

## CAPITOLO 1 LOCALIZZAZIONE

L'immobile conosciuto come "Casa Stradiotti" si trova nella zona centrale di Cremona in adiacenza al corso Giuseppe Garibaldi, all'interno di quella zona delimitata dalle vecchie mura, anticamente denominata "Città Nova".

Il contesto più immediato è contraddistinto dalla presenza di alcune delle maggiori emergenze architettoniche di Cremona, quali Palazzo Raimondi (attualmente sede della "Scuola di Filologia e Paleografia Musicale" dell'Università di Pavia, della "Scuola Internazionale di Liuteria" e della "Fondazione Walter Stauffer"), Palazzo Trecchi, Palazzo Cittanova e la chiesa di S. Agata e da altri edifici meno pregevoli, ma appartenenti comunque al tessuto storico della città. Le destinazioni d'uso prevalenti nella zona sono di tipo residenziale e commerciale, con presenza di studi professionali. Poco distante da Casa Stradiotti sorge un complesso di scuole costituito da scuole elementari ed asilo (circolo didattico primo viale Trento e Trieste), scuole medie e scuole superiori (Liceo Scientifico G. Aselli, I.T.G. Vacchelli per geometri, I.T.C. Beltrami, I.T.C. Ghisleri, Istituto Stanga - agraria-, Istituto S. Anguissola - magistrali-).

Nelle immediate vicinanze sorgono anche la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus, servite da una rete di mezzi pubblici e da un grande parcheggio pubblico situato nelle loro vicinanze. L'immobile si trova in posizione strategica anche rispetto alle maggiori vie di comunicazione: oltre che in posizione limitrofa a Corso Giuseppe Garibaldi (via che porta direttamente nel centro città), nelle immediate vicinanze si trovano le principali vie di comunicazione che collegano la città stessa con le maggiori città del nord Italia come Milano, Piacenza, Bergamo, Brescia e Mantova e con la rete autostradale. **(ALLEGATO 1)**

## CAPITOLO 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, di proprietà della Fondazione città di Cremona, fu costruito presumibilmente in epoca anteriore al 1800 e subì alcune leggere modifiche nel corso degli anni dal 1840 al 1929 con la costruzione e la demolizione di alcuni manufatti, così come si può notare dall'analisi delle carte storiche del catasto della Città di Cremona. **(ALLEGATO 2)**

L'immobile, all'interno del tessuto urbano, sorge su un lotto che occupa una porzione cospicua di un isolato collocato nel centro città tra via Baldozza, via San Martino, via Raimondi, via Gadio, via Alfeno Varo e via Giuseppe Garibotti. Il suddetto lotto, delimitato a nord-ovest da via Raimondi, a nord-est da via San Martino, a sud-est da via Baldozza ed a sud-ovest da altre proprietà, ha una pianta pressoché rettangolare ed occupa una superficie di circa 2.200 mq (dimensioni 36x61 metri) la cui tipologia insediativa è caratterizzata dalla presenza di due corpi di fabbrica, uno principale ed uno secondario, di alcuni locali accessori, di un grande giardino all'inglese con i suoi elementi caratterizzanti e di un'area cortilizia di proprietà.

L'area è delimitata in parte da muri di recinzione ed in parte dagli stessi immobili che sono stati edificati sul limite di proprietà.

Il corpo di fabbrica principale, un imponente palazzo signorile, è costruito sul limite di proprietà tra via Baldozza, via Raimondi e via San Martino, su cui si affaccia il prospetto principale. Dalle mappe catastali storiche si può notare come attorno al 1855 l'impianto di questo corpo di fabbrica fosse a corte chiusa ma che già negli anni del 1860-1870 subì una trasformazione attraverso la demolizione di una porzione di fabbricato assumendo così la conformazione attuale. L'edificio è caratterizzato da una pianta ad U e si sviluppa su 3 livelli (terra, primo e secondo) con un ulteriore livello interrato destinato a cantine. Dalle planimetrie catastali **(ALLEGATO 5)** si può notare la tipologia distributiva e la destinazione d'uso dei locali presenti all'interno dell'edificio. L'accesso a questo corpo di fabbrica avviene attraverso due ingressi: il primo su via San Martino, che viene utilizzato come ingresso principale e soprattutto pedonale, e l'altro su via Baldozza che è il vero e proprio ingresso carraio collegando la pubblica via all'area cortilizia interna. Attraverso questi accessi si possono facilmente raggiungere gli elementi di distribuzione che collegano i diversi piani dell'edificio. A piano terra, nel lato prospiciente via Raimondi, si trovano la portineria, una residenza ed un disimpegno da cui si sviluppa una modesta scala comune che collega il piano terreno ai piani superiori caratterizzati dalla presenza di residenze e soffitte. Lungo il lato prospiciente via San Martino, sempre a piano terra, l'ingresso conduce ad un grande porticato comune, caratterizzato da volte a crociera e doppie colonne corinzie, che si affaccia direttamente sul cortile interno di proprietà e conduce al corpo scala principale di grandi dimensioni

prospiciente via Baldocca. Il portico, oltre ad essere elemento caratterizzante dell'impianto dell'edificio, assume anche un'importante funzione distributiva dovuta sia alla presenza delle suddette scale comuni sia alla presenza di accessi privati a due residenze a piano terra. Il corpo scala permette l'accesso al primo piano ed al secondo piano dove l'impianto planimetrico si sviluppa attorno ad un elemento distributivo centrale (corridoio) su cui si affacciano gli ingressi alle residenze prospicienti sia la pubblica via che il cortile interno. Nel lato su via Baldocca sono invece collocate, a confine con l'ingresso carraio, due autorimesse aventi l'accesso sia dalla pubblica via sia dal cortile interno, mentre al primo piano si trova una residenza ed a piano secondo una terrazza di grandi dimensioni accessibile dall'appartamento al secondo piano situato nell'ala principale.

Da un attento sopralluogo si nota come le finiture interne del corpo di fabbrica siano di livello modesto e necessitino di manutenzione se non addirittura di sostituzione, tranne per due stanze che sono collocate sopra l'ingresso principale nella porzione di fabbricato che si affaccia su via Raimondi e che presentano soffitti decorati da restaurare con interventi puntuali.

La facciata principale del corpo di fabbrica appena descritto, antistante a via San Martino, si presenta compositivamente simmetrica e ricca di numerosi elementi caratterizzanti.

Analizzando questo prospetto si nota subito a piano terra la presenza di una zoccolatura in granito, di un portone carraio in legno intagliato ed arricchito da una cornice liscia che segue la sagoma del passaggio, di un finto portone speculare al precedente e col medesimo apparato decorativo e di aperture di forma rettangolare. Le finestre sono dotate di inferriate, arricchite da una cornice liscia e da un davanzale sorretto da piccole mensole appena accennate. Un marcapiano delinea la separazione tra il piano terra ed il primo piano, dove, in corrispondenza delle aperture sottostanti, si aprono le finestre del piano aventi la medesima forma e dimensione delle precedenti ma dotate di ante in legno ormai fatiscenti. Una cornice a toro semplice collega i davanzali delle aperture, venendo così a creare uno spazio ben definito tra quest'ultima decorazione ed il marcapiano stesso. In tale spazio, sotto le finestrate, trovano collocazione elementi decorativi in pessimo stato di conservazione, che assumevano un tempo la funzione di arricchire la facciata principale dell'edificio. All'ultimo piano le aperture sono allineate alle sottostanti e possiedono le stesse caratteristiche anche se alcune risultano murate lasciando trasparire solamente la sagoma dell'apertura stessa, ma resta da notare la totale assenza di elementi architettonici e decorativi di pregio.

Il prospetto su via Baldocca è caratterizzato da tre tipologie architettoniche decorative differenti: la prima tipologia è presente per i primi dieci metri partendo dall'incrocio con via San Martino, ed è caratterizzata dai medesimi elementi decorativi delle facciate principali precedentemente descritte. La seconda tipologia è presente nella porzione di fabbrica in cui a piano terra vi sono le autorimesse ed è caratterizzata soprattutto dalle aperture ad arco a tutto sesto, sia quelle a piano

terra dell'ingresso carraio e degli accessi alle due autorimesse, sia quelle delle finestre della residenza a piano primo. La terza tipologia è caratterizzata dal prospetto di una torretta neogotica caratterizzata dalla muratura perimetrale leggermente rastremata a confine con la pubblica via e da aperture di piccole dimensioni al primo piano anch'esse ad arco a tutto sesto. A chiusura della porzione di edificio, un tetto a falda non visibile dai piani sottostanti in quanto mascherato dalle mensole e dalla soprastante merlatura.

Per quanto concerne il prospetto su via Raimondi, invece, è da sottolineare l'aspetto estremamente severo, mancando di basamento e di qualsiasi tipologia di decorazione.

I prospetti interni, a differenza di quelli esterni, sono caratterizzati dalla presenza di poche aperture finestrate ma di dimensioni maggiori, da pochi elementi decorativi costituiti da sottili marcapiani appena accennati e leggere lesene sulle pareti dell'edificio, che incorniciano le finestre, e si sviluppano dal piano terra. Nella manica principale del fabbricato le lesene si originano in corrispondenza delle doppie colonne corinzie, collegate da archi a tutto sesto, presenti nel porticato a piano terra. Colonne corinzie ed archi a tutto sesto costituiscono i principali elementi che riescono ad arricchire la facciata che si presenterebbe decorativamente piuttosto spoglia.

Un corpo di fabbrica secondario, attualmente in stato di abbandono, staccato dal precedente ed isolato dall'area verde interna, è costruito in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del lotto ed è prospiciente via Raimondi. Si tratta un edificio ad uso residenziale che si sviluppa su 2 livelli (piano terra e primo), con un ulteriore piano cantina ed un sottotetto non agibile. Dalle planimetrie catastali (**ALLEGATO 5**) si può notare la presenza a piano terra di un'autorimessa e di un accesso pedonale su via Raimondi. L'ingresso pedonale conduce ad un cortile interno su cui si affacciano gli accessi ad una residenza di piccole dimensioni ed a locali accessori. Dal cortile, attraverso una scala con ballatoio si accede facilmente al primo piano residenziale. La facciata principale di questo fabbricato appare compositivamente molto semplice, decorativamente spoglia e necessita di opere di restauro in quanto si presenta in stato di forte degrado. La facciata principale si presenta caratterizzata da aperture ad arco a tutto sesto che individuano gli ingressi pedonali e da finestre rettangolari allineate nei diversi piani, arricchite da inferriate a piano terra e da ante in legno al piano primo. Anche le facciate interne sono caratterizzate dall'assenza di elementi decorativi e da una semplicità compositiva costituita solo da elementi essenziali.

Un'area verde di grandi dimensioni, interna al muro di recinzione ed agli edifici, ospita un giardino all'inglese. Il giardino è caratterizzato dall'accostamento e dall'avvicendamento di elementi naturali ed artificiali come la siepe decorativa vicino al cortile interno dell'edificio principale e le numerose essenze arboree pregiate accostate al tempietto neoclassico, collocato dell'angolo del

lotto verso via Baldozza, ed al tempietto neogotico collocato quasi al centro del giardino stesso sotto cui si trova una grotta, altro elemento caratterizzante dei giardini all'inglese.  
 La presenza di questa grande area verde all'interno del lotto conferisce all'immobile un polmone verde privato da percorrere e vivere gustando la sua unicità compositiva.

### CAPITOLO 3 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile (**ALLEGATO 3**) sono stati adottati i seguenti criteri:

In primo luogo, il metodo adottato per il calcolo delle superfici è quello Superficie Esterna Lorda (SEL) riconosciuto in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

In secondo luogo, i criteri di ponderazione adottati per omogeneizzare le superfici accessorie a quelle principali sono quelli della Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

CASA STRADIOTTI			
DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO in mq	COEFFICIENTE PONDERALE	SUPERFICIE COMMERCIALE in mq
totale superficie lorda di pavimento "pregiata" (SLP)	1.203,00	100%	1.203,00
totale superficie lorda di pavimento "sottotetto abitabile" (SLP2)	202,63	80%	162,10
totale superficie lorda di pavimento "sottotetto da recuperare" (SOF)	288,63	50%	144,31
totale superficie lorda di pavimento accessoria (acc)	236,93	35%	82,92
totale superficie netta terrazzi/balconi (ter)	113,29	35%	39,65
totale superficie netta cortili (cort)	181,85	35%	63,65
totale superficie netta verde (verde)	1.367,00	10%	136,70
totale superficie lorda autorimesse e magazzini (box)	121,45	80%	97,16
totale superficie netta cantine	459,51	25%	114,88
<b>TOTALE</b>			<b>2044,37</b>

## CAPITOLO 4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere così censito (ALLEGATO 4 e ALLEGATO 5):

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 612, sub 6 e Particella 614, sub 1

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	612 e 614
subalterno	6 (mapp 612) e 1 (mapp 614)
indirizzo	Cremona via Eliseo Raimondi, 6-8 - Piano T
zona censuaria	1
categoria	A/3
classe	3
consistenza	3 vani
rendita	Euro 193,67

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 612, sub 7

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	612
subalterno	7
indirizzo	Cremona via Eliseo Raimondi, 6-8
zona censuaria	1
categoria	C/6
classe	3
consistenza	24 mq
rendita	Euro 202,04

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 612, sub 8

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	612
subalterno	8
indirizzo	Cremona via Eliseo Raimondi, 6-8 - Piano T
zona censuaria	1
categoria	A/4
classe	2
consistenza	1 vano
rendita	Euro 37,18

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 612, sub 9 e Particella 614, sub 2

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	612 e 614
subalterno	9 (mapp 612) e 2 (mapp 614)
indirizzo	Cremona via Eliseo Raimondi, 6-8 - Piano 1
zona censuaria	1
categoria	A/3
classe	1
consistenza	6,5 vani
rendita	Euro 419,62

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 613: Area di enti urbani e promiscui

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	613
subalterno	ENTE URBANO
ca	40

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 615: Area di enti urbani e promiscui

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	615
subalterno	ENTE URBANO
ca	07

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 616: Area di enti urbani e promiscui

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	616
subalterno	ENTE URBANO
ca	19

Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 617: Area di enti urbani e promiscui

Catasto	Fabbricati
Comune	Cremona
codice	D150
foglio	79
particella	617
subalterno	ENTE URBANO
ca	60
are	13

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 618: Area di enti urbani e promiscui**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 618  
subalterno ENTE URBANO  
ca 13

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 619, sub 8**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 619  
subalterno 8  
indirizzo Cremona via San Martino, 6 - Piano 1  
zona censuaria 1  
categoria A/2  
classe 1  
consistenza 5 vani  
rendita Euro 322,79

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 619, sub 11**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 619  
subalterno 11  
indirizzo Cremona via San Martino, 6 - Piano T  
zona censuaria 1  
categoria A/2  
classe 1  
consistenza 3,5 vani  
rendita Euro 225,95

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 619, sub 12**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 619  
subalterno 12  
indirizzo Cremona via San Martino, 6 - Piano 2  
zona censuaria 1  
categoria A/2  
classe 1  
consistenza 7,5 vani  
rendita Euro 484,18

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 619, sub 13**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 619  
subalterno 13  
indirizzo Cremona via San Martino, 6 - Piano 2-T  
zona censuaria 1  
categoria A/2  
classe 1  
consistenza 5,5 vani  
rendita Euro 355,06

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 619, sub 14**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 619  
subalterno 14  
indirizzo Cremona via San Martino, 6 - Piano S1-T-1  
zona censuaria 1  
categoria A/2  
classe 1  
consistenza 21 vani  
rendita Euro 2.331,80

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 619, sub 15**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 619  
subalterno 15  
indirizzo Cremona via San Martino, 6 - Piano T  
zona censuaria 1  
categoria A/2  
classe 1  
consistenza 4 vani  
rendita Euro 258,23

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 620: Bene comune non censibile**

Catasto Fabbricati  
Comune Cremona  
codice D150  
foglio 79  
particella 620  
indirizzo Cremona via Baldozza, 6 - Piano T

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 621, sub 3 e Particella 622, sub 5**

**Catasto** Fabbricati  
**Comune** Cremona  
**codice** D150  
**foglio** 79  
**particella** 621 e 622  
**subalterno** 3 (mapp 621) e 5 (mapp 622)  
**indirizzo** Cremona via San Martino, 6 - Piano T  
**zona censuaria** 1  
**categoria** C/6  
**classe** 2  
**consistenza** 35 mq  
**rendita** Euro 253,06

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 621, sub 4 e Particella 622, sub 6**

**Catasto** Fabbricati  
**Comune** Cremona  
**codice** D150  
**foglio** 79  
**particella** 621 e 622  
**subalterno** 4 (mapp 621) e 6 (mapp 622)  
**indirizzo** Cremona via San Martino, 6 - Piano 1  
**zona censuaria** 1  
**categoria** A/2  
**classe** 1  
**consistenza** 5 vani  
**rendita** Euro 322,79

**Immobile catastalmente identificato al Fg 79, Particella 622, sub 4**

**Catasto** Fabbricati  
**Comune** Cremona  
**codice** D150  
**foglio** 79  
**particella** 622  
**subalterno** 4  
**indirizzo** Cremona via Baldocca, 6 - Piano T  
**zona censuaria** 1  
**categoria** C/6  
**classe** 4  
**consistenza** 13 mq  
**rendita** Euro 127,56