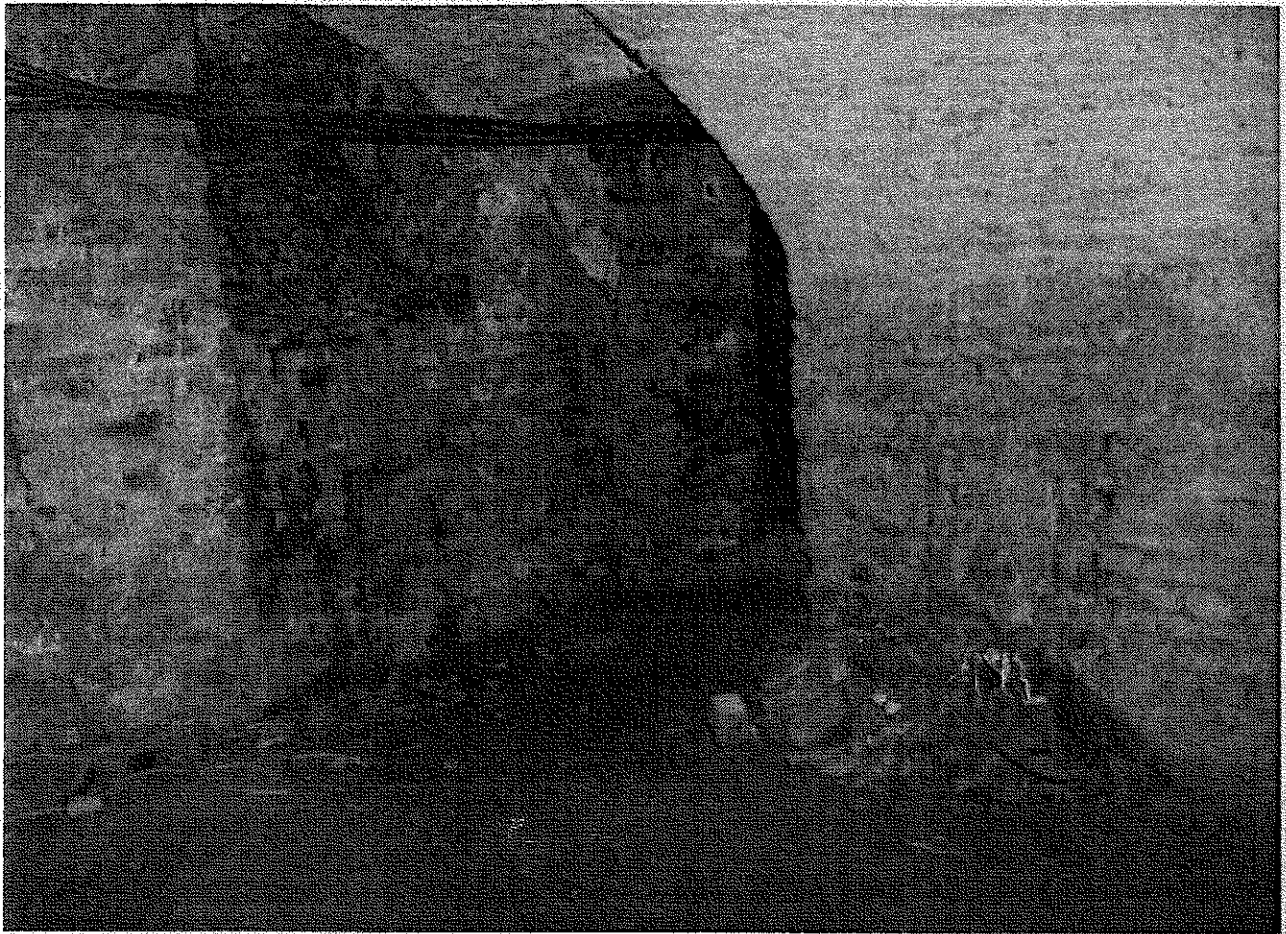


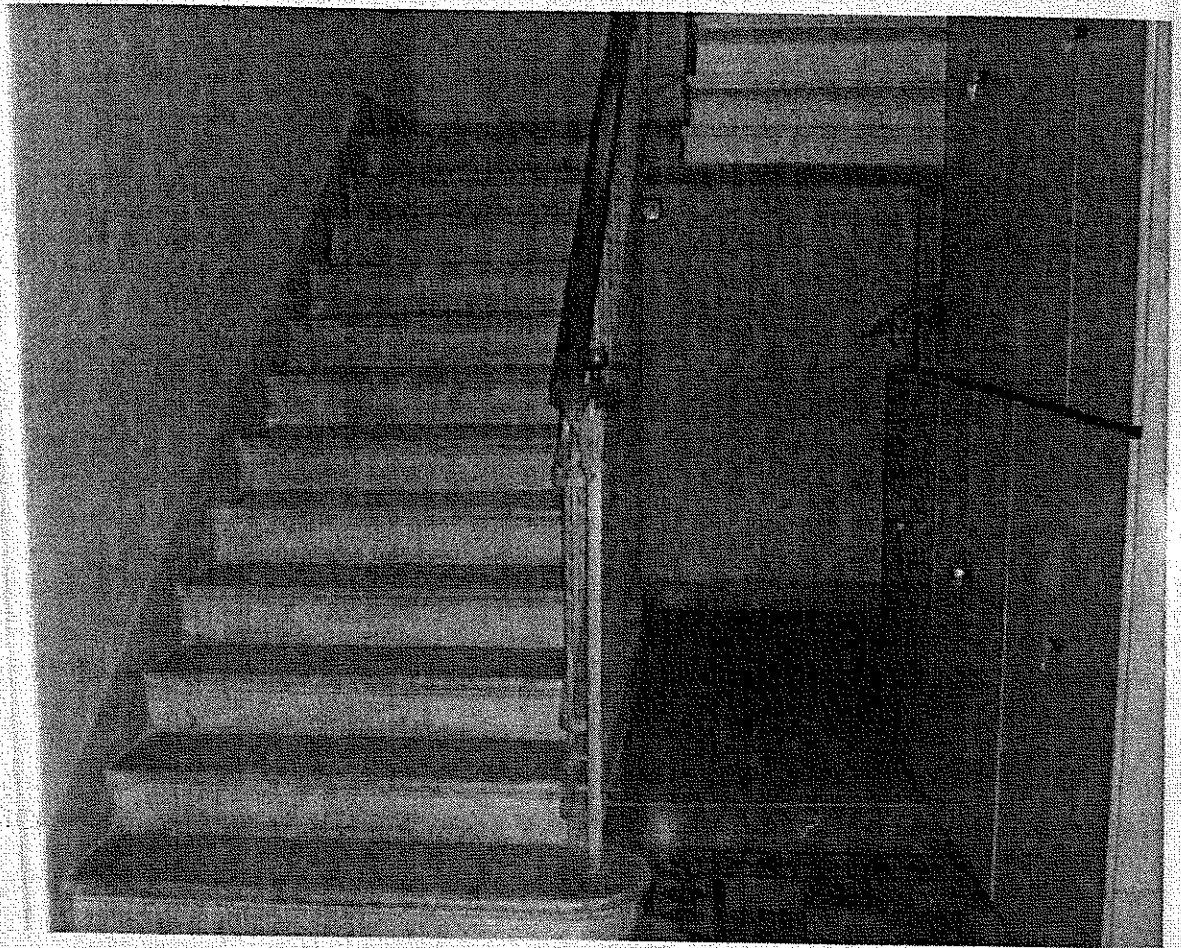




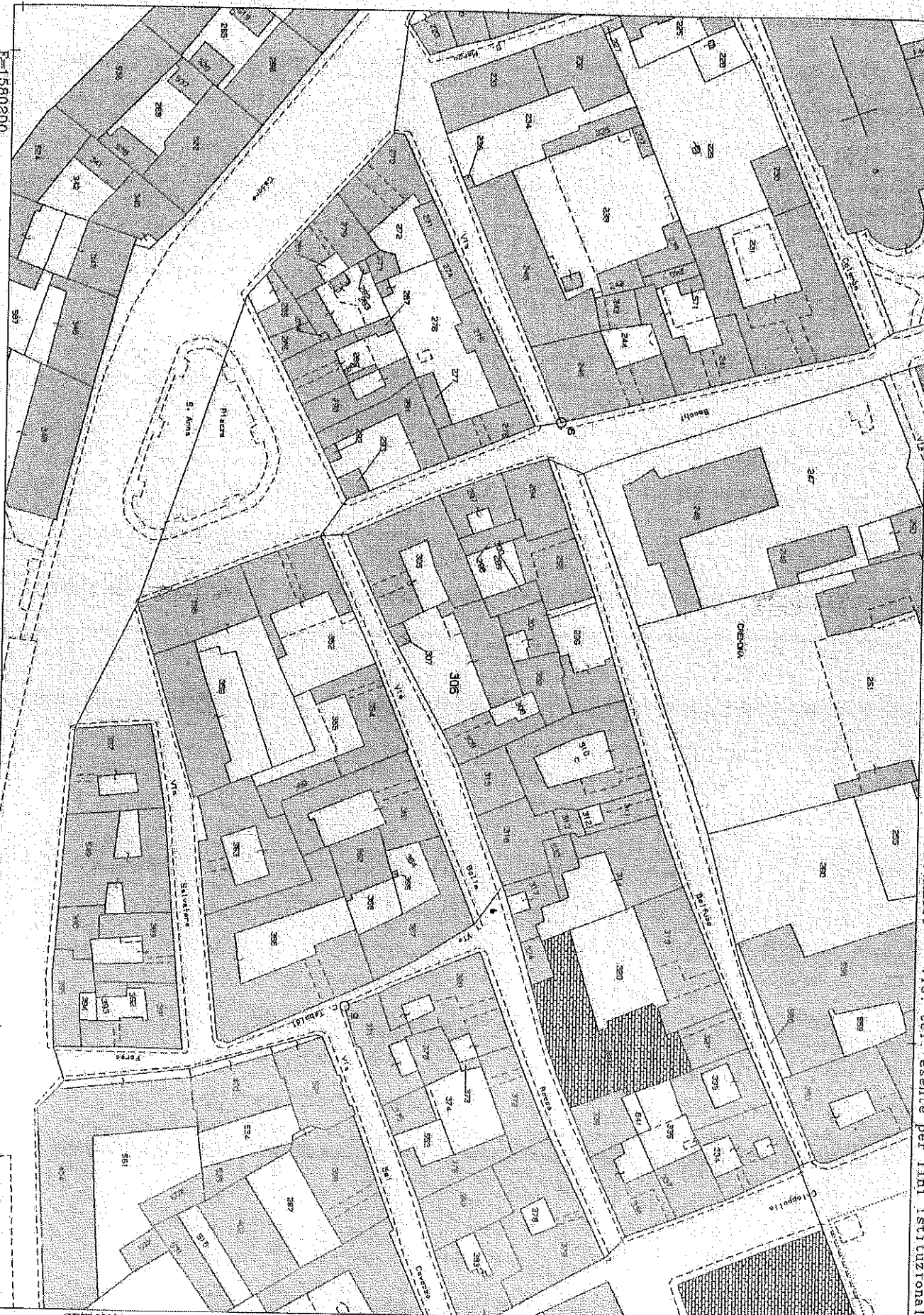














Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
 Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2014

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

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CREMONA ( Codice: D150)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CREMONA	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 87 Particella: 306	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1		87	306		I		A/2	5	11,5 vani	437 mq.	Euro 1.514,51	
<b>Indirizzo</b> VIA BELLA ROCCA n. 25 piano: SI-T-I-2; <b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
<b>INTESTATO</b>												

DATI ANAGRAFICI	
N. 1	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Unità immobiliari n. 1</b>	
CODICE FISCALE	
00297960197*	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà per 1000/1000	

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



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

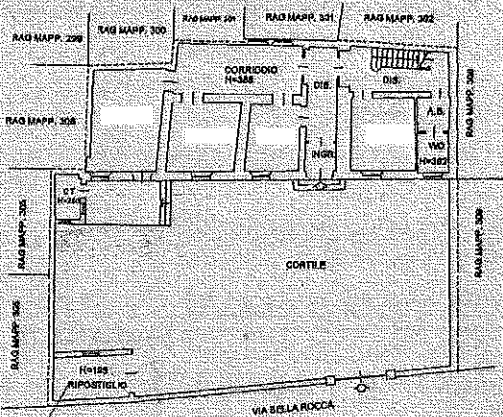
Destinazione prototipica n. 433  
 Pianimetria di U.S. La Casa di Cremona  
 Via della Rocca

Identificativi Catastali:  
 Foglio: 57  
 Particella: 306  
 Subalterno:

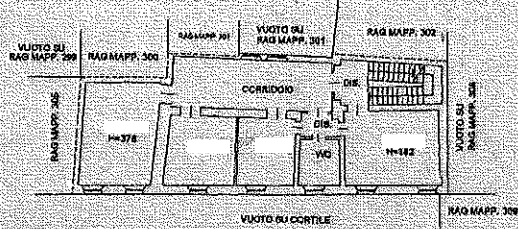
Compilata da:  
 Geom. Fedele  
 Iscritta all'Albo:  
 Geom. Fedele  
 Prov. Cremona

N. 1508

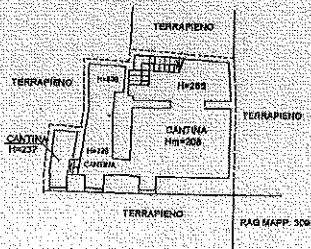
**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO BOTTOSTRADA S1**



**PIANO SECONDO**

