

Allegato 1) - descrizione generale degli immobili

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 - immobile già adibito a casa cantoniera ubicato nel Comune di Cicognolo al km.235+974 della Strada Provinciale ex ex S.S. n.10 "Padana Inferiore".

codice georeferenziazione:

<https://www.google.it/maps/place/45%C2%B010%2707.3%22N+10%C2%B011%2749.2%22E/@45.1686944,10.197,15z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x0:0x0?hl=it>

Inquadramento Generale:

L'immobile denominato "casa cantoniera" di Cicognolo è ubicato alla prima periferia del centro storico dell'abitato di Cicognolo, è costituito da un' area di forma prevalentemente rettangolare di complessivi mq.2517 circa. L'accesso all'immobile avviene da pubblica via, S.P.ex S.S.N.10 "Padana Inferiore", mediante accesso pedonale e carroio.

Nell'area e' presente un fabbricato principale ad uso abitativo con annesso magazzino ed un fabbricato secondario posto nella parte retrostante il fabbricato principale.

Il fabbricato principale:

si sviluppa su tre livelli di piano, di cui uno parzialmente interrato, con funzione di magazzino e cantina al servizio dei due alloggi sovrastanti. Al piano rialzato e al primo piano si trovano due alloggi, non più utilizzati da oltre un decennio, di circa 80 mq. ciascuno, aventi ingressi autonomi dal vano scala comune, composti ognuno dai seguenti locali: cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. Le pertinenze dei succitati locali sono i locali cantina situati al piano seminterrato.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in mattoni pieni e calce idraulica, mentre per i solai la struttura principale risulta essere in latero-cemento. La copertura a falde miste (prevalentemente a capanna e in minima parte a padiglione), presenta una orditura in legno composta da travi e travetti con sovrastante manto di tegole in laterizio. Sul lato ovest addossato all'edificio principale è presente un magazzino di superficie di mq. 32,00 con accesso diretto dall'area cortilizia.

Il fabbricato secondario:

Utilizzato in passato come ricovero di animali da cortile e come legnaia si trova attualmente in condizioni fatiscenti.

L'area scoperta:

Identificata catastalmente con il foglio 3 mappali 56 e 402 e' in parte interessata da essenze arboree spontanee e in parte ricoperta da uno strato grossolano di bitumato nella parte verso l'accesso dalla S.P. ex S.S N. 10. L'area e' recintata, anche se in diversi punti la rete metallica risulta ammalorata.

L'intero complesso immobiliare oggetto di vendita, necessita di interventi di riqualificazione generale finalizzati all'ottenimento dei requisiti di abitabilità/agibilità previsti dalle norme vigenti. Tali adempimenti saranno a totale carico dell'acquirente.

Confina a:

- nord con la S.P. ex S.S n. 10 "Padana Inferiore";
- est con ragioni foglio 3, mappale 86;
- sud con ragioni foglio 3, mappale 86;
- ovest con ragioni foglio 3 mappali 390, 576;

Titolo di Provenienza:

Trasferito dalla Società A.N.A.S. alla Provincia di Cremona in forza di Legge mediante il decreto legislativo N. 112/1998 e successive modifiche e integrazioni.

Non si dispone di documentazione attestante gli eventuali interventi edilizi e di manutenzione eseguiti a cura dell' A.N.A.S..

Identificativi catastali:

Con riferimento all'aggiornamento catastale del 19/09/2013, prot. n. CR 0075693:

- Catasto urbano del Comune di Cicognolo:

- Foglio 3 mappale 54 sub.501, mappale 55 sub.501, mappale 56, mappale 57 sub.501 –

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 11 vani, Rendita euro 454,48 (1 unità).

- Catasto terreni del Comune di Cicognolo:

- Foglio 3 mappale 402 – Qualità: seminativo irriguo, Classe 2, Superficie mq .585, R.D. euro 5,11 – R.A. Euro 5,89.

Destinazione urbanistica:

Con riferimento al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cicognolo in data 26.08.2013, prot.n. 3124 (nostro prot.n.108588 del 11.09.2013) il quale riporta:

- Foglio 3 mappali 54 e 55 in parte: **Zona B1 – ambito residenziale di vecchio impianto** i cui interventi sono soggetti alle N. T. A. art.18 - **Zona R- Fascia di rispetto**
- Foglio 3 mappale 56 in parte: **Zona VP – zona di verde privato** i cui interventi sono soggetti alle N. T. A. art.31, con vincolo di Rete Ecologica Provinciale Areale (carta delle tutele e delle salvaguardie, PTCP della Provincia di Cremona) - **Zona R fascia di Rispetto**
- Foglio 3 mappale 57-402 in parte: **Zona VP – zona di verde privato** i cui interventi sono soggetti alle norme tecniche di Attuazione art.31 con vincolo di Rete Ecologica Provinciale Areale (carta delle tutele e delle salvaguardie, PTCP della Provincia di Cremona)

Vincoli:

Con nota del 05.09.2011 (ns. prot. n.102761 del 09.09.2011) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, ha ritenuto che l'immobile in argomento non presenta caratteri progettuali originali o di originale interpretazione di modelli anteriori che ne giustificano la sottoposizione a tutela.

Certificazione Energetica:

L'immobile è privo di impianto termico o di uno dei suoi sottoinsiemi e di conseguenza, ai sensi del punto 9.6 della DGR VIII/8745 del 22/12/2008, la dotazione e l'allegazione della certificazione energetica all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile è esclusa (nota del 3/12/2013, prot. 144253 del 10/12/2013).

La Provincia di Cremona aliena l'immobile indicato nel presente bando nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sarà a cura e spese del futuro acquirente lo sgombero di materiali e cose presenti sui luoghi di cui trattasi.

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

- estratto di mappa
- visure e planimetrie catastali
- documentazione fotografica

LOTTO 2 - immobile già adibito a casa cantoniera ubicato nel Comune di Calvatone al Km 256+260 della Strada Provinciale ex S.S. n.10 "Padana Inferiore".

codice georeferenziazione:

<https://www.google.it/maps/place/45%C2%B007%2722.8%22N+10%C2%B025%2736.4%22E/@45.1254072,10.4318418,13z/data=!4m2!3m1!1s0x0:0x0?hl=it>

Inquadramento generale:

L'immobile, denominato "Casa cantoniera n.06" (numerazione attribuita dalla Società ANAS), è ubicato nel Comune di Calvatone al Km.256+260 della Strada Provinciale ex Strada Statale n.10 "Padana Inferiore". L'accesso all'immobile avviene da pubblica via, Strada Provinciale ex Strada Statale n. 10 "Padana Inferiore", mediante accesso pedonale e carraio. Unitamente alla casa cantoniera, edificio principale, la Società ANAS ha costruito sul versante a sud un magazzino per ricovero mezzi stradali previa demolizione di un corpo di fabbrica utilizzato in passato quale pertinenza delle due abitazioni.

Il fabbricato principale:

Comprende due piani fuori terra, in muratura, adibiti a unità abitative con ingressi tra loro indipendenti ed un piano interrato/seminterrato adibito a pertinenza delle succitate unità.

Sul lato ovest dell'edificio è addossato un portico formato da pilastri ed arcate in muratura (chiuso su tre lati con accesso dal lato nord) di uso comune ai due alloggi, attualmente è stato tamponato ed utilizzato come deposito.

L'edificio in argomento si trova in discreto stato di conservazione a seguito di ristrutturazioni, effettuate a cura della Società ANAS, che hanno riguardato sia le parti strutturali che gli impianti a servizio degli alloggi; tuttavia in passato è stato oggetto di intrusione da parte di persone estranee che hanno provocato danni tra cui l'asportazione di sanitari.

Il manto di copertura presenta dissesti che hanno provocato, a causa delle infiltrazioni di acqua piovana, danni ai soffitti interni dell'appartamento del secondo piano.

L'area scoperta:

L'area è completamente recintata, caratterizzata da essenze arboree.

Confina a:

- nord con la strada provinciale S.P. ex S.S. 10;
- sud mappale 170 foglio 12 - ragioni Provincia di Cremona;
- est mappale 170 foglio 12 - ragioni Provincia di Cremona;
- ovest con mapp.171 fg.12 ragioni di privati;

Titolo di provenienza:

Trasferito dalla Società A.N.A.S. alla Provincia di Cremona in forza di Legge mediante il decreto legislativo n. 112/1998 e successive modifiche e integrazioni.

Identificativi catastali:

L'accatastamento, effettuato a seguito dell'inadempienza da parte della Società ANAS, ha prodotto la netta separazione tra il retrostante magazzino, a servizio del Settore Viabilità della Provincia di Cremona, e le due unità abitative della casa cantoniera con relativa area di sedime di pertinenza (mappale 168 foglio 12).

- Catasto urbano del Comune di Calvatone:

- Abitazione di tipo economico: foglio 12, mapp. 168, sub. 502, cat. A/3 – Cl. 1 – cons. 6 vani – rendita euro 210,71.
- Abitazione di tipo economico : foglio 12, mapp. 168, sub. 501, cat. A/3 – Cl. 1 – cons. 6 vani – rendita EURO 210,71.

- Catasto terreni del Comune di Calvatone:

- foglio 12, mapp.168 – Ente Urbano – Superficie catastale mq.697

Destinazione urbanistica:

Con riferimento al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calvatone il 30.08.2013, prot.n.3009 (nostro prot.n.107262 del 06.09.2013) il quale riporta:

- foglio 12 mappale 168 sub.501 e 502 - Zona S.A.S.S. Sistema Agricolo speciale orto-florovivaistico ex art.10/bis, comma 7 – lett. f), della L.R. n°12/2005 e smi – aree destinate all'agricoltura, sottoposto a fascia di rispetto dalla S.P.n°10 Cr - Mn.

Vincoli:

La nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i beni e le attività Culturali della Lombardia in data 29.04.2004, prot.n. 0003281 (nostro prot.n. 99825 del 12.05.2004) prescrive che l'immobile riveste interesse storico-artistico particolarmente importante, ed è quindi sottoposto, ai sensi degli artt. 2 e 5 del D. Lgs. 490/1999 alle disposizioni del tit. I del D.Lgs. Citato.

Certificazione Energetica:

L'immobile è privo di impianto termico o di uno dei suoi sottoinsiemi e di conseguenza, ai sensi del punto 9.6 della DGR VIII/8745 del 22/12/2008, la dotazione e l'allegazione della certificazione energetica all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile è esclusa (nota del 18/11/2013, prot. 138689 del 26/11/2013).

Secondo le direttive espresse la Provincia di Cremona intende alienare solamente la casa cantoniera e conservare il retrostante magazzino per i propri scopi istituzionali.

La Provincia di Cremona aliena l'immobile indicato nel presente bando nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sarà a cura e spese del futuro acquirente lo sgombero di materiali e cose presenti sui luoghi di cui trattasi.

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

- estratto di mappa
- visure e planimetrie catastali
- documentazione fotografica

LOTTO 3 - immobile già adibito a casa cantoniera ubicato nel Comune di Torre de' Picenardi al Km. 248+240 della Strada Provinciale ex S.S. n.10 "Padana Inferiore".

codice georeferenziazione:

<https://www.google.it/maps/place/45%C2%B008%2720.7%22N+10%C2%B019%2742.2%22E/@45.1390833,10.3283889,15z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x0:0x0?hl=it>

Inquadramento generale:

L'immobile denominato "casa cantoniera" di Torre De' Picenardi è ubicato nell'omonimo Comune al Km. 248+240 della strada provinciale ex statale n.10 "Padana Inferiore".

L'area in oggetto di forma principalmente rettangolare si trova in un contesto urbano isolato rispetto al nucleo abitativo.

Il bene in oggetto, in forte stato di degrado, è composto da un corpo di fabbrica principale sviluppato su tre livelli di piano, da un corpo di fabbrica secondario posto nella parte retrostante e da un'area scoperta circostante.

Il fabbricato principale:

Presenta strutture portanti in muratura, solai in latero-cemento e copertura (dove presente) in travetti di legno e assito, con sovrastante manto di tegole in laterizio.

Al Primo e Secondo Piano sono presenti due alloggi, pressoché identici, che identificano due unità catastali, con ingressi indipendenti, composti da modesti locali (cucina, soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico) con accesso diretto mediante corridoio centrale.

Al Piano Seminterrato si trova: un locale magazzino e le pertinenze dei due alloggi sopra citati.

Sul lato est dell'edificio, è addossato un portico formato da pilastri ed arcate in muratura faccia a vista, di uso comune ai due alloggi, in cui la copertura risulta completamente crollata.

Il fabbricato secondario:

Sviluppato su due livelli di piano, di cui il piano superiore è accessibile mediante una scala a pioli, in passato veniva utilizzato sia come ricovero di animali da cortile che come legnaia.

L'area scoperta:

Priva dell'originale rete di recinzione, risulta caratterizzata dalla presenza di vegetazione di vario tipo e di materiale di risulta accatastato in passato dalla Società ANAS.

La descrizione dell'immobile è redatta sulla base dell'originale progetto realizzato dalla Società ANAS in quanto le attuali condizioni del fabbricato non permettano più la perfetta identificazione degli stessi locali presenti al piano primo e in parte al piano rialzato.

Confina a:

- nord con la particella 43 foglio 15 – ragioni di privati;
- est con la particella 46 foglio 15 – ragioni di privati;
- sud con la strada provinciale ex statale n.10 "Padana Inferiore".
- ovest con la particella 43 foglio 15 – ragioni di privati;

Titolo di provenienza:

Il bene in oggetto è stato trasferito dalla società ANAS alla Provincia di Cremona in forza al decreto legislativo 112/98 e successive integrazioni e relativo verbale.

L' Azienda ANAS nonostante quanto pattuito dai verbali e dagli accordi intercorsi con la Provincia di Cremona non ha mai provveduto a trasmettere nessuna documentazione utile sui lavori eseguiti compreso il titolo di possesso del bene e pertanto si fa riferimento al succitato decreto legislativo di trasferimento.

Identificativi catastali:

- catasto urbano del Comune di Torre De' Picenardi:

- foglio 15 mapp. 44 sub.1, mapp. 45 sub.1, categoria A3, classe U, consistenza 5,5, rendita Euro 227,24 (1 unità);
- foglio 15 mapp. 44 sub.2, mapp.45 sub.2, categoria A3, classe U, consistenza 5,5, rendita Euro 227,24 (1 unità).

- catasto terreni del Comune di Torre De' Picenardi:

- foglio 15 mapp. 44 – ente urbano mq.2130;
- foglio 15 mapp. 45 – ente urbano mq.450.

Destinazione urbanistica:

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torre de' Picenardi n°13.2013 del 13.08.2013 prot.3768/2013, (nostro pr ot.n.101023 del 19.08.2013) il quale riporta:

• Foglio 15 mappale 44 subalterni n.1 e 2:

destinazione urbanistica: Sistema Ambiti Agricoli Strategici – S.A.A. – ex art.15 c.4 – L.R. n.12/2005 edificabile ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P., con presenza di Siepi e Filari individuati nel SIT del P.T.C.P. di Cremona, interessato da Limite fascia di rispetto stradale – m. 40,00 da S.P. Ex S.S. N.10, individuato come Edificio ex. Art.10/bis c.8 lett. a) punto 2 ed Art.62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. (Presenza non agricola in ambito agricolo);

fattibilità geologica/sismica: CLASSE 2 – Livello fondamentale della pianura con modeste limitazioni: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a localmente scadenti, vulnerabilità idrogeologica medio bassa;

• Foglio 15 mappale 45 subalterni n.1 e 2:

destinazione urbanistica: Sistema Ambiti Agricoli Strategici – S.A.A. – ex art.15 c.4 – L.R. n.12/2005 edificabile ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P., con presenza di Siepi e Filari individuati nel SIT del P.T.C.P. di Cremona, interessato da Limite fascia di rispetto stradale – m.40,00 da S.P. Ex S.S. N.10, individuato come Edificio ex. Art.10/bis c.8 lett. a) punto 2 ed Art.62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. (Presenza non agricola in ambito agricolo);

fattibilità geologica/sismica: CLASSE 2 – Livello fondamentale della pianura con modeste limitazioni: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a localmente scadenti, vulnerabilità idrogeologica medio bassa;

Ai sensi della D.G.R. n. 9/2616 del 30.11.2011 si indica che il territorio comunale è ricompreso nella classe sismica quarta e non è soggetto ad amplificazione sismica, mentre è soggetto a limitazioni derivanti dal rischio idrogeologico limitatamente all'ambito delle “aree interne al centro edificato ricomprese nella zona I a rischio idrogeologico molto elevato 051-LO-CR.”

Vincoli:

con nota del 12/04/2010 (nostro prot.n.52401 del 26/04/2010) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, ha ritenuto che l'immobile in argomento non presenta caratteri progettuali originali o di originale interpretazione di modelli anteriori che ne giustificano la sottoposizione a tutela.

Certificazione Energetica:

L'immobile è privo di impianto termico o di uno dei suoi sottoinsiemi e di conseguenza, ai sensi del punto 9.6 della DGR VIII/8745 del 22/12/2008, la dotazione e l'allegazione della certificazione energetica all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile è esclusa (nota del 5/11/2013, prot. 134133 del 14/11/2013).

Nel caso l'immobile in argomento sia oggetto di vendita, prima della sottoscrizione del rogito notarile, la Provincia, a sua cura e spese, provvederà ad un aggiornamento catastale che collocherà le u.i.u. nella categoria “immobile collabente”

La Provincia di Cremona aliena l'immobile indicato nel presente bando nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sarà a cura e spese del futuro acquirente lo sgombero di materiali e cose presenti sui luoghi di cui trattasi.

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

- estratto di mappa
- visure e planimetrie catastali
- documentazione fotografica

LOTTO 4 - immobile già adibito a casa cantoniera ubicato nel Comune di San Giovanni in Croce al Km. 38+550 della Strada Provinciale ex S.S. n. 343 "Asolana".

codice georeferenziazione:

<https://www.google.it/maps/place/45%C2%B006%2703.4%22N+10%C2%B022%2707.9%22E/@45.1009444,10.3688611,14z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x0:0x0?hl=it>

Inquadramento generale:

L'immobile denominato "casa cantoniera" di San Giovanni in Croce è ubicato nell'omonimo Comune al Km. 38+550 della strada provinciale ex statale n. 343 denominata "ASOLANA".

L'area in oggetto, di forma principalmente trapezoidale, si trova in un contesto isolato rispetto al nucleo abitativo ed è accessibile attraverso un passo carraio ed uno pedonale in fregio alla ex statale n.343 denominata "ASOLANA".

L'immobile è in discrete condizioni in quanto, in un recente passato è stato oggetto di occupazione da parte dei cantonieri della Società ANAS di Milano.

Il fabbricato principale:

L'immobile è composto da un' unico corpo di fabbrica, con strutture portanti in muratura, solai in latero-cemento, copertura in travetti di c.a. e tavelloni con sovrastante manto di tegole in laterizio.

Si sviluppa su tre livelli di piano, di cui il piano terra, in parte addossato al muro di sostegno della scarpa esterna della provinciale in argomento.

Le unità catastali presenti comprendono due alloggi con ingressi indipendenti.

Gli interni sono composti da modesti locali (cucina, soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico) con accesso diretto mediante un corridoio centrale e un locale magazzino posizionato al piano seminterrato.

Sul lato nord dell'edificio è addossato un portico formato da pilastri ed arcate in muratura faccia a vista di uso comune ai due alloggi.

L'immobile, nonostante il suo discreto stato di conservazione, necessita comunque di un intervento completo di riqualificazione generale per l'ottenimento dei requisiti di abitabilità/agibilità previsti dalle norme di legge vigenti.

L'area scoperta:

L'area esterna completamente recintata si presenta in uno stato di buona conservazione, caratterizzata dalla presenza di vegetazione di vario tipo.

Confina a:

- nord con il foglio 1 mapp. 78, ragioni di privati e foglio 1 mapp. 33 ragioni Provincia di Cremona
- est con la strada provinciale ex S.S. n. 343 "Asolana"
- sud con il foglio 1 mapp. 80 ragioni Provincia di Cremona
- ovest foglio 1, mapp.78, ragioni di privati

Titolo di provenienza:

Il bene in oggetto è stato trasferito dalla Società ANAS alla Provincia di Cremona in forza al decreto legislativo 112/98 e successive integrazioni e relativo verbale.

L'ANAS nonostante quanto pattuito dai verbali e dagli accordi intercorsi con la Provincia di Cremona non ha mai provveduto a trasmettere nessuna documentazione utile sui lavori e/o interventi eseguiti sul bene in narrativa durante tutto il periodo di possesso del succitato bene; inoltre nonostante continui solleciti scritti è ancora presente una utenza di fornitura di energia elettrica che dovrà essere disattivata prima del possesso da parte di privati del bene i narrativa.

Identificativi catastali:

catasto urbano del Comune di San Giovanni in Croce:

- foglio 1 mapp.79 sub.1, mapp.80 sub.1, categoria A3, classe 3 cons. 6 vani, rendita Euro 226,21 (1 unità);
- foglio 1 mapp.79 sub.2, mapp. 80 sub.2, categoria A3, classe 3, cons. 6 vani, rendita Euro 226,21 (1 unità);
- foglio 1 mapp.79 sub.3, categoria C2, classe 1, consist. 37 mq, rendita Euro 38,22.

catasto terreni del Comune di San Giovanni in Croce:

- foglio 1 part. 79 ente urbano mq.690;
- foglio 1 part. 80 ente urbano mq.260.

Destinazione urbanistica:

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni in Croce il 10.08.2013 prot.1834 (nostro prot.n. 108586 del.11.09.2013) l'immobile si trova in zona E1 – ambiente agricolo strategico – Rispetto stradale.

Vincoli:

Con nota del 12/04/2010 (nostro prot. n.52411 del 26/04/2010) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, ha ritenuto che l'immobile in argomento non presenta caratteri progettuali originali o di originale interpretazione di modelli anteriori che ne giustificano la sottoposizione a tutela.

Certificazione Energetica:

L'immobile è privo di impianto termico o di uno dei suoi sottoinsiemi e di conseguenza, ai sensi del punto 9.6 della DGR VIII/8745 del 22/12/2008, la dotazione e l'allegazione della certificazione energetica all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile è esclusa (nota del 5/11/2013, prot. 134850 del 15/11/2013).

La Provincia di Cremona aliena l'immobile indicato nel presente bando nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sarà a cura e spese del futuro acquirente lo sgombero di materiali e cose presenti sui luoghi di cui trattasi.

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

- estratto di mappa
- visure e planimetrie catastali
- documentazione fotografica