

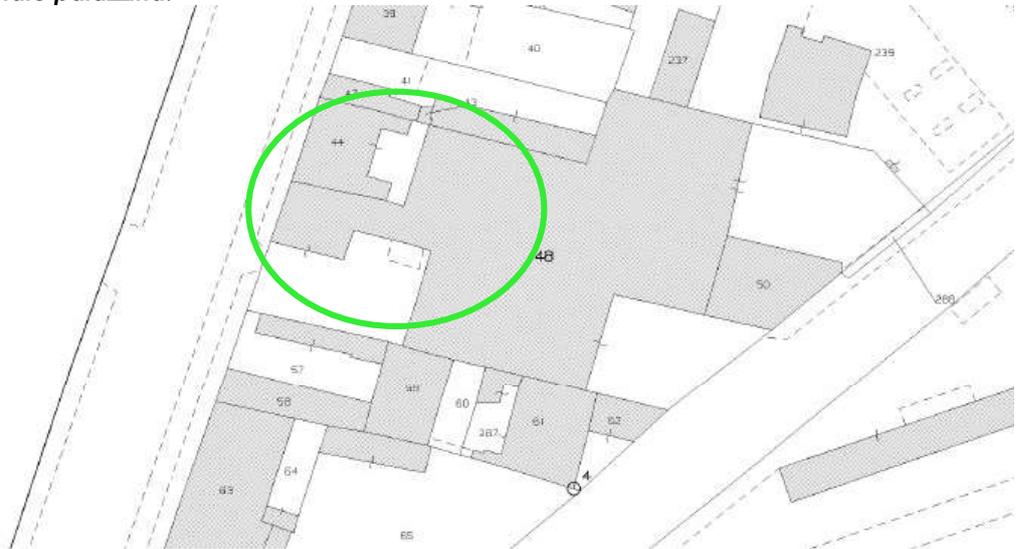
## 01.2 PALAZZINA DI VIA BRESCIA 83

**Ubicazione:**

Il compendio immobiliare si colloca in zona semicentrale della città di Cremona.



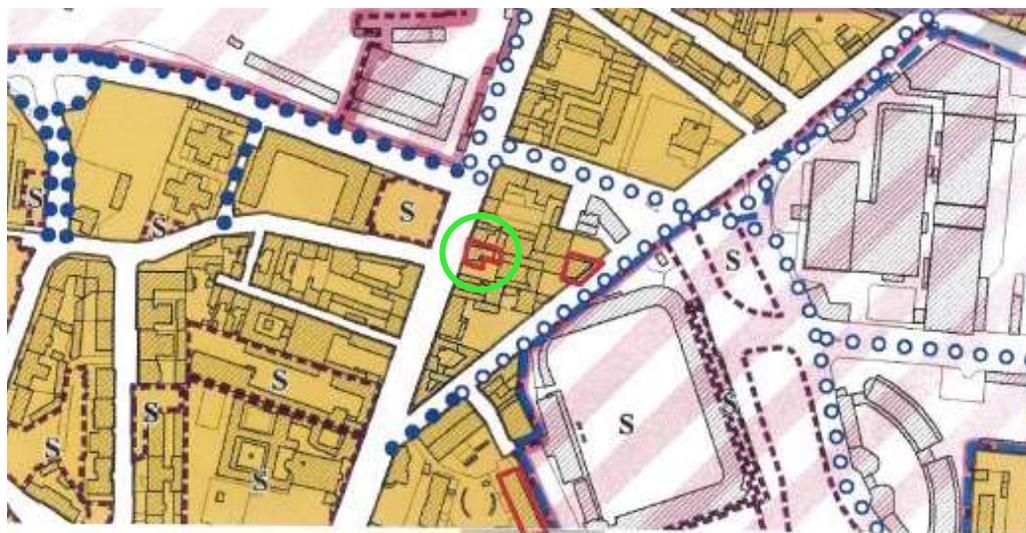
**Individuazione catastale palazzina:**



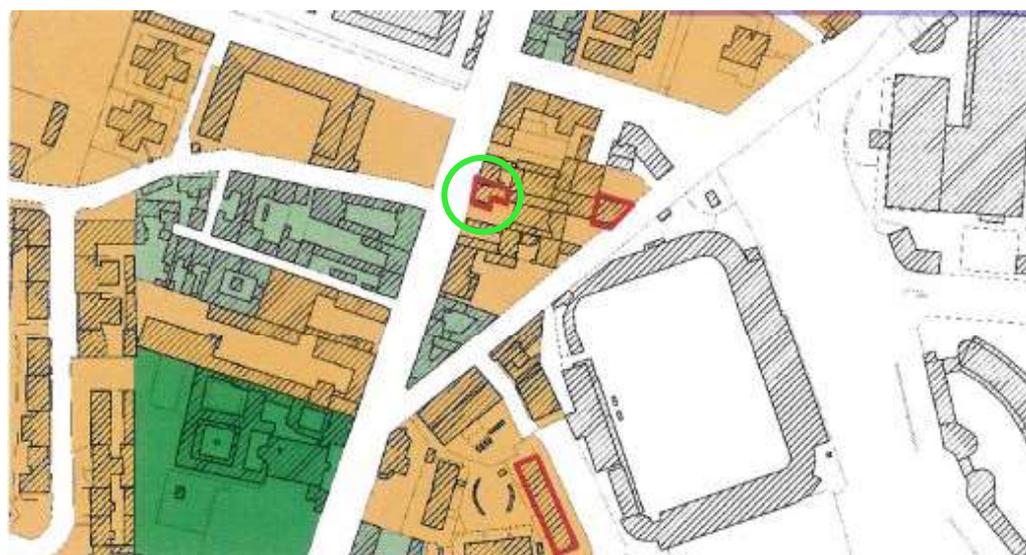
**Individuazione urbanistica palazzina:**

Considerando l'ubicazione all'interno del territorio comunale, il P.G.T. vigente, che seppur non allegato alla presente perizia ne costituisce parte integrante sostanziale, determina come individuazione urbanistica la zona:

**"CER. 2 – Ambiti di seconda espansione (art. 24)".**

**Città esistente da riqualificare (CER)**

 CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)

**Intervenibilità edilizia**

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

**Confini palazzina:** **NORD:** Fg. 46 mapp. 41, 42, 43, 44;  
**EST:** Via Brescia;  
**SUD:** Fg. 46 mapp. 48 parte;  
**OVEST:** Fg. 46 mapp. 48 parte;

**Viabilità:** L'accesso alla palazzina in oggetto avviene dalla Via Brescia mediante portone direttamente in un androne comune con vano scala e ascensore anch'essi comuni.

**Descrizione compendio:**

Il compendio immobiliare è costituito da una palazzina, di quattro piani fuori terra ed un piano interrato, a cortina sul fronte stradale di Via Brescia. Non dispone di spazi cortilizi né esclusivi né comuni. Al piano terra sono collocati degli esercizi commerciali di vicinato di altra proprietà il che determina una gestione delle parti comuni con il

criterio del condominio anche se non costituito. La struttura è realizzata in muratura portante e le fronti sono intonacate bicolore con rilievi e modanature varie e con balconi dotati di parapetti in ferro e vetro.



### **01.2.1 ufficio**

**Ubicazione:** L'unità immobiliare si colloca al piano terra della palazzina in oggetto.

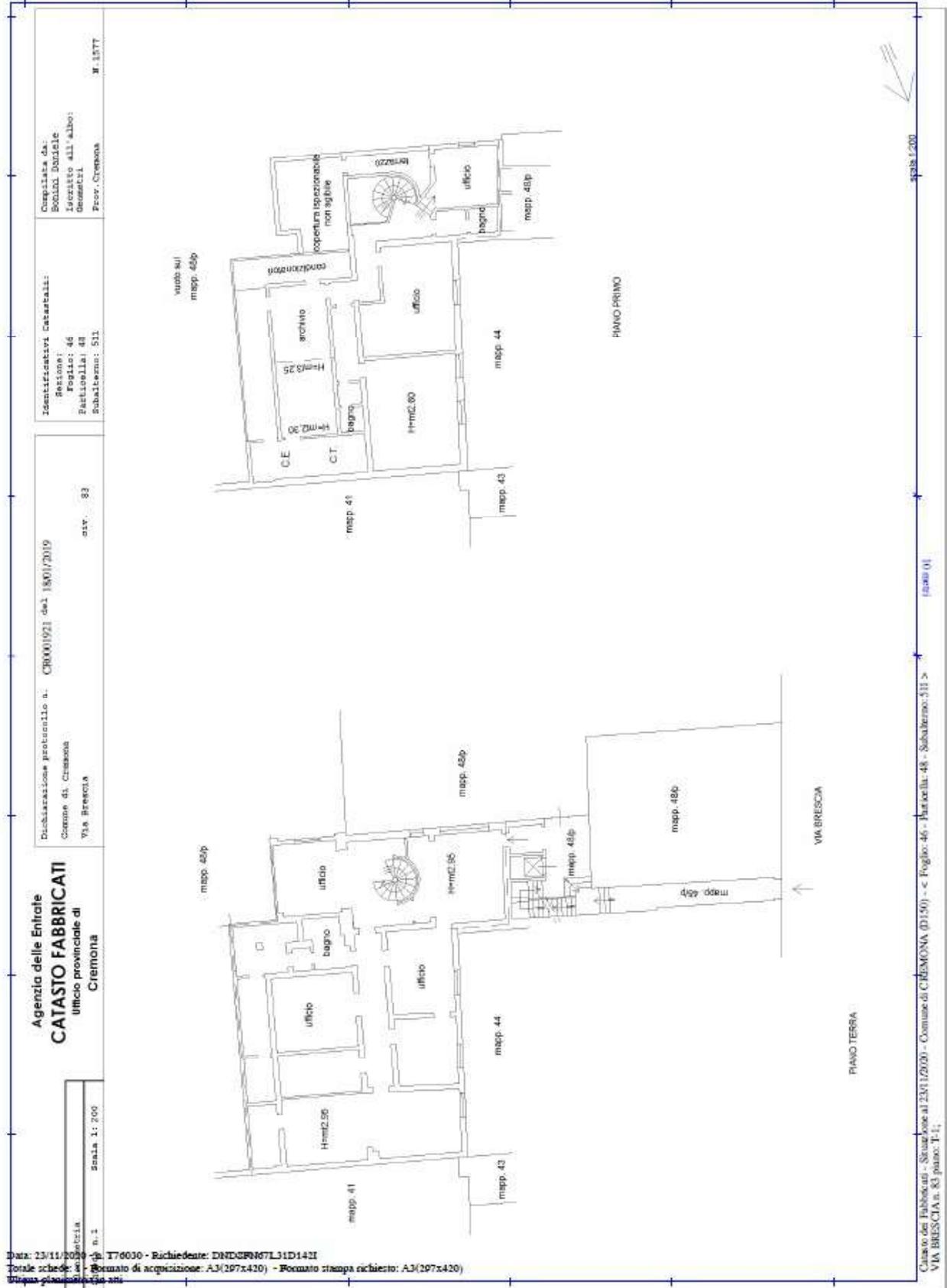
**Individuazione catastale:**

L'unità immobiliari è censita presso l'A.E., uff. prov.le di Cremona, al C.E.U. di Cremona, come segue:

Fg.	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons. (vani)	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
46	48	511	2	A/10	3	16,5		4.175,55

**Planimetrie catastali:**  
**Fig. 46, mapp. 48 sub. 511**

Data: 23/11/2020 - a. T76030 - Richiedente: DNDCSPN67L31D142I



Data: 23/11/2020 - a. T76030 - Richiedente: DNDCSPN67L31D142I  
 Totale schede: 1  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Pagina: 1 di 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2020 - Comune di CREMONA (D150) - < Foglio: 46 - Particella: 48 - Subalterno: 511 >  
 VIA BRESCIA n. 83 piano: P.1.

- Viabilità:** L'accesso all'unità immobiliare è garantito dalla pubblica via Brescia, al civico 83, attraverso un corridoio comune.
- Descrizione:** Trattasi di un ufficio disposto su due piani (terra e primo) ed inserito nel corpo di fabbrica di una palazzina condominiale di totale 4 piani fuori terra, nel corpo di fabbrica non prospiciente la pubblica Via Brescia, ma affacciato in su cortile interno. L'ingresso avviene dal pianerottolo comune al piano terreno direttamente all'interno dell'unità immobiliare. Il collegamento interno dei due piani avviene a mezzo di scala a chiocciola. L'articolazione interna prevede locali ad ufficio, sale riunioni, servizi igienici, disimpegni, oltre a locali archivio ed altri locali tecnici. Al piano primo, in lato Sud è possibile accedere ad un balcone. Dal punto di vista costruttivo l'immobile è realizzato in muratura portante con finitura ad intonaco al civile tinteggiato. I pavimenti interni sono parte in piastrelle ceramiche e parte in parquet. I serramenti sono in legno laccato, mentre le chiusure esterne sono date da tapparelle avvolgibili e scuri interni. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori. L'impianto elettrico è adeguato alla destinazione d'uso ad ufficio. Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti. L'unità immobiliare versa in buono stato di conservazione/manutenzione.
- Conformità:** Il compendio immobiliare sopra descritto è stato oggetto di un accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del competente Comune di Cremona protocollato col numero 56321 il giorno 14/09/2020. La documentazione è stata messa a disposizione il giorno 20/10/2020. Inoltre si è provveduto a reperire le schede catastali delle singole unità immobiliari. Con la documentazione reperita è stato rilevato che l'unità immobiliare presenta lievi difformità sia a livello comunale sia catastale. Non essendo possibile quantificare in questa fase l'ammontare degli esatti importi di oblazione, la cui definizione spetta esclusivamente al preposto ufficio comunale in sede di istruttoria delle pratiche di sanatoria, il valore di stima di seguito riportato a cura dello scrivente perito tiene già prudenzialmente in conto una adeguata riduzione per compensare sia i costi relativi agli onorari professionali per tutte le necessarie procedure tecniche (pratica di sanatoria e variazioni catastali), sia i costi che verranno meglio quantificati dai competenti uffici comunali.
- Stato d'uso:** Non locato.

**Valutazione economica:**

La stima del bene in oggetto si basa sulla sua ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trova, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in questo momento. In relazione a quanto anzidetto, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare circa i prezzi praticati nella zona omogenea per beni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi e di ogni aspetto intrinseco ed estrinseco atto a influenzare la presente valutazione.

**UFFICI PT - P1**

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
Locali ufficio (p.T-1)	413,79	0,80	331,03	960,00 €	397.238,40 €
Locali accessori	102,62	0,40	41,05	480,00 €	49.257,60 €
Terrazzo	31,06	0,20	6,21	240,00 €	7.454,40 €
quota parti comuni condominiali	a corpo	1,00		5.000,00 €	5.000,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>378,29</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>458.950,40 €</b>
<b>Valore complessivo stimato arrotondato</b>					<b>459.000,00 €</b>

### **01.2.2 appartamento, P1 – PS1**

**Ubicazione:** L'unità immobiliare si colloca al piano primo e la cantina al piano seminterrato della palazzina in oggetto.

27 di 113

---

**Individuazione catastale:**

L'unità immobiliare è censita presso l'A.E., uff. prov.le di Cremona, al C.E.U. di Cremona, come segue:

Fg.	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons. (vani)	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
46	48	508	2	A/2	2	6,5		503,55

**Planimetrie catastali:**  
**Fg. 46, mapp. 48 sub. 508**

Data: 09/09/2020 - n. T252796 - Richiedente: DNDSFN67L31D142I



**Viabilità:** L'accesso all'immobile in oggetto è garantito dalla pubblica via Brescia, al civico 83, attraverso un corridoio ed atrio d'ingresso comuni.

**Descrizione:** Trattasi di un appartamento disposto al piano primo e con locali cantinati pertinenziali al piano interrato. Presenta affacci sui lati Est, Sud ed Ovest, quest'ultimo con balcone aggettante sulla Via Brescia.

L'ingresso pedonale avviene dal portone comune al piano terra sul fronte strada di Via Brescia e quindi mediante transito nel vano scala/ascensore (ascensore attualmente in disuso in quanto non adeguato alle norme vigenti) comuni, con sbarco sul pianerottolo al piano primo. L'ingresso avviene dal portoncino all'interno di una veranda che immette in un atrio di ingresso finestrato che distribuisce: la cucina con annesso angolo cottura, un soggiorno ed un vano a disposizione, altri due distinti disimpegni che distribuiscono una camera, il bagno cieco ed il locale caldaia. I parapetti dei balconi sono in struttura metallica con porzioni trasparenti.

L'accesso allo scantinato avviene dalla scala comune in una prima cantina e quindi in una seconda dotata di finestre a bocca lupaia sul fronte della via Brescia.

Sono presenti l'impianto idro-termo-sanitario con caldaia autonoma a gas e radiatori e l'impianto elettrico, tutti datati rispetto all'epoca della costruzione.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

I serramenti sono in legno laccato con chiusure esterne date da tapparelle avvolgibili. I pavimenti sono parte in marmo e parte in piastrelle ceramiche.

L'unità immobiliare versa in discreto stato di conservazione/manutenzione.

**Conformità:** Il compendio immobiliare sopra descritto è stato oggetto di un accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del competente Comune di Cremona protocollato col numero 56321 il giorno 14/09/2020. La documentazione è stata messa a disposizione il giorno 20/10/2020. Inoltre si è provveduto a reperire la scheda catastale dell'unità immobiliare. Con la documentazione reperita è stato rilevato che l'immobile presenta piena conformità sia comunale che catastale.

**Stato d'uso:** Locato con contratto di affitto in scadenza il 31/12/2023.

**Valutazione economica:**

La stima del bene in oggetto si basa sulla sua ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trova, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in questo momento. In relazione a quanto anzidetto, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare circa i prezzi praticati nella zona omogenea per beni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi e di ogni aspetto intrinseco ed estrinseco atto a influenzare la presente valutazione.

**APPARTAMENTO P1 - PS1**

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
Locali abitabili (p.1)	109,74	1,00	109,74	1.100,00 €	120.714,00 €
Veranda (p.1)	12,90	0,50	6,45	550,00 €	7.095,00 €
Balcone (p.1)	7,97	0,30	2,39	330,00 €	2.630,10 €
Cantina (p. S1)	81,90	0,20	16,38	220,00 €	18.018,00 €
quota parti comuni condominiali	a corpo	1,00		2.500,00 €	2.500,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>134,96</b>	<b>1.100,00 €</b>	<b>150.957,10 €</b>
<b>Valore complessivo stimato arrotondato</b>					<b>151.000,00 €</b>

### **01.2.3 appartamento, P2 e P3**

**Ubicazione:** L'unità immobiliare si colloca al piano secondo e piano terzo della palazzina in oggetto.

30 di 113

---

**Individuazione catastale:**

L'unità immobiliare è censita presso l'A.E., uff. prov.le di Cremona, al C.E.U. di Cremona, come segue:

Fg.	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons. (vani)	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
46	48	505	2	A/2	2	6,5		503,55

**Planimetrie catastali:**  
**Fg. 46, mapp. 48 sub. 505**

Data: 09/09/2020 - n. T252797 - Richiedente: DNDSFN67L31D142I



**Viabilità:** L'accesso all'immobile in oggetto è garantito dalla pubblica via Brescia, al civico 83, attraverso un corridoio ed atrio d'ingresso comuni.

**Descrizione:** Trattasi di un appartamento disposto al piano secondo e con sottotetto potenzialmente abitabile al superiore piano terzo con dimensione e sagoma complessiva pari all'appartamento sottostante. Presenta affacci sui lati Est, Sud ed Ovest, quest'ultimo con balcone aggettante sulla Via Brescia.

Si precisa che il sottotetto si trova nello stato di rustico, privo di impianti, sottofondi, intonaci, porte interne ed ogni altra finitura interna atta a renderlo abitabile. Sono invece presenti i serramenti e le chiusure esterne.

L'ingresso pedonale avviene dal portone comune al piano terra sul fronte strada di Via Brescia e quindi mediante transito nel vano scala/ascensore (ascensore attualmente in disuso in quanto non adeguato alle norme vigenti) comune, con sbarco sul pianerottolo al piano secondo. L'ingresso avviene dal portoncino all'interno di una veranda che immette in un atrio di ingresso finestrato che distribuisce: la cucina con annesso angolo cottura, il soggiorno ed un vano a disposizione, altri due distinti disimpegni che distribuiscono una camera, il bagno cieco ed il locale caldaia. I parapetti dei balconi sono in struttura metallica con porzioni trasparenti

Sono presenti l'impianto idro-termo-sanitario con caldaia autonoma a gas e radiatori e l'impianto elettrico, tutti datati rispetto all'epoca della costruzione.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

I serramenti sono in legno laccato con chiusure esterne date da tapparelle avvolgibili. I pavimenti sono parte in marmo e parte in piastrelle ceramiche.

L'unità immobiliare versa in discreto stato di conservazione/manutenzione.

**Conformità:** Il compendio immobiliare sopra descritto è stato oggetto di un accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del competente Comune di Cremona protocollato col numero 56321 il giorno 14/09/2020. La documentazione è stata messa a disposizione il giorno 20/10/2020. Inoltre si è provveduto a reperire la scheda catastale dell'unità immobiliare. Con la documentazione reperita è stato rilevato che l'immobile presenta piena conformità sia comunale che catastale.

**Stato d'uso:** Locato con contratto di affitto in scadenza il 30/04/2022.

**Valutazione economica:**

La stima del bene in oggetto si basa sulla sua ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trova, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in questo momento. In relazione a quanto anzidetto, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare circa i prezzi praticati nella zona omogenea per beni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi e di ogni aspetto intrinseco ed estrinseco atto a influenzare la presente valutazione.

**APPARTAMENTO P2 - P3**

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
Locali abitabili (p.2)	109,03	1,00	109,03	1.100,00 €	119.933,00 €
Veranda (p.2)	12,49	0,50	6,25	550,00 €	6.869,50 €
Balcone (p.2)	7,75	0,30	2,33	330,00 €	2.557,50 €
Terrazzo (p. 2)	21,86	0,20	4,37	220,00 €	4.809,20 €
Sottotetto (p. 3)	109,17	0,35	38,21	385,00 €	42.030,45 €
Balcone (p. 3)	7,65	0,30	2,30	330,00 €	2.524,50 €
Terrazzo (p. 3)	12,30	0,20	2,46	220,00 €	2.706,00 €
quota parti comuni condominiali	a corpo	1,00		3.000,00 €	3.000,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>164,94</b>	<b>1.100,00 €</b>	<b>184.430,15 €</b>
<b>Valore complessivo stimato arrotondato</b>					<b>184.000,00 €</b>