

#### Scheda n. 44

---

**Ubicazione:** Crema (CR), Via Indipendenza, n. 59



**Tipologia** appartamento piani 3-4

**Composto da:** monolocale con angolo cottura, n. 1 bagno, balcone e loggia al piano terzo, locali accessori senza permanenza di persone al piano quarto sottotetto.

**Superficie commerciale** mq. 100

**Identificativo catastale:**

- Appartamento: fg. 21, part. 115, sub. 578, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3,0, Rendita € 278,89

**Situazione comunale – urbanistica:**

Denuncia di Inizio Attività di cui al prot. N. 16442, del 11/07/2007, (P.E. 386-2007), presentata da  
relativamente gli immobili in Crema identificati al fg. 21, mappali 115/501, 264/501-890, per lavori di manutenzione straordinaria e le modifiche riguardanti il consolidamento ed il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Denuncia di Inizio Attività in variante prot. N. 21420, del 10/08/2009, presentata da  
relativamente gli immobili in Crema identificati al fg. 21, mappali 115/501, 264/501-890, in variante parziale alla D.I.A. 16442 del 11/07/07, per adeguamento dello spessore delle murature, diversa distribuzione interna e fusione di alcune unità immobiliari.

Successivamente la Dichiarazione di Fine Lavori ed il Collaudo Finale sono stati presentati in data 1/12/2009 prot. n° 32.048 ed il Certificato di Agibilità è stato ottenuto in data 23/12/2009.

L'appartamento è conforme allo stato dei luoghi ai sensi della L. 122/2010 ed ai sensi dell'art. 29 comma 1 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52.

**Descrizione sommaria:**

L'immobile ad uso residenziale ubicato al civico 3 di via Solera a Crema, località in provincia di Cremona, da cui dista una quarantina di chilometri.

L'edificio è collocato in una zona semicentrale, gli insediamenti in zona sono pressoché a carattere residenziale.

L'accessibilità all'area è buona con i mezzi privati; l'immobile è ben collegato alla viabilità statale grazie alla Strada Statale Paullese, che collega l'immobile all'hinterland milanese e, alla Strada Statale 591 che porta verso Bergamo. L'uscita autostradale più vicina è il casello Lodi – Pieve Fissiraga sull'autostrada A1.

La stazione ferroviaria più vicina è collocata a circa 2 chilometri.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato mentre i tamponamenti esterni sono in laterizio con intercapedine isolante. Due ingressi separati portano ai due vani scala che servono i piani residenziali e il piano interrato comune alle due unità (a questo livello sono collocate le cantine, i vani tecnici e box auto). L'ingresso al piano interrato è garantito anche da una rampa carrabile collocata su via Solera.

Esternamente la facciata è intonacata e arricchita da marcapiani e fasce verticali in rilievo. Le aperture, con infissi in legno, hanno cornici in materiale lapideo. Sono presenti balconi sia dalla forma semicircolare che dalla forma rettangolare; all'ultimo piano si trovano delle logge. Le unità abitative al piano terra dispongono di giardini privati.

Le finiture degli ambienti interni presentano pavimenti in ceramica per la zona giorno mentre per la zona notte è previsto il parquet. Gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento caratterizzato da avvolgibili in legno. Gli appartamenti dispongono di impianti autonomi con riscaldamento a pavimento.

Alla data del sopralluogo, aprile 2014, l'immobile risulta quasi completamente occupato, ad eccezione di quattro appartamenti situati al terzo piano.

Nel complesso, l'unità immobiliare in oggetto versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

**Impianto di riscaldamento:** autonomo

**Impianto di condizionamento:** è stata realizzata la predisposizione.

**Stato di occupazione:** Libero

**Spese condominiali anno 2025:**

Spese condominiali preventivate per il 2025: € 1.742,36

**Tassazione trasferimento:**

**Salvi casi particolari ad insindacabile giudizio della parte venditrice, la procedura intende vendere gli immobili con applicazione dell'opzione IVA.**

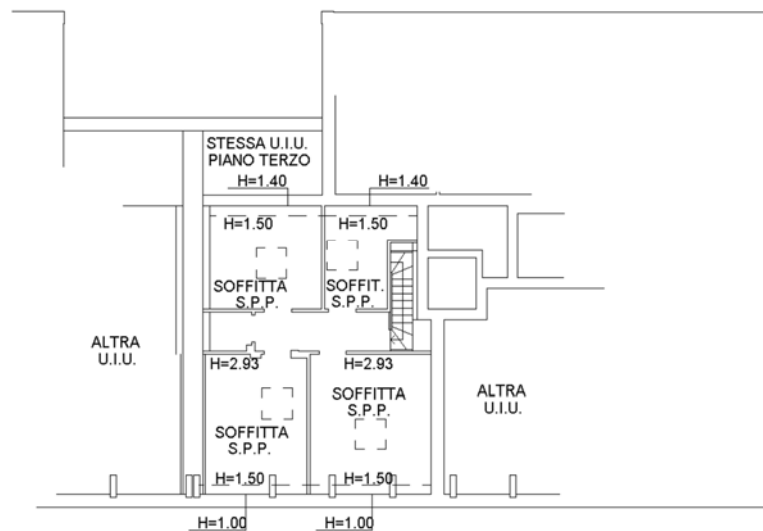


## Planimetria catastale

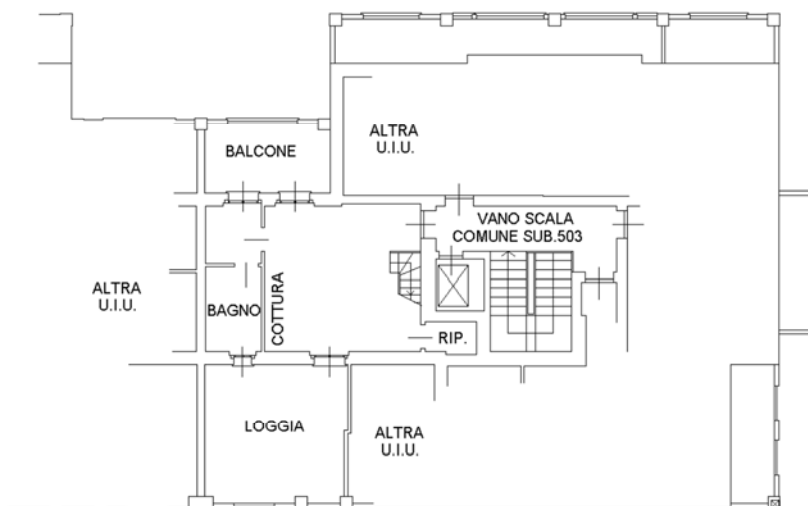
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Crema	
Via Indipendenza _____ civ. 59	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pirola Paolo
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 21	
Particella: 115	
Subalterno: 578	Prov. Milano N. 09720

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO QUARTO  
(SOTTOTETTO)



PIANO TERZO  
H=2.70