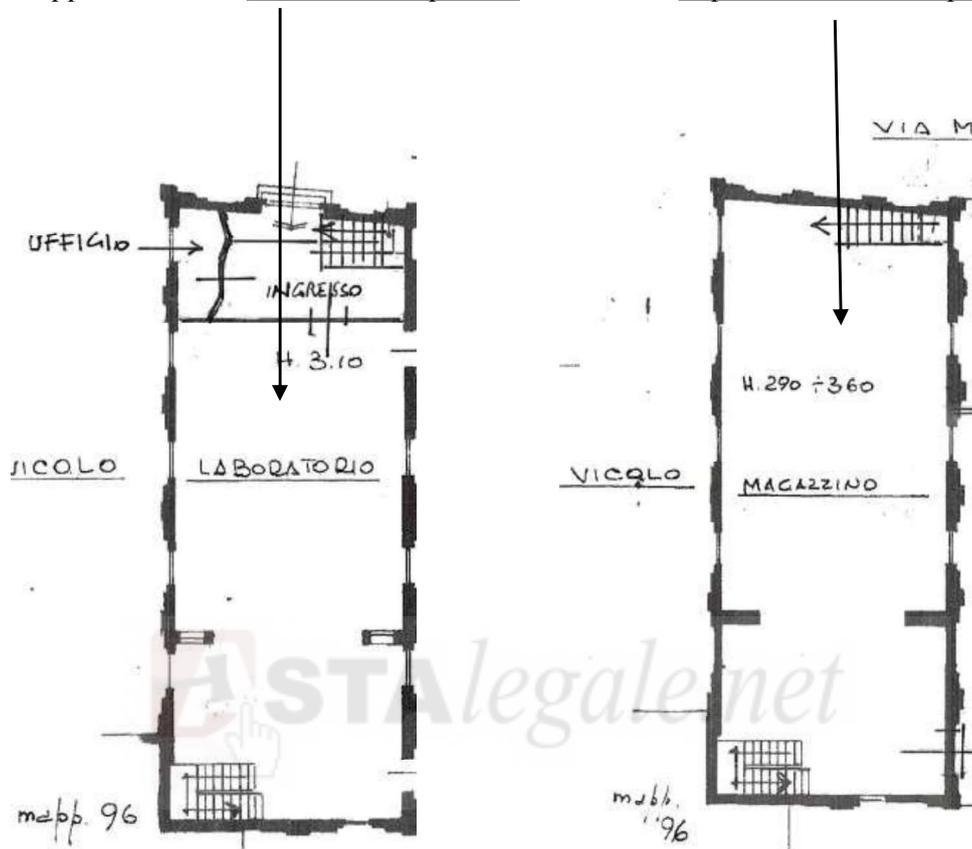


Descrizione Immobile mapp. 98

Ingresso dalla via Monteverdi.

Il mapp. 98 è rappresentato da Laboratorio a p. terra e Esposizione materie prime a p. 1°



Il mapp. 98 occupa una superficie globale, fra p. terra e p. 1°, pari a circa 380,00 mq.

Dal 1985 sede di laboratorio artigianale alimentare (Tosca).

L'edificio fu sede del Teatro di San Vito.

Struttura portante in muratura di mattoni pieni, tipica della antica epoca costruttiva.

Nessuna presenza di diritti reali di garanzia gravanti sullo stesso.

Piano Terra

All'ingresso zona filtro con piccolo ufficio e parete vetrata che separa il laboratorio vero e proprio.

Altezza interna laboratorio 300 cm.

Presenza di controsoffittatura che nasconde la struttura metallica del solaio del p. primo.

Pavimentazione in pvc incollata.

Riscaldamento con ventilconvettori.

Presenza di Verbale di verifica periodica Impianto di Terra DPR 462/01.

Nessuna altra certificazione di conformità impiantistica è stata consegnata.

Non si evidenziano problematiche tipo crepe/fessurazioni anomale nelle strutture

Ingresso al laboratorio p. terra



Interno laboratorio p. terra



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Interno laboratorio p. terra



Zona ufficio all'ingresso



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Piano primo

Vi si acceda tramite due blocchi scale. Tale piano è stato ricavato dividendo l'intera altezza interna dell'antico edificio (teatro) con solaio a struttura metallica con sottostante controsoffittatura.

E'considerabile zona soppalcata, con idonee finiture, e ospita zona magazzino per esposizione ed incarto. Altezza interna variabile 290-360 cm.

Presenza di controsoffittatura che, in alcuni punti, evidenzia tracce di umidità.

Il locatario ha effettuato, a sue spese, opere di manutenzione sulla copertura, anche con l'eliminazione di eternit sottocoppi. Questi devono essere ancora riposizionati.

Pavimentazioni in pvc incollata.

Riscaldamento con elementi radianti a terra

Lo stato manutentivo globale, fra p. terra e p. primo, può ritenersi normale

Zona esposizione



Zona incarto



Descrizione Immobile mapp. 221

Magazzino con ingresso principale dalla via Monteverdi. Collegato al laboratorio attiguo mapp. 98. Occupa una superficie a terra di circa 250,00 mq.

Struttura portante mista fra muratura e travi metalliche a sostegno della copertura in intelaiatura metallica. Presenza di controsoffittatura interna. Presenza di onduline in eternit nella copertura esterna, che dovranno essere sostituite e smaltite.

All'interno, in zona sud, è stata ricavata una zona soppalcata, non abitabile e adibita anch'essa a magazzino, di superficie circa 150,00 mq., alla quale si accede dalla zona incarto del p. primo mapp. 98 attiguo.

L'altezza interna, nella parte non soppalcata, risulta variabile da 550 cm. a 420 cm.

Nella parte con soppalco altezza interna di 315 cm.

Nella zona soppalcata altezza che varia da max. 250 cm. a min. 105 cm., quindi con media 178 cm.

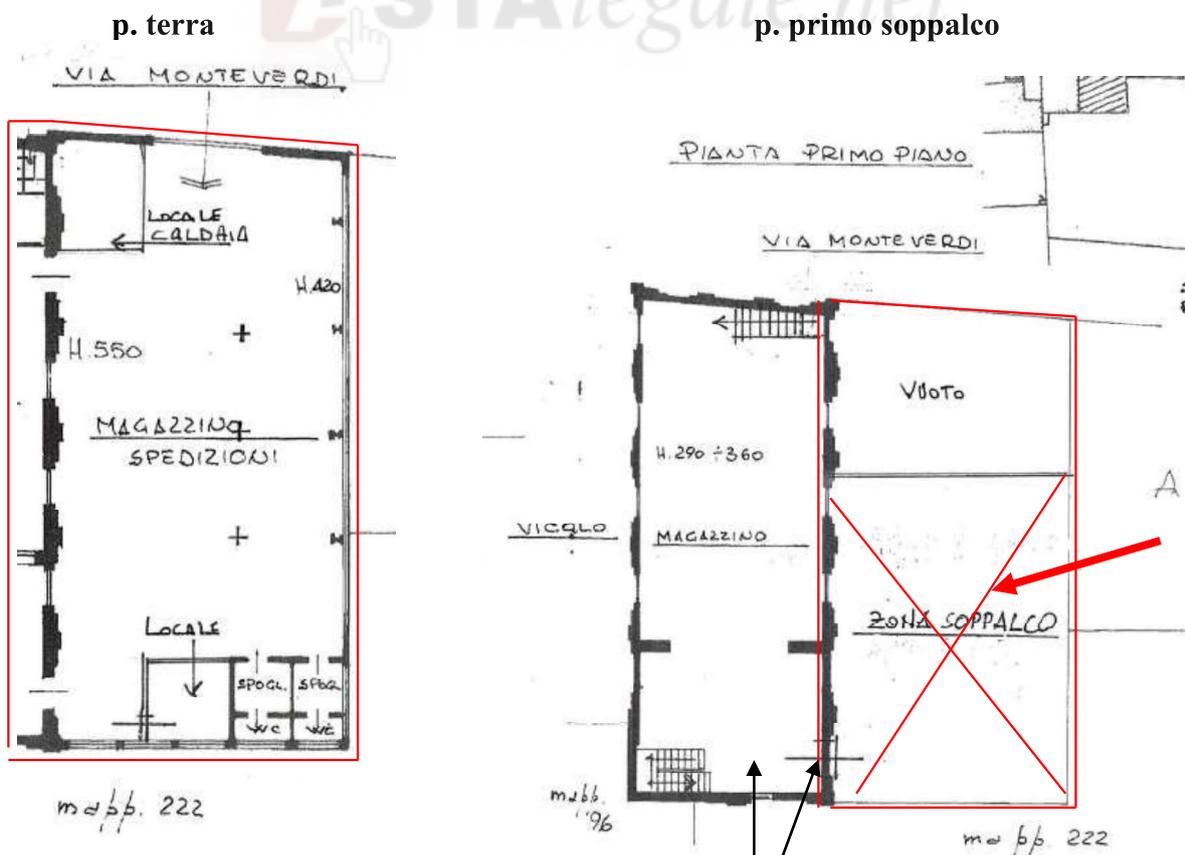
Tale zona soppalcata presenta pavimentazione in grigliato metallico, ed è sostenuta da intelaiatura metallica (travi e pilastri poggianti a p. terra). Non risulta presentata alcuna pratica edilizia a riguardo, così come, evidentemente, nessuna pratica di agibilità con collaudo.

Nel locale magazzino, a terra, presenza dei locali spogliatoi/w.c a servizio dell'attività lavorativa del laboratorio. Presenza anche di altro locale magazzino, attiguo agli spogliatoi, così come locale caldaia in lato nord. Pavimentazione in pvc incollata.

Nessuna certificazione di conformità impiantistica consegnata.

Non si evidenziano problematiche tipo crepe/fessurazioni anomale nelle strutture

Lo stato manutentivo globale può ritenersi normale



Si accede dal p. primo mapp. 98 attiguo

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Interno capannone con intradosso soppalco



Interno capannone con locali servizi (in fondo a sx)



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Locale caldaia



Servizi igienici



Zona soppalcata

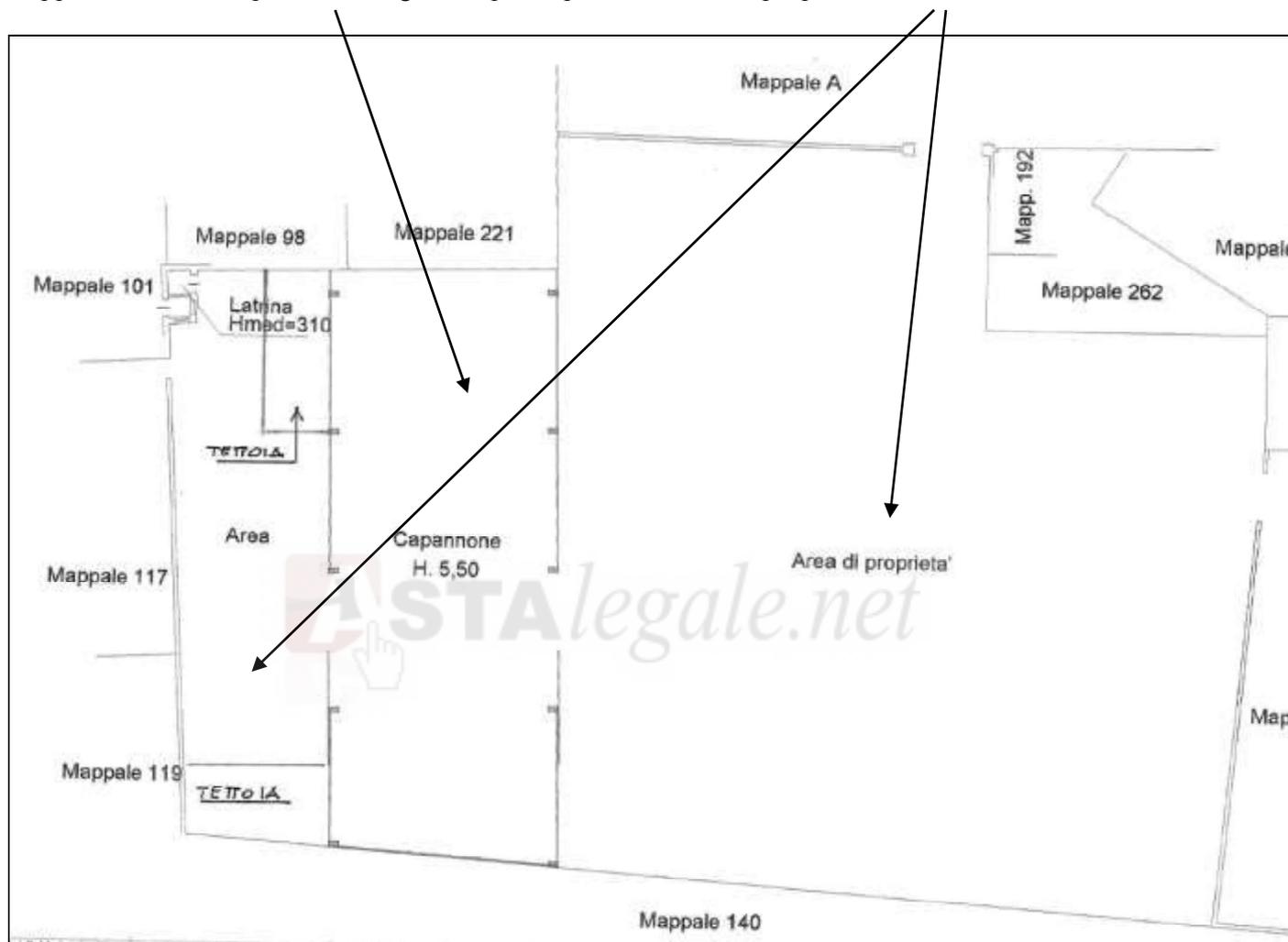


Zona soppalcata



Descrizione Immobile mapp. 222 sub. 503

Ingresso tramite stradina carraia e pedonale dal piazzale sagrato (mapp. A)
Rappresentato da Capannone artigianale per deposito + Area di proprietà sia sul lato est che ovest.



Il capannone occupa una superficie a p. terra di circa 344,00 mq.

Altezza interna 550 - 650 cm.

Struttura portante con piedritti e capriate metalliche.

Tamponature e copertura in lamiera grecate in vetroresina.

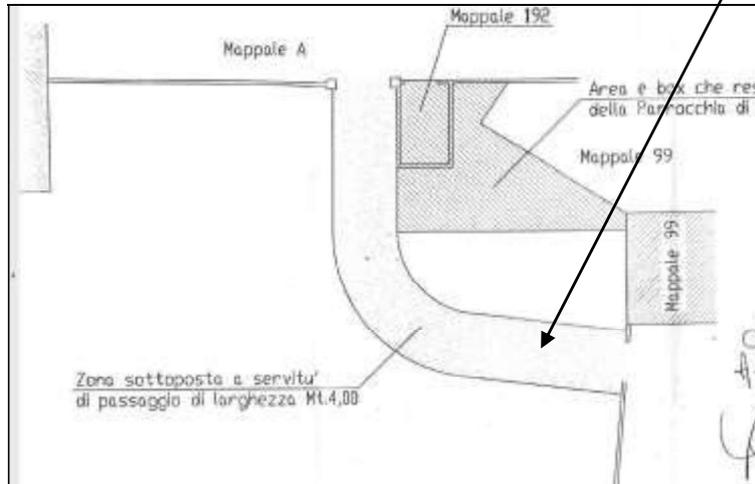
Pavimentazione in battuto di calcestruzzo, ove affiorano tracce di umidità.

All'esterno presenza di due tettoie per ricovero attrezzi, non concessionate, ma a struttura facilmente rimovibile. Di proprietà anche piccolo locale latrina posto a nord-ovest, all'esterno.

Non presenti certificazioni di conformità impiantistiche elettriche.

Stato manutentivo del capannone discreto.

A sinistra e a destra del capannone presenza di area cortilizia/verde di proprietà, per una superficie totale di circa 1.474,00 mq. Nella parte a dx, all'ingresso dal sagrato, presenza di stradina collegante lo stesso sagrato con la proprietà della curia mapp. 118 e che rappresenta servitù passiva di passaggio, pedonabile e carrabile.



FOTO

Interno capannone



Particolare strutturale copertura



Tettoia esterna con area cortilizia



Altra tettoia esterna



Area cortilizia all'ingresso da via Monteverdi



Area cortilizia all'ingresso



RIEPILOGO SUPERFICI

Mappale 98 piano terra - Laboratorio	190,00 mq
Mappale 98 piano 1° - Magazzino	190,00 mq
Mappale 221 solo p. terra - Magazzino	250,00 mq
Mappale 221 solo soppalco - Magazzino	150,00 mq
Mappale 222 intero	1.818,00 mq
di cui:	
Mappale 222 edificio - Capannone	344,00 mq
Mappale 222 – Terreno pertinenziale	1.474,00 mq

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Presente l'Attestato Certificazione Energetica codice 19016-000026/13 valido sino al 23/04/2023.
- Classe Energetica G con 84,67 kWh/m³a.