

ALLEGATO N° 9.2

VALUTAZIONE DELL'ARCH. CAMILLO CUGINI

IMMOBILI siti in Cremona (CR) via del Macello n° 3/a – 3/b

TRIBUNALE DI CREMONA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2018
CALZIFICIO ALFA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
COMMISSARIO: Dott. CLAUDIO CANTONI

PERIZIA DI STIMA SINTETICA
IMMOBILI IN CREMONA – VIA DEL MACELLO N° 3/a – 3/b,
DI PROPRIETA' CALZIFICIO ALFA S.r.l.



Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
VIA PORZI n° 24
26013 CREMA (CR) - Tel.fax: 0373/250080
e-mail: architetto.cugini@gmail.com - PEC: camillo.cugini@archiworldpec.it
c.f. CGNCLL67P25D142W - P.iva 01176930194

INDICE :

1. Premessa	3
2. Localizzazione, Descrizione e Consistenza del Bene	4
3. Considerazioni Catastali ed Urbanistiche	12
4. Criterio di Valutazione ed Indagini di Mercato	16
5. Relazione di Stima	17
6. Allegati	20

1) PREMESSA

La seguente Stima è commissionata dal Dott. Claudio Cantoni, nominato Commissario del Concordato Preventivo n. 8/2018 “**Calzificio Alfa S.r.l. in Liquidazione**” (Cod. Fisc. 00111530192), a seguito di Dispositivo del Giudice Dott. Giorgio Scarsato, con Lettera di Incarico in data 18/07/2019.

L’incarico prevede la stesura di Perizia Sommaria per Valore di Mercato di tutti i Beni Immobili di proprietà del Calzificio Alfa S.r.l., tra cui l’Immobile di Cremona (CR) – Via Del Macello n° 3/a – 3/b qui periziato.

Al sottoscritto Perito è stata altresì consegnata copia della Perizia redatta dall’Arch. Primo Mariani di Cremona, iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cremona con il n. 218, datata 17/10/2016, al fine di estrarne eventuali utili elementi.

Acquisizione di documentazione catastale, previo accesso agli uffici pubblici e successivo approfondito sopralluogo presso il Compendio stimato il giorno 26/07/2019.

L’Immobile periziato viene considerato libero da ipoteche.

2) LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Il Compendio oggetto di Stima è collocato in Cremona (CR) – Via Del Macello n° 3/a – 3/b. La posizione è semiperiferica a Nord – Est della città, collocata in quadrante cittadino, a pochi passi dallo Stadio Zini ed a vari importanti servizi.

La zona è oggetto di alcuni interventi di rigenerazione urbanistica importanti, derivanti dalle aree a destinazione ex annonaria e proprio sul lato opposto della Via Del Macello sta sorgendo l'Intervento Cremona City Hub.

Sempre sul lato opposto alla via, trova sede la Società Partecipata Pubblica Padania Acque Spa.

Nel contesto generale e pur in un mercato, quello cremonese, caratterizzato da poco dinamismo, la posizione specifica ha elementi di vivo interesse.



Stralcio Aerofoto

Il Bene qui periziato è molto particolare e si presenta preferenzialmente destinato ad acquirente specifico.

Il Complesso è infatti la storica sede del Calzificio Alfa S.r.l., con:

- un piano rialzato destinato ad attività produttiva, uffici, spazi dirigenziali, spazio commerciale costituente spaccio aziendale;
- un piano interrato con vari e numerosi spazi a deposito, ricavati da ex celle frigorifere (il piano rialzato ed il piano interrato sono collegati da montacarichi interno);
- al piano primo n. 2 alloggi signorili;
- ampia area cortilizia con vari spazi a parcheggio;
- n. 3 autorimesse in Corpo staccato

il tutto collocato su un lotto di proprietà di circa 1.562 mq.

La struttura del Fabbricato risale ad alcuni decenni orsono, ma presenta uno scheletro in cemento armato e strutture portanti ancora validissime; soluzioni tecniche costruttive ancora adeguate ed una volumetria esistente superiore a quella che, in una ipotesi di “tabula rasa” e ricostruzione con gli indici di zona, difficilmente si potrebbe realizzare.

Questi sono tutti elementi che fanno propendere per un intervento di mantenimento dei volumi consolidati; purtuttavia :

- la particolarità e la conformazione degli spazi esistenti ed il taglio dei locali;
- la necessità di adeguamenti tecnologici (quali la componente impiantistica);
- la necessità di eseguire interventi di efficientamento energetico di una certa importanza;

– l’assoluta ed imprescindibile necessità che nella denegata ipotesi di vendita frazionata, debbano eseguirsi preliminarmente opere propedeutiche al funzionamento in varie unità, mantenendo aspetti di assoluta convivenza, come a tutti gli effetti in un “Condominio” giuridicamente costituito;

sono tutti elementi che orientano il sottoscritto Perito estimatore verso una vendita in blocco dell’intero Compendio, con ipotesi di successivo :

– Ipotesi A: riutilizzo del Bene con una sola modesta opera di tipo conservativo ed adeguamento impiantistico (per esempio una attività nel settore artigianale – commerciale, media struttura di vendita) con n. 2 abitazioni per proprietari – personale gerente e/o di custodia al piano superiore;

– Ipotesi B: più probabilmente un intervento ristrutturativo di una certa importanza che, senza escludere l’ipotesi di ampliamento (di cui si affrontano alcuni aspetti successivamente), realizzi un intervento immobiliare con una componente residenziale, accanto ad un utilizzo a commerciale – produttivo – terziario, con spazi separati, parcheggi separati, migliore e più razionale distribuzione degli spazi e locali di taglio più allineato con le richieste del mercato.

Nel 1° caso saremmo alla ricerca di un acquirente molto particolare nel settore imprenditoriale, mentre nel 2° caso l’Intervento potrebbe interessare anche imprese di costruzioni di medie dimensioni, ma con una struttura tecnica e capacità di investimento non banali.

Per ciò che concerne i dati di consistenza, si condividono le conclusioni dell’Arch. Mariani, con alcune rettifiche qui di seguito tabulate :

	SUPERFICIE
Superficie Area Usufruibile in proprietà fra delimitazioni fisiche di recinzioni o tratti di muratura su confine	mq 1.562,00
Superficie Area Coperta per Destinazioni Principali	mq 509,60
Superficie Area Coperta per Destinazioni Accessorie Pertinenziali (Rimesse)	mq 65,40
Superficie Area Libera e priva di indici edificatori residuali L'Intera Estensione priva degli ingombri di costruito risulta selciata e pertanto tutta la superficie è da considerarsi con caratteristica di “impermeabilità”	mq 987,00
Superficie Lorda di Utilizzo dell'Apprezzamento, si suddivide in : - Superficie lorda di pavimento (Slp) primaria a destinazione commerciale / produttiva : • Piano Rialzato (mq 121,68 negozio + mq 358,82 produttivo) • Piano Seminterrato	mq 480,50 mq 475,00
Sommano	mq 955,50
Superficie di estensione del Porticato Frontale al settore commerciale	mq 33,50
Superficie Lorda Accessoria Coperta a destinazione “Rimesse” non appartenente al novero della Slp (con h < di 2,40 ml)	mq 30,00
Superficie Lorda Accessoria Coperta a destinazione “Rimesse” appartenente al novero della Slp (con h > di 2,40 ml)	mq 35,40
Superficie Lorda destinata a Residenza disgiunta da qualsiasi collegamento di pertinenzialità all'attività produttiva insediata nel medesimo ambito costruito	mq 244,80
Superficie per Balconate e Terrazza pertinenziali alla residenza	mq 90,00
Superficie Lorda destinata a componenti comuni alla residenza (scala e slarghi laterali)	mq 54,40

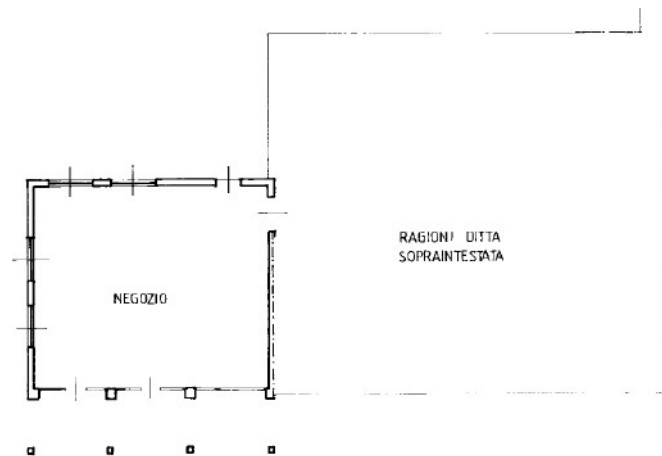
Ciò puntualizzato, va specificato che l'edificazione realizzata risulta attorno a circa 1.290 mq di Slp che, rispetto alla dimensione del lotto, genera un indice di sfruttamento in atto in 0,82 mq/mq, molto superiore ai 0,65 mq/mq riconosciuti dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Si aggiunga che in una operazione immobiliare potrebbe ampliarsi il Fabbricato principale “sfruttando” la Slp dell'autorimessa centrale con

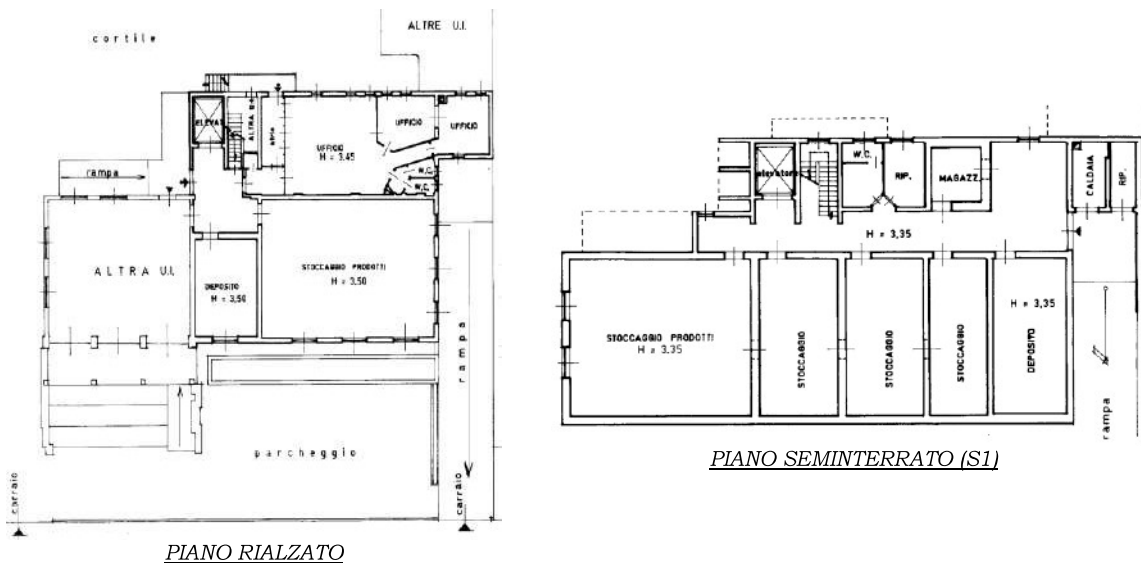
altezza > 2,40 ml e pari a 35,40 mq, è evidente che tale volumetria diverrebbe ampliamento del Fabbricato principale.

Inoltre è forse utilizzabile anche l'Istituto di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. art. 63 “recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” e si deduce quindi che la sfruttabilità del volume esistente, pur ristrutturato anche massicciamente ed eventualmente ampliato, appare elemento rilevante e maggiormente valorizzato nelle due ipotesi sopra enunciate.

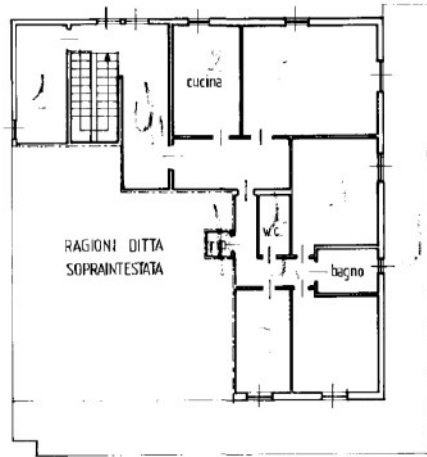
Le planimetrie di seguito illustrano la consistenza delle varie Porzioni :



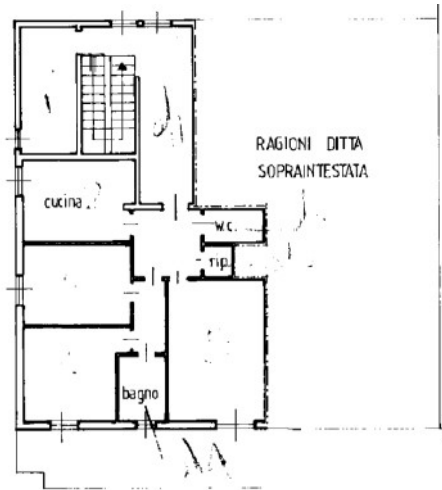
Planimetria Scheda Catastale Negozio Piano Terra (mapp. 186 Sub. 1)



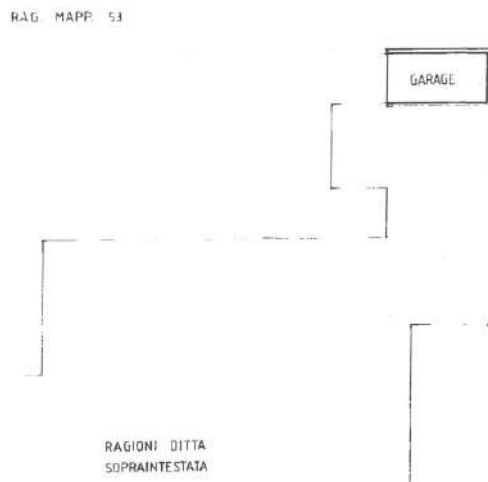
Planimetrie Scheda Catastale Porzione Artigianale/Produttiva (mapp. 186 Sub. 2)



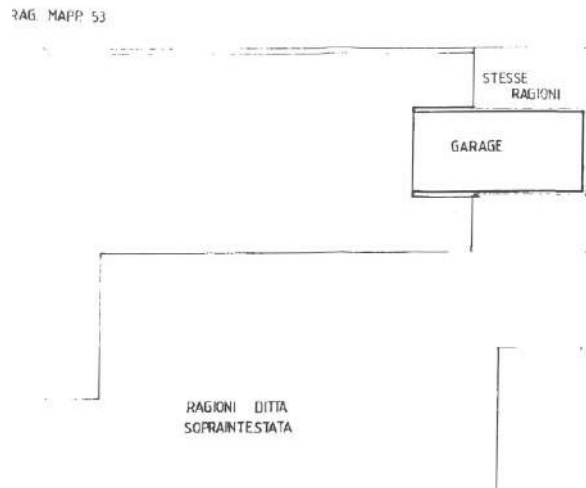
Planimetria Scheda Catastale Appartamento Grande 1° p. (mapp. 186 Sub. 5)



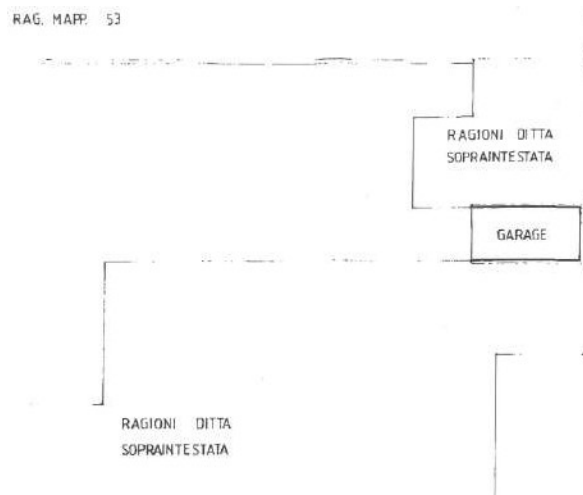
Planimetria Scheda Catastale Appartamento 1° p. (mapp. 186 Sub. 4)



Planimetria Scheda Catastale Autorimessa Piano Terra (mapp. 186 Sub. 6)



Planimetria Scheda Catastale Autorimessa Piano Terra (mapp. 186 Sub. 7)



Planimetria Scheda Catastale Autorimessa Piano Terra (mapp. 186 Sub. 8)

La distribuzione degli spazi è così articolata :

❖ La Porzione Artigianale/Produttiva :

- al Piano Rialzato con stoccaggio prodotti (idoneo come spazio di lavoro), n. 3 uffici, servizi igienici, atrio, deposito (adibito a sala riunioni/contrattazioni);
- al Piano Seminterrato vari e numerosi spazi per stoccaggio prodotti, archivi documentali, servizi igienici-spogliatoi, locale caldaia, ripostigli e piattaforma elevatrice.

- ❖ La Porzione Commerciale : è costituita dall'ampio locale al piano rialzato, con il fronte quasi tutto articolato in vetrine commerciali e porticato antistante.
- ❖ L'Appartamento più grande al 1° piano: è articolato da ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile adibita a studio, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, disimpegno ed una ampia terrazza.
- ❖ L'Appartamento più piccolo al 1° piano: è articolato da un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, disimpegno e terrazzo.
- ❖ Nel cortile n. 3 Autorimesse, di cui le 2 laterali singole e quella centrale doppia e di altezza notevole.

Le finiture sono normali per ciò che concerne la Porzione commerciale, la Porzione Artigianale/Produttiva e per le Autorimesse.

Finiture Appartamento più grande al 1° piano:

- Serramenti discreti;
- Pavimenti in ceramica
- Rivestimenti in ceramica
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e raffrescamento.

Finiture Appartamento più piccolo al 1° piano :

- Serramenti discreti;
- Pavimenti in ceramica
- Rivestimenti in ceramica
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e raffrescamento.

3) **CONSIDERAZIONI CATASTALI ED URBANISTICHE**

Il Compendio di Via Del Macello 3/a e 3/b, è suddiviso complessivamente in n. 7 unità catastali così identificate :

A) PORZIONE COMMERCIALE

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	47	186	1	2	C/1	3	108 mq	Totale: 120 mq	Euro 3.653,42	Via Del Macello n. 3/a n. 3/b, piano T

B) PORZIONE ARTIGIANALE/PRODUTTIVA

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	47	186	2	2	D/1	-	-	-	Euro 5.070,06	Via Del Macello n. 3/a n. 3/b, piano S1-T

C) APPARTAMENTO PIU' PICCOLO

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	47	186	4	2	A/2	2	6,5 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte: 99 mq	Euro 503,55	Via Del Macello n. 3/a n. 3/b, piano 1°

D) APPARTAMENTO PIU' GRANDE

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	47	186	5	2	A/2	2	8 vani	Totale: 137 mq Totale escluse aree scoperte: 137 mq	Euro 619,75	Via Del Macello n. 3/a n. 3/b, piano 1°

E) AUTORIMESSA SINGOLA

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	47	186	6	2	C/6	2	14 mq	Totale: 14 mq	Euro 44,83	Via Del Macello n. 3/a n. 3/b, piano T

F) AUTORIMESSA DOPPIA

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	47	186	7	2	C/6	2	30 mq	Totale: 30 mq	Euro 96,06	Via Del Macello n. 3/a n. 3/b, piano T

G) AUTORIMESSA SINGOLA

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	47	186	8	2	C/6	2	14 mq	Totale: 14 mq	Euro 44,83	Via Del Macello n. 3/a n. 3/b, piano T

Tutte censite al mapp. 186-185 di estensione complessiva di circa 1.562 mq (catastalmente risulterebbero mq 1.525 circa) (superficie lotto costituito dal mapp. 186 + mapp. 185)

La zona urbanistica in cui ricade l'immobile, secondo la "Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole" del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), è Ambito "CER.2 – Ambiti di Seconda Espansione (Art. 24)", "Espansione Moderna" (Carta dei Tratti caratterizzanti dell'armatura urbana e delle aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado), caratterizzato con grado di Intervenibilità Edilizia a "Celle a medio

grado di intervenibilità” (*Carta dei Gradi di Intervenibilità edilizia*) con vocazione a “Rigenerazione (art. 17)” (*Carta dell’Intervenibilità Edilizia*).

Di seguito si riportano le definizioni urbanistiche degli art.i 17 e 24 sopra citati inseriti nell’Apparato Dispositivo del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente :

II

Art. 17 – Intervenibilità edilizia di “rigenerazione”

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell’art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi :

- a) manutenzione ordinaria;*
- b) manutenzione straordinaria;*
- c) restauro e risanamento conservativo;*
- d) ristrutturazione edilizia;*
- e) nuova costruzione.*

Art. 24. CER.2 – Ambiti di seconda espansione

Gli ambiti CER.2 individuano le parti urbane esterne agli ambiti della città storica, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole) e generate da processi d’espansione “per aggiunta” della città ottocentesca e primo/novecentesca e “per addizione” generata dagli strumenti urbanistici del dopoguerra; tali ambiti ricadono, ai sensi dell’art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

Per ciò che concerne la conformità urbanistica, la stessa, sulla scorta della Perizia dell’Arch. Mariani, risulterebbe acclarata in base ai titoli amministrativi, tra cui :

- Concessione Edilizia n° 325/A prot. n° 27191 del 08/09/1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 34/B prot. n° 22237/B del 29/01/1979;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 4501/96 del 25/01/1996;
- Agibilità n° 19367/79 del 29/03/1979.

Per ciò che concerne la conformità catastale, la stessa risulta dimostrata stante la corrispondenza tra le schede catastali e lo stato di fatto.

Va detto infine che un Intervento su un Compendio così particolare, per la dimensione dello stesso e la collocazione in un quartiere in trasformazione, potrebbe avvenire attraverso un procedimento di urbanistica “negoziata” per obiettivi, più che per applicazione del Piano delle Regole, contrattando con l’amministrazione comunale gli elementi della trasformazione urbanistica accoglibili, se coerenti, con gli obiettivi generali del P.G.T..

In tale caso l’Intervento potrebbe essere preceduto da un Programma Integrato di Intervento (eventualmente in Variante al P.G.T.), contenente almeno due dei tre criteri previsti dal comma 2 dell’art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

4) CRITERIO DI VALUTAZIONE ED INDAGINI DI MERCATO

Le analisi estimative discendono da un esame dei valori della zona dedotti da siti specifici e dei listini Immobiliari OMI.

Va considerata la necessità di un Intervento Ristrutturativo.

Non si valutano invece arredi o dotazioni particolari, che non siano i normali impianti.

██
██
██
██
██

Per ciò che concerne i Valori unitari utilizzati a base del procedimento di Stima, gli stessi sono :

- 1.050,00 €/mq, per la Porzione Residenziale al 1° piano;
- 1.000,00 €/mq, per il piano rialzato – parte produttiva;
- 1.050,00 €/mq, per il piano rialzato – parte commerciale;
- 500,00 €/mq, per il piano seminterrato;
- 750,00 €/mq, per l’Autorimesse “grande”;
- 600,00 €/mq, per le Autorimesse “piccole”;

Valori che si reputano idonei in relazione allo stato d’uso e comunque alla necessità di interventi da eseguire ed alle tipologie edilizie e di destinazione d’uso.

5) RELAZIONE DI STIMA

I Valori delle singole unità immobiliari è sulla base di quanto sopra esplicitato, così calcolato :

1) Porzione Artigianale/Produttiva (Fg. 47 Mapp. 186 Sub. 2)

1a) *Piano Rialzato :*

$$\text{Valore} = 358,82 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 358.820,00$$

1b) *Piano Seminterrato :*

$$\text{Valore} = 475,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 237.500,00$$

Totale 1) **€ 596.320,00**

Arrotondato ad € 596.300,00

2) Porzione Commerciale (Fg. 47 Mapp. 186 Sub. 1)

2a) *Negoziato Piano Terra :*

$$\text{Valore} = 121,68 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 127.764,00$$

2b) *Portico Piano Terra (considerato 0,50 su valore unitario) :*

$$\text{Valore} = (33,50 \text{ mq} \times 0,50) \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.587,50$$

Totale 2) **€ 145.351,50**

Arrotondato ad € 145.300,00

3) Appartamento più Piccolo al 1° piano (Fg. 47 Mapp. 186 Sub. 4)

3a) *Appartamento :*

$$\text{Valore} = 105,00 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 110.250,00$$

3b) *Terrazzo (considerato 0,40 su valore unitario) :*

$$\text{Valore} = (24,00 \text{ mq} \times 0,40) \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.080,00$$

3c) *Vano Scala Comune della superficie di mq 54,40 al 50% con il Sub. 5 (considerato 0,60 su valore unitario) :*

$$\text{Valore} = (27,20 \text{ mq} \times 0,60) \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.136,00$$

Totale 3) **€ 137.466,00**

Arrotondato ad € 137.450,00

4) Appartamento più Grande al 1° piano (Fig. 47 Mapp. 186 Sub. 5)

4a) *Appartamento :*

$$\text{Valore} = 139,80 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.790,00$$

4b) *Terrazzo (considerato 0,40 su valore unitario) :*

$$\text{Valore} = (66,00 \text{ mq} \times 0,40) \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.720,00$$

4c) *Vano Scala Comune della superficie di mq 54,40 al 50% con il Sub. 4 (considerato 0,60 su valore unitario) :*

$$\text{Valore} = (27,20 \text{ mq} \times 0,60) \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.136,00$$

Totale 3) **€ 191.646,00**

Arrotondato ad € 191.600,00

5) Autorimessa Singola (Fig. 47 Mapp. 186 Sub. 6)

$$\text{Valore} = 15,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.000,00$$

6) Autorimessa Doppia (Fig. 47 Mapp. 186 Sub. 7)

$$\text{Valore} = 35,40 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.550,00$$

7) Autorimessa Singola (Fig. 47 Mapp. 186 Sub. 8)

$$\text{Valore} = 15,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.000,00$$

Per un **Totale Globale**, pari a **€ 1.115.200,00**

Quanto sopra valevole nel caso di vendita frazionata.

Nel caso di vendita in blocco, generante la possibilità di sfruttare potenzialità quali :

- “traslazione” della volumetria Autorimessa Doppia (sub. 6);
- possibilità di valutare ampliamenti e diverse distribuzioni;
- possibilità di intervenire sull’area esterna con maggiore sfruttamento, ma anche realizzazione di posti auto, ecc...;
- possibilità di “negoziare” con l’amministrazione comunale una ristrutturazione in Programma Integrato di Intervento;

si valuta un incremento del 10% del Valore Immobiliare complessivo, che si annulla con la maggiore difficoltà, rispetto alla vendita frazionata, di intercettare investitori, riconfermando quindi, anche nel caso in vendita in blocco, il Valore di € 1.115.200,00.

Mentre nessuna considerazione si conduce sul valore locativo dell’Appartamento Grande (sub. 5), essendo lo stesso totalmente discrepante con il mercato immobiliare.

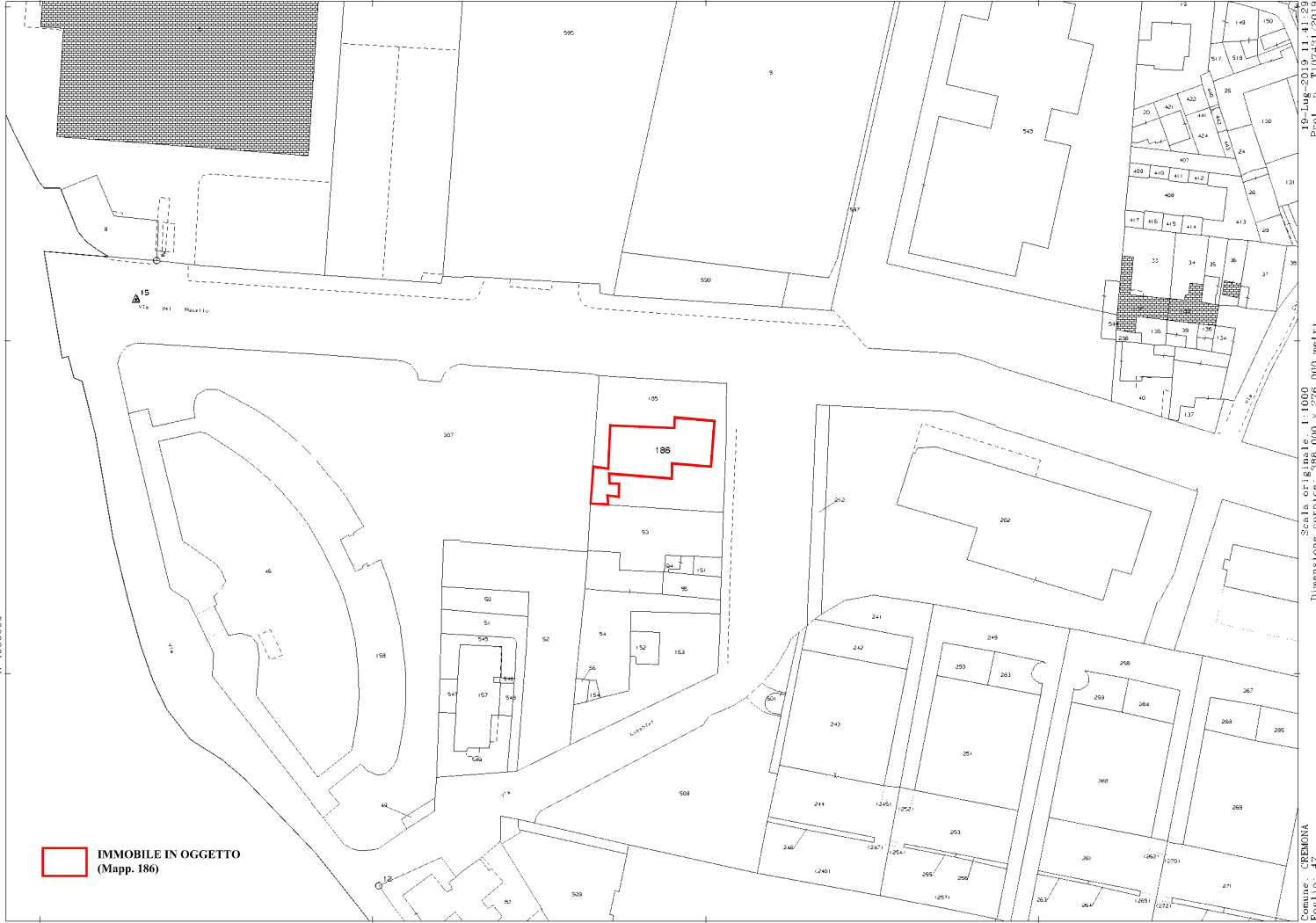
Crema (CR), li 12/09/2019

Il Perito Estimatore Incaricato
Dott. Arch. Camillo Cugini

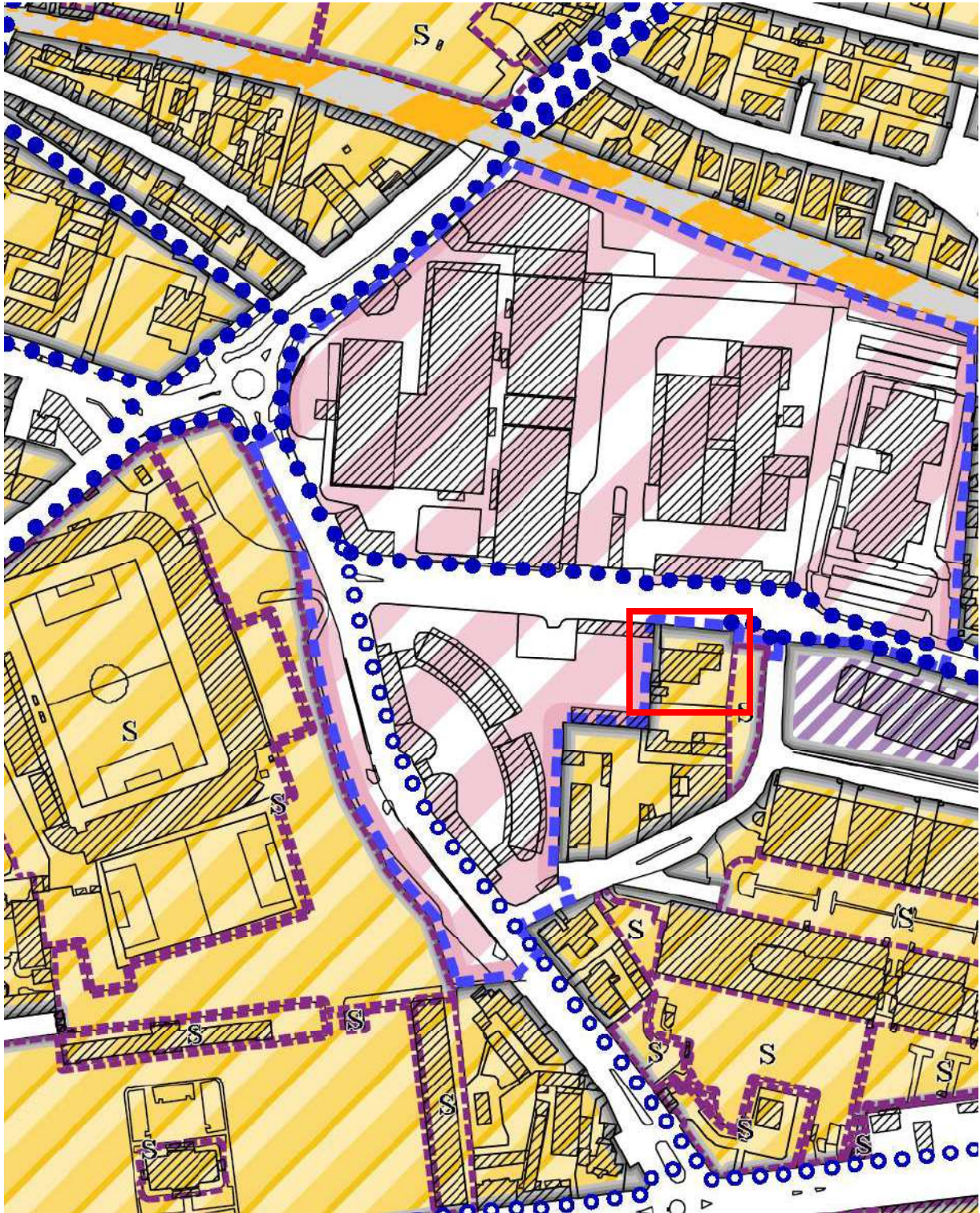
6) ALLEGATI

- ❖ All. 1 - Estratto Mappa Catastale
- ❖ All. 2 - Estratti Cartografia P.G.T.
- ❖ All. 3 - Scheda Catastale Porzione Commerciale (mapp. 186 sub. 1)
- ❖ All. 4 - Scheda Catastale Porzione Artigianale (mapp. 186 sub. 2)
- ❖ All. 5 - Scheda Catastale Appartamento Piccolo (mapp. 186 sub. 4)
- ❖ All. 6 - Scheda Catastale Appartamento Grande (mapp. 186 sub. 5)
- ❖ All. 7 - Scheda Catastale Autorimessa Singola (mapp. 186 sub. 6)
- ❖ All. 8 - Scheda Catastale Autorimessa Doppia (mapp. 186 sub. 7)
- ❖ All. 9 - Scheda Catastale Autorimessa Singola (mapp. 186 sub. 8)
- ❖ All. 10 - Contratto di Locazione Appartamento Grande
- ❖ All. 11 – Documentazione Fotografica Esterna
- ❖ All. 12 – Documentazione Fotografica Interna










ALLEGATO 1) :
ESTRATTO MAPPA CATASTALE

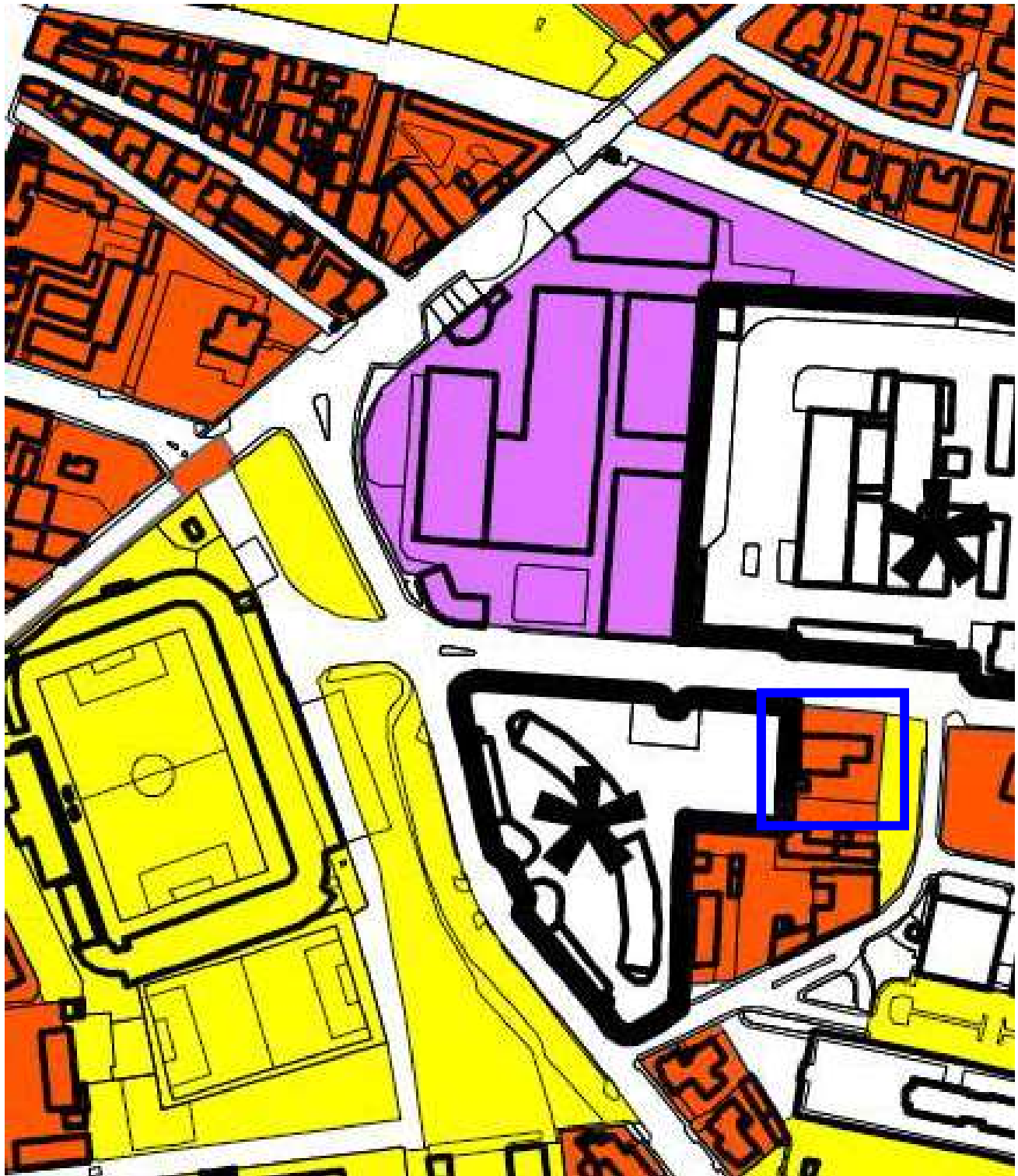


ALLEGATO 2) :
ESTRATTI CARTOGRAFIA P.G.T.





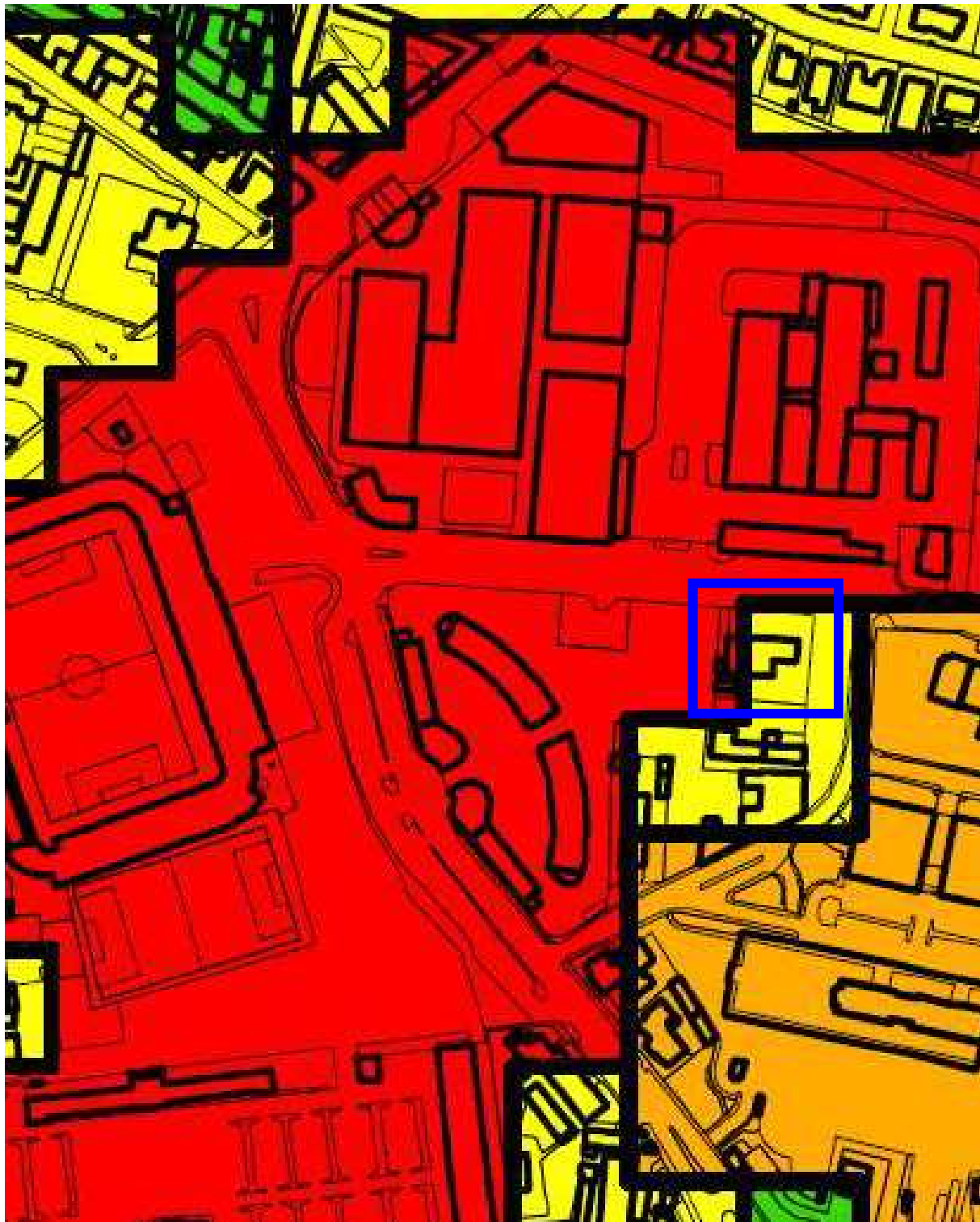
Città esistente da riqualificare (CER)

	CER.1 - Ambiti di prima espansione (art.23)		CER.6 - Ambiti del commercio strutturato (art.28)
	CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)		CER.7 - Ambito portuale (art.29)
	CER.3 - Ambiti delle frazioni (art.25)		CER.8 - Ambiti specialistici (art.30)
	CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)		Pianificazione attuativa previgente (art.31)
	CER.5 - Ambiti misti (art.27)		



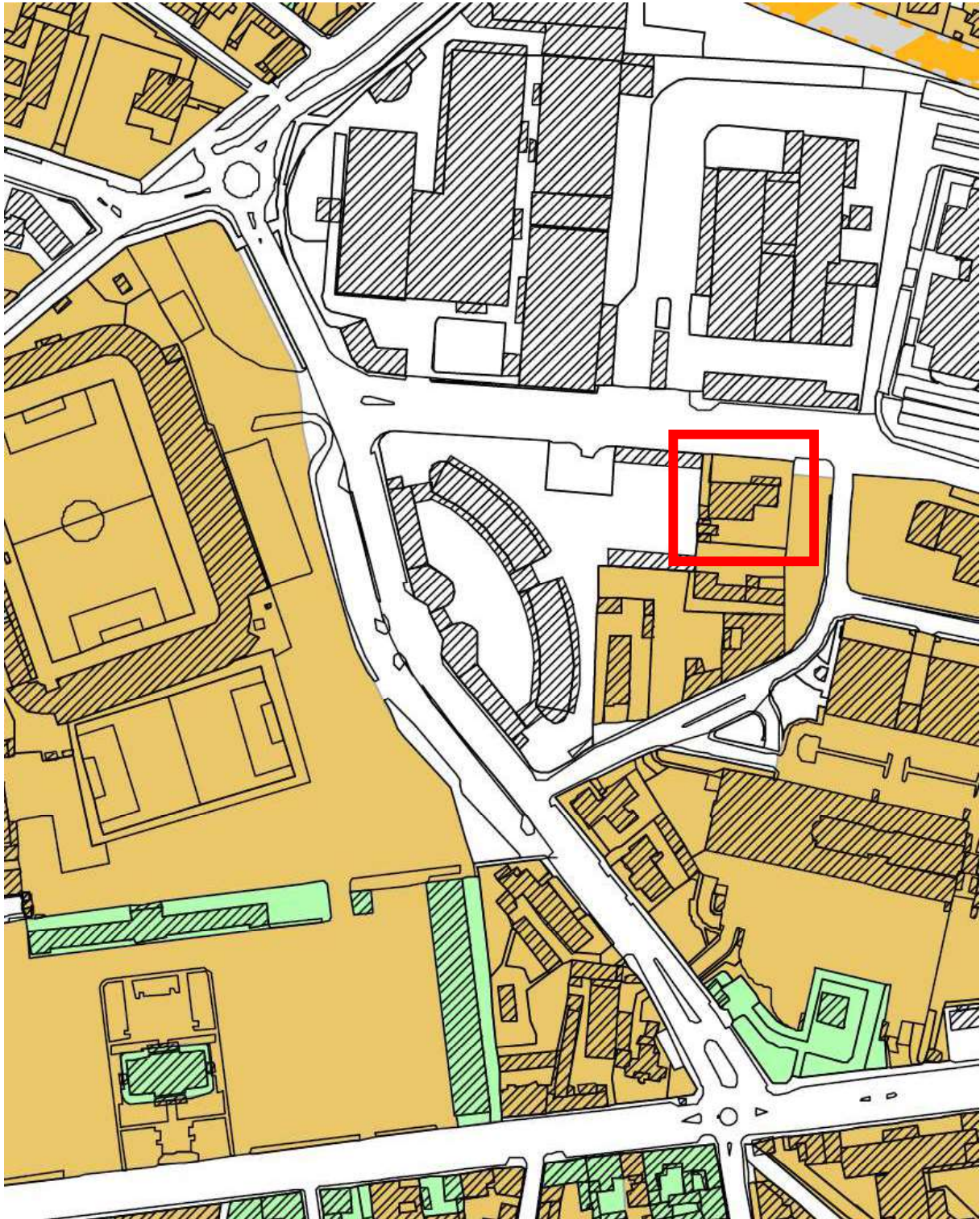
Contesti insediativi

	Nuclei di Antica formazione: tessuto urbano da valorizzare		Insediamiento portuale
	Prima espansione esterna alle mura		Insediamiati a servizi
	Espansione moderna		Cascine
	Quartieri periferici		Edificato nelle zone agricole
	Produttivo misto e strutturato		Aree urbane dismesse
	Commercio misto e strutturato		



Gradi di intervenibilità edilizia

	Celle a basso grado di intervenibilità		Celle a medio/alto grado di intervenibilità
	Celle a medio/basso grado di intervenibilità		Celle a medio/alto grado di intervenibilità internamente ai nuclei storici
	Celle a medio grado di intervenibilità		Celle ad alto grado di intervenibilità



Intervenibilità edilizia



Consolidamento (art.15)
Interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi



Ripristino (art.16)
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi




Rigenerazione (art.17)
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi

Arete di trasformazione



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

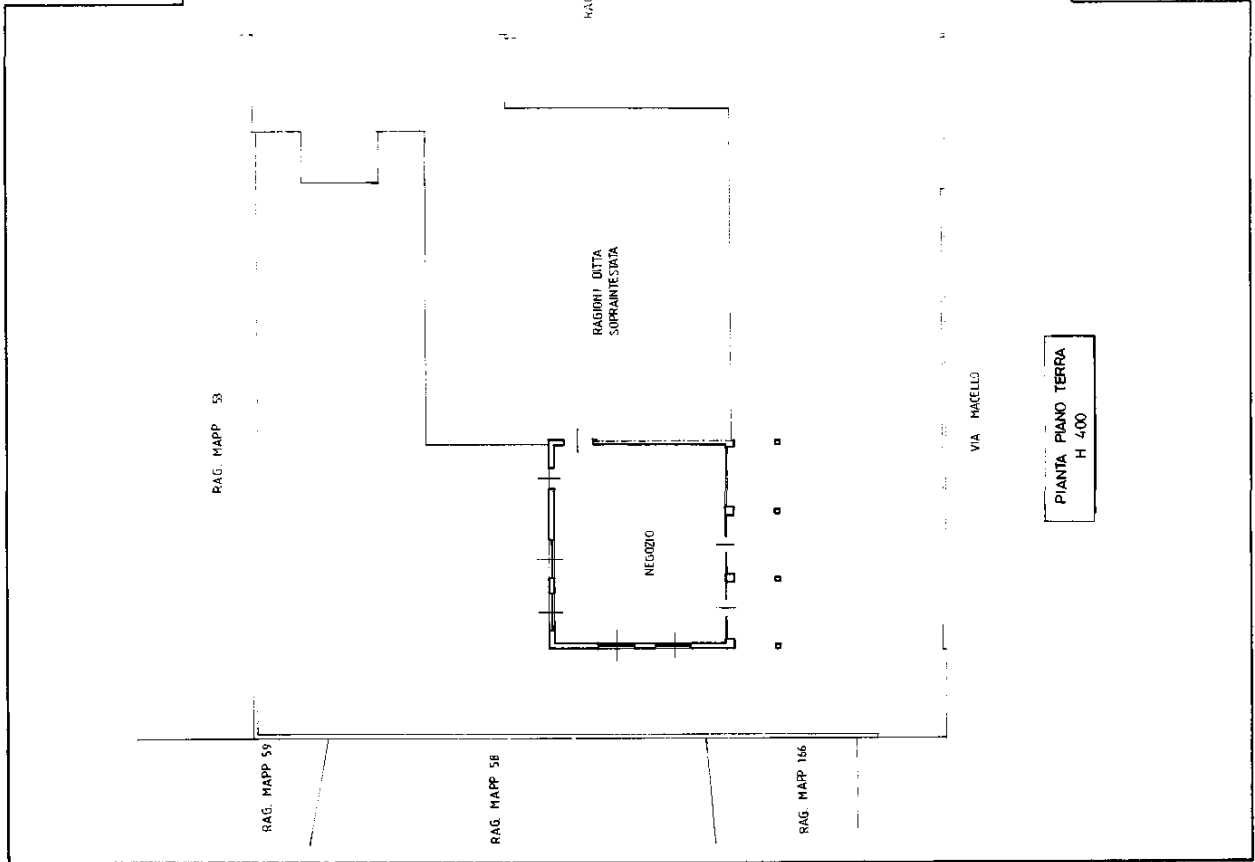
ALLEGATO 3) :
SCHEDA CATASTALE PORZIONE COMMERCIALE
(mapp. 186 sub. 1)


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 (ex DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (Decreto Ministeriale 12 APRILE 1984, n. 547)

Pianoimetria dell'immobile situato nel Comune di **CREMONA**, Via **MACELLO**, 4.
 Ditta **COOPERATIVA AGRICOLA DI MACELLAZIONE**, P.I. 0010801099
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di **CREMONA**.

Mod. A (Nuovo Comune Edilizio Urbano)
 Lire **350**



ESTRATTO DI MAPPA
 SCALA 1:1000
 CATASTO
 Foglio 00186
 Part. 195-196/1

ORIENTAMENTO


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROZ. N°	FOGLIO 47 MAPP. 195 - 196/1
------------------	--------------------------------

Compiuto dal Geometra
Ermo Mozzi
 Iscritto all'Albo dei Geometri n.1228
 della Provincia di Cremona
 DATA: 2
 FIRMA:

ALLEGATO 4) :
SCHEDA CATASTALE PORZIONE ARTIGIANALE
(mapp. 186 sub. 2)

MODULARIO
F. rog. univ. 400



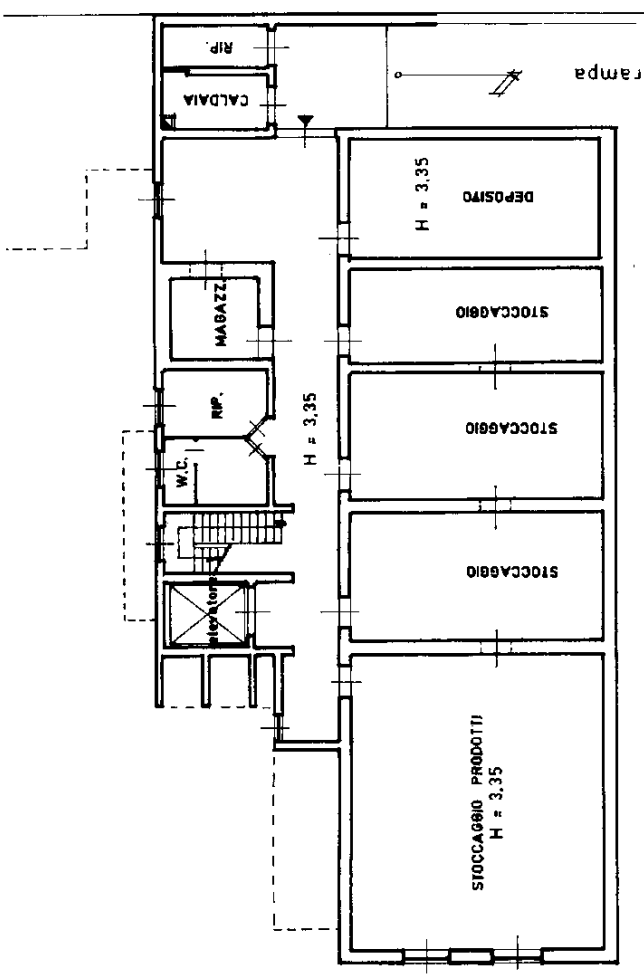
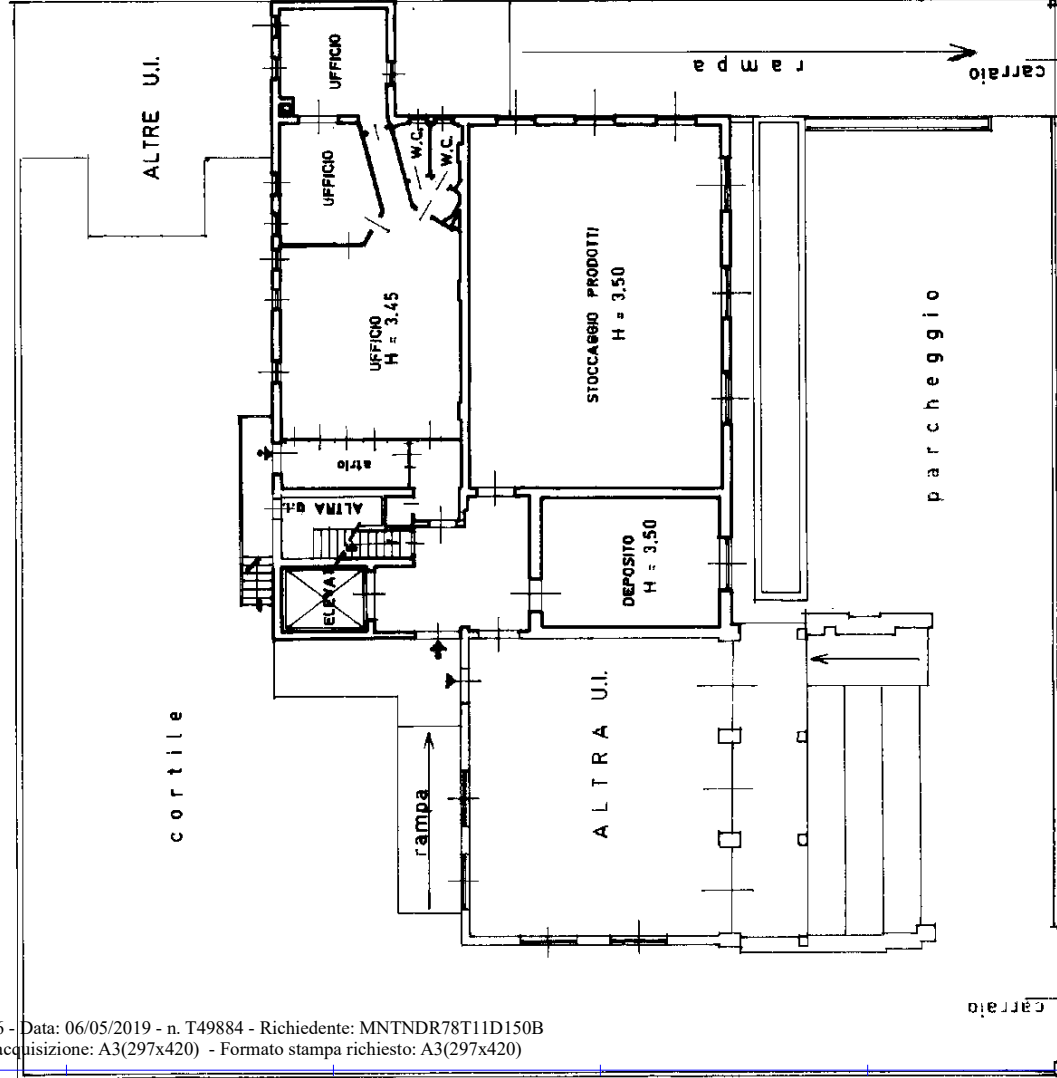
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
605

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CREMONA** via **MACELLO** civ. 3

RAGIONI MAPP. 53



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA IN SCALA
1 : 1000
FOGLIO n°47 MAPP. n°185 186
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

VIA MACELLO

PIANTA PIANO RIALZATO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. CERRALI LUCIANO S.**
(fisc. cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 186, 185/3/801

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **CREMONA** n. 324

Firma
data 17-07-98

ALLEGATO 5) :
SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO PICCOLO
(mapp. 186 sub. 4)

Min. A. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

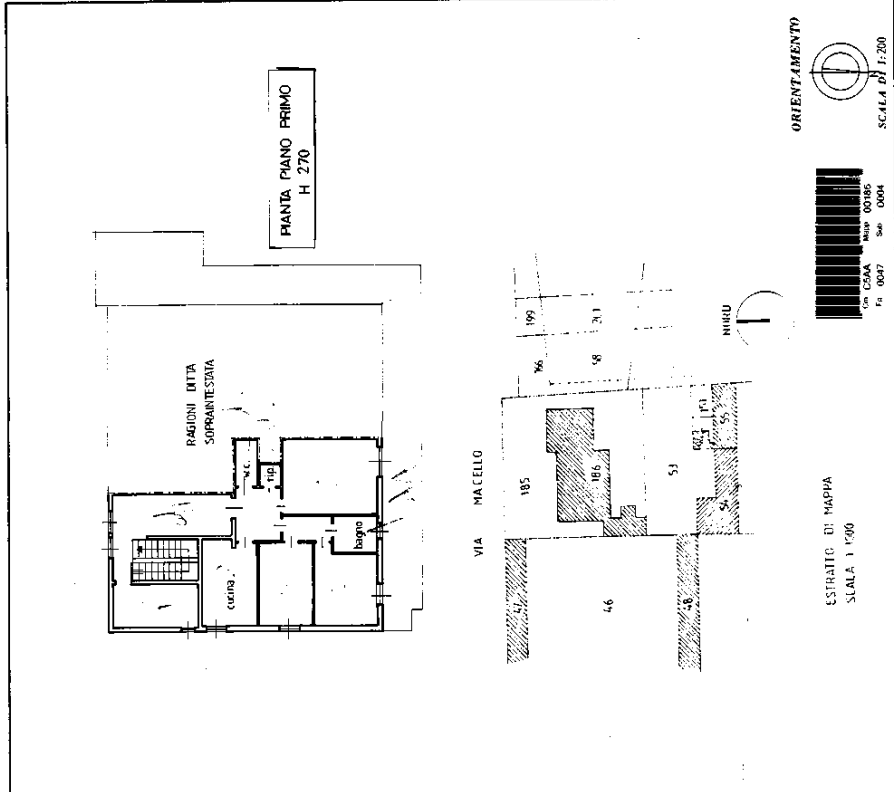
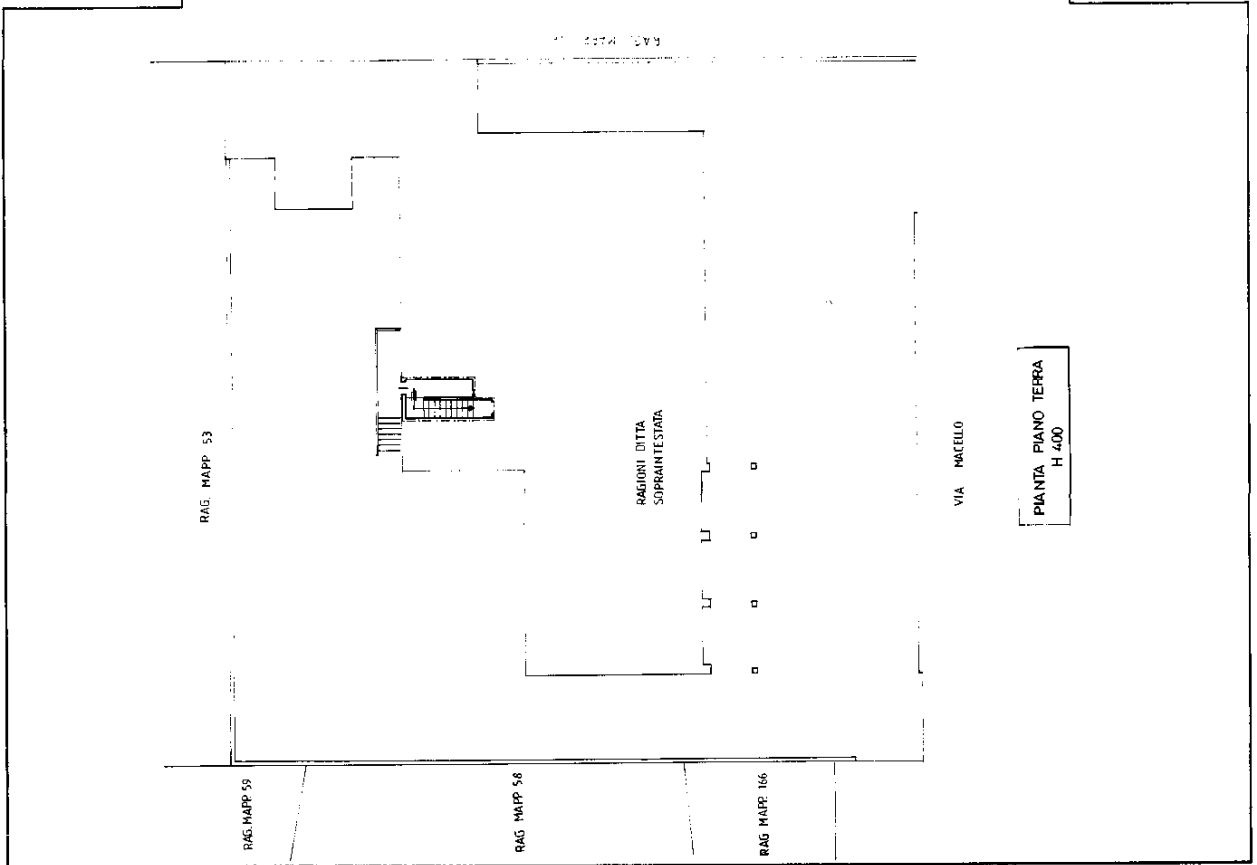
Ministero delle Finanze

Line
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in attuazione del D. Lgs. n. 460/1999)

Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di CREMONA
Via MACELLO 4
Ditta COOPERATIVA AGRICOLA DI MACELLAZIONE, P.I. 0010810198
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1/1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

COMPILATA DAL
Geometra
Emilio MOZZI

Iscritto all'Albo dei Geometri n.1228
della Provincia di CREMONA

DATA
PROG. N°

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

FOGLIO 47
MAPPALE 186-186/4-186/3

Forma:

ALLEGATO 6) :
SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO GRANDE
(mapp. 186 sub. 5)

Min. A. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ALTERNATIVE
P. 001/0810199

Lire
350

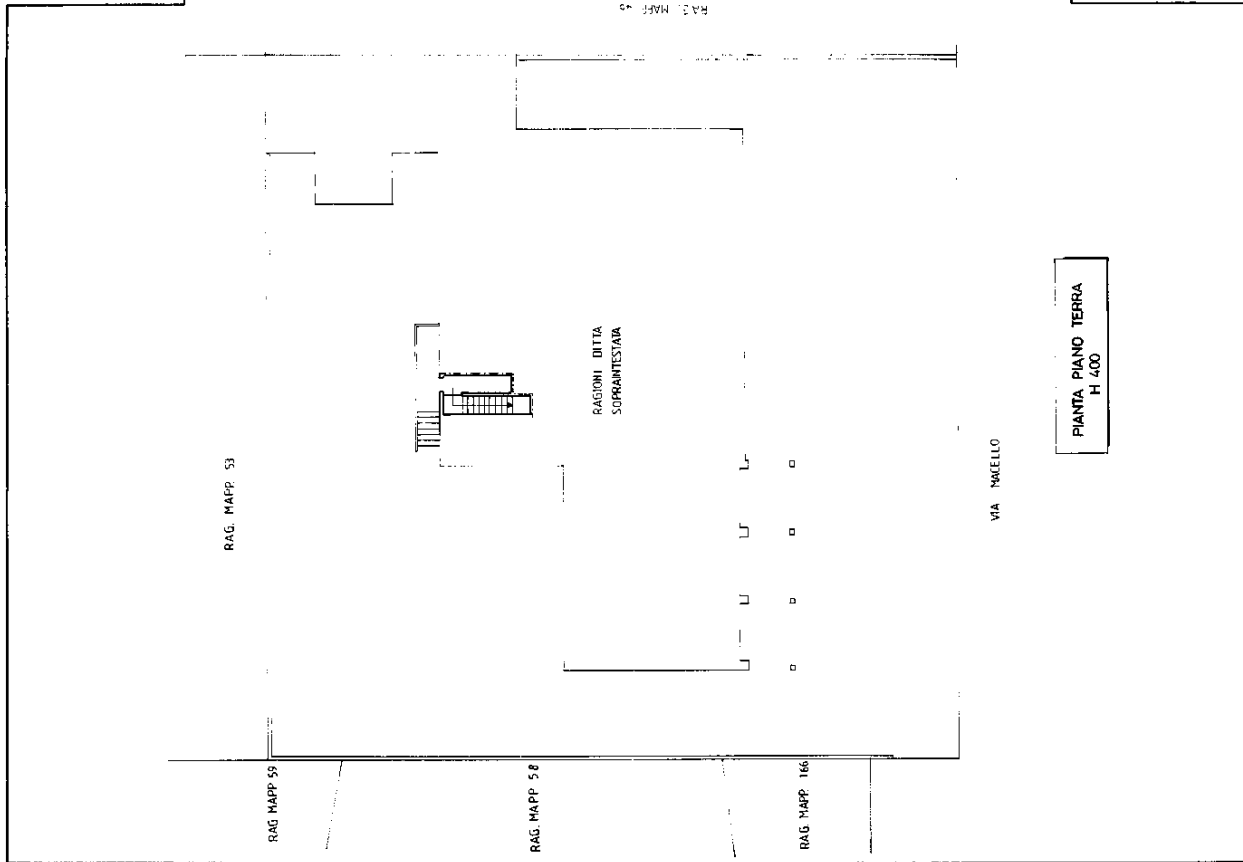
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 47/1985) - LAVORI DI MAPPALE (n. 4/87)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CREMONA Via MACCELLO 4

Ditta COOPERATIVA AGRICOLA DI MACCELLOZIONE P.I. 0010810199

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

FOGLIO 47
MAPPALE 186/3 186/5

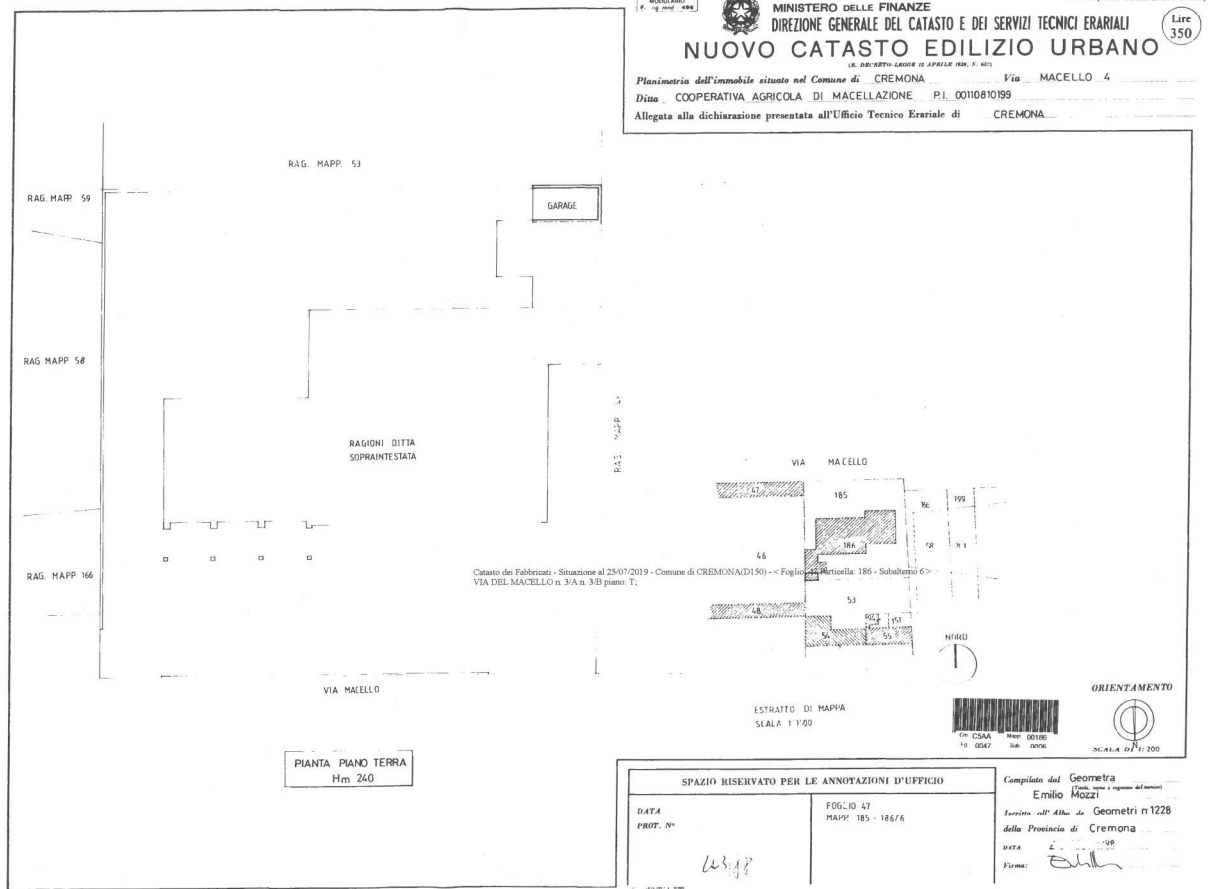
DATA
PROT. N°

203/18

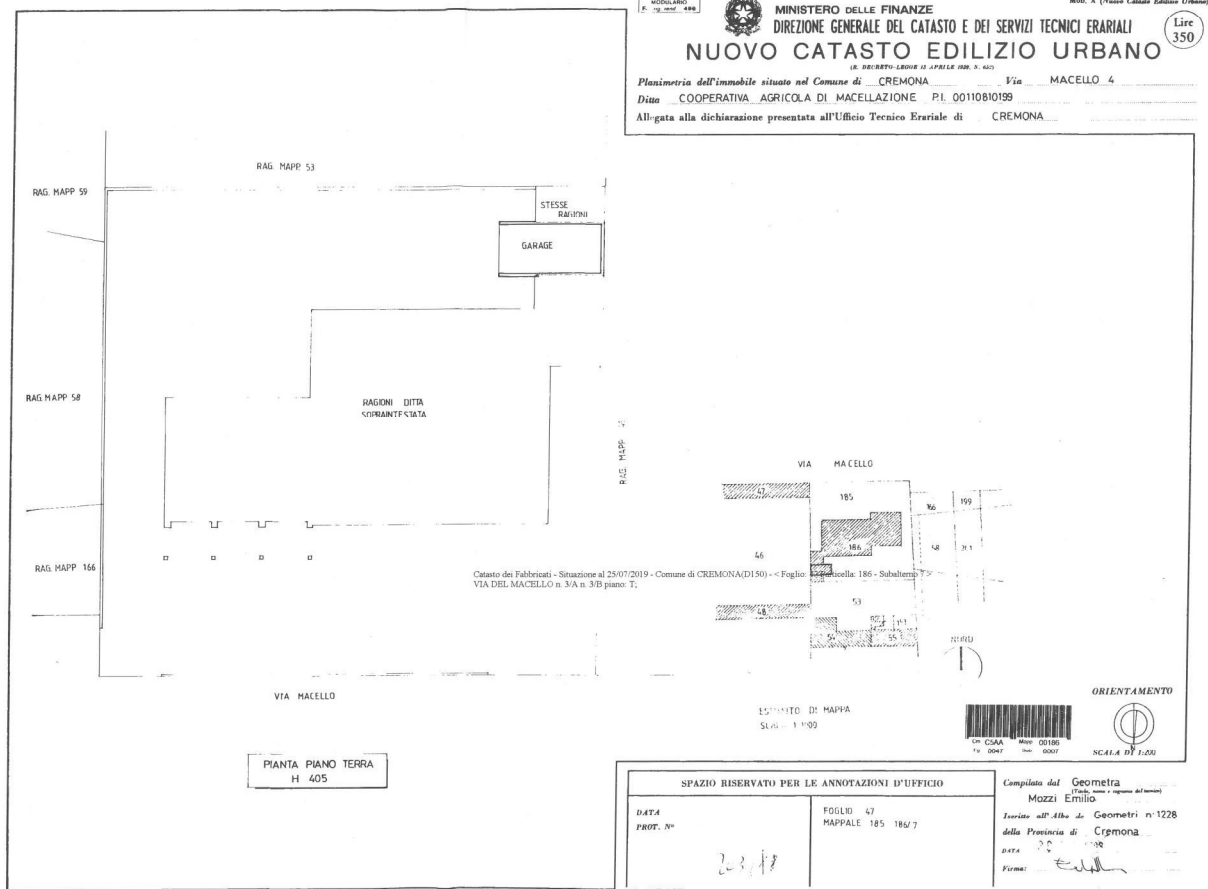
Compilata dal Geometra
Emilio Mozzi
Iscritto all'Albo de Geometri n°1228
della Provincia di Cremona

DATA
Firma: *EM*

ALLEGATO 7) :
SCHEDA CATASTALE AUTORIMESSA SINGOLA
(mapp. 186 sub. 6)



ALLEGATO 8) :
SCHEDA CATASTALE AUTORIMESSA DOPPIA
(mapp. 186 sub. 7)

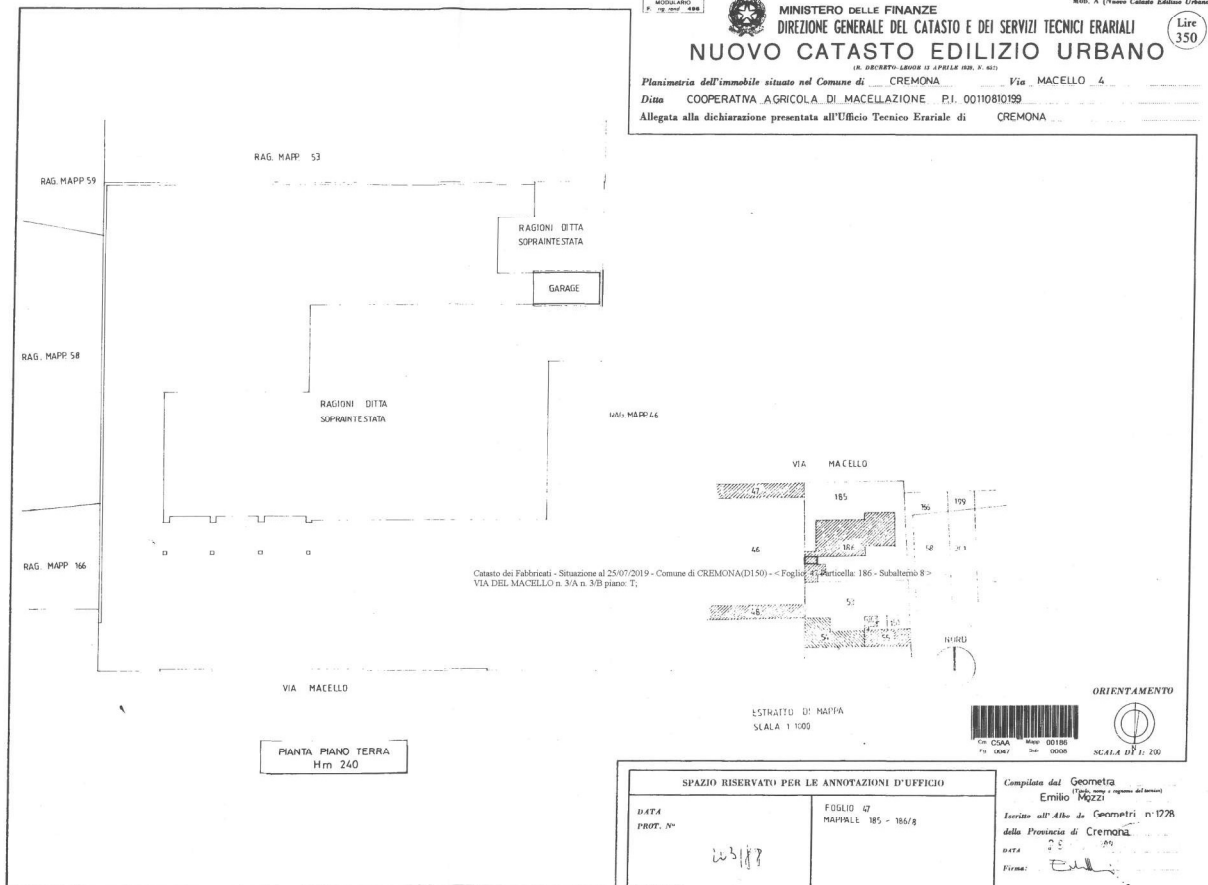



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1984, N. 40)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CREMONA Via MACELLO 4
 Ditta COOPERATIVA AGRICOLA DI MACELLAZIONE P.I. 00110810199
 All-gata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

Lire 350

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal Geometa MOZZI ETILIO Iscritto all'Albo dei Geometri n. 1228 della Provincia di Cremona Data: 25/07/2019 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA PROT. N°	FOGLIO 47 MAPPALE 185 185/7	

ALLEGATO 9) :
SCHEDA CATASTALE AUTORIMESSA SINGOLA
(mapp. 186 sub. 8)



ALLEGATO 11) :
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA



FOTO N. 1 (da Via Del Macello)



FOTO N. 2 (da Via Del Macello)



FOTO N. 3 (da Via Del Macello)



FOTO N. 4 (da Via Lucchini)



FOTO N. 5 (da cortile interno)



FOTO N. 6 (da cortile interno)



FOTO N. 7 (da cortile interno)



FOTO N. 8 (da cortile interno)



FOTO N. 9 (rampa)

AUTORIMESSE (da Cortile Interno)



FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N. 12

ALLEGATO 12) :
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

PORZIONE COMMERCIALE

(MAPP. 186 SUB. 1)



FOTO N. 1



FOTO N. 2

PORZIONE ARTIGIANALE/PRODUTTIVA
(MAPP. 186 SUB. 2)



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10

APPARTAMENTO "PICCOLO"

(MAPP. 186 SUB. 4)



FOTO N. 1



FOTO N. 2

APPARTAMENTO "GRANDE"

(MAPP. 186 SUB. 5)



FOTO N. 1



FOTO N. 2

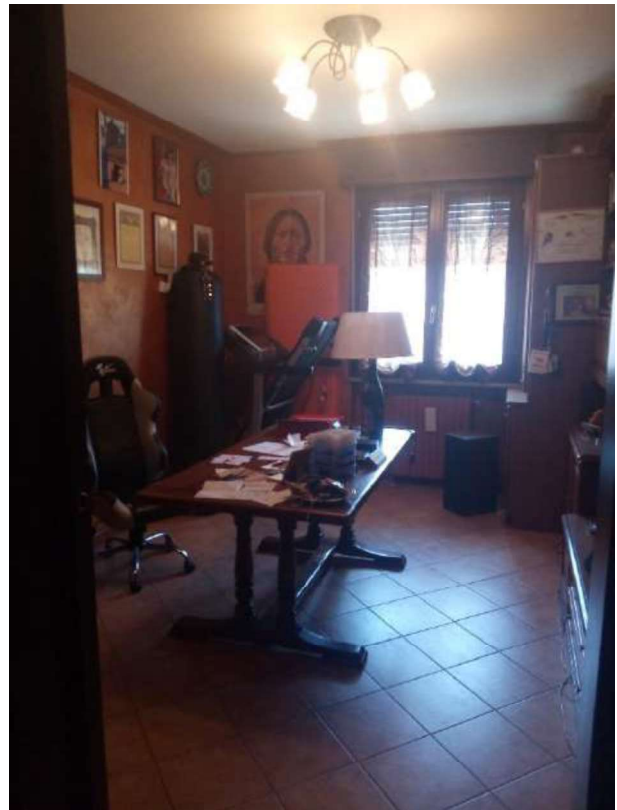


FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6

PARTI COMUNI AGLI APPARTAMENTI



FOTO N. 1



FOTO N. 2