

- **AUTORIMESSA** – Categoria catastale C/6 – sez. urb. B - foglio 27 – particella 315 – **sub. 56**

1. ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4044  
Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA Repertorio 622/514 del 28/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 2816 del 07/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - b. Annotazione n. 3897 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - c. Annotazione n. 246 del 30/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - d. Annotazione n. 1597 del 18/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - e. Annotazione n. 2861 del 27/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - f. Annotazione n. 3113 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - g. Annotazione n. 1510 del 10/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - h. Annotazione n. 1601 del 25/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - i. Annotazione n. 2373 del 12/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - j. Annotazione n. 1032 del 24/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - k. Annotazione n. 1266 del 25/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - l. Annotazione n. 1949 del 20/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - m. Annotazione n. 805 del 16/04/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
  - n. Annotazione n. 3163 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o. Annotazione n. 164 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019

- **POSTO AUTO** – Categoria catastale C/6 – sez. urb. B - foglio 27 – particella 315 – **sub. 50**

1. ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4044  
Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA Repertorio 622/514 del 28/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 2816 del 07/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - b. Annotazione n. 3897 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - c. Annotazione n. 246 del 30/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - d. Annotazione n. 1597 del 18/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - e. Annotazione n. 2861 del 27/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - f. Annotazione n. 3113 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - g. Annotazione n. 1510 del 10/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - h. Annotazione n. 1601 del 25/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - i. Annotazione n. 2373 del 12/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - j. Annotazione n. 1032 del 24/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - k. Annotazione n. 1266 del 25/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - l. Annotazione n. 1949 del 20/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - m. Annotazione n. 805 del 16/04/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
  - n. Annotazione n. 3163 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o. Annotazione n. 164 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)



2. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019

**LOTTO N.11**

- **ABITAZIONE** - Categoria catastale F/3 - sez. urb. B - foglio 27 - particella 315 - **sub. 121 (A)**  
1. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019

- **AUTORIMESSA** - Categoria catastale C/6 - sez. urb. B - foglio 27 - particella 315 - **sub. 40**

1. ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4044  
Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA Repertorio 622/514 del 28/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:

- a. Annotazione n. 2816 del 07/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- b. Annotazione n. 3897 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- c. Annotazione n. 246 del 30/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- d. Annotazione n. 1597 del 18/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- e. Annotazione n. 2861 del 27/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- f. Annotazione n. 3113 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- g. Annotazione n. 1510 del 10/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- h. Annotazione n. 1601 del 25/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- i. Annotazione n. 2373 del 12/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- j. Annotazione n. 1032 del 24/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- k. Annotazione n. 1266 del 25/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- l. Annotazione n. 1949 del 20/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- m. Annotazione n. 805 del 16/04/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
- n. Annotazione n. 3163 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o. Annotazione n. 164 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019

- **POSTO AUTO** - Categoria catastale C/6 - sez. urb. B - foglio 27 - particella 315 - **sub. 46**

- 1) ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4044  
Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA Repertorio 622/514 del 28/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:

- a. Annotazione n. 2816 del 07/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- b. Annotazione n. 3897 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- c. Annotazione n. 246 del 30/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- d. Annotazione n. 1597 del 18/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- e. Annotazione n. 2861 del 27/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)



- f. Annotazione n. 3113 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - g. Annotazione n. 1510 del 10/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - h. Annotazione n. 1601 del 25/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - i. Annotazione n. 2373 del 12/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - j. Annotazione n. 1032 del 24/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - k. Annotazione n. 1266 del 25/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - l. Annotazione n. 1949 del 20/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - m. Annotazione n. 805 del 16/04/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
  - n. Annotazione n. 3163 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o. Annotazione n. 164 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019

<b>LOTTO N.12</b>
-------------------

- **ABITAZIONE** - Categoria catastale F/3 - sez. urb. B - foglio 27 - particella 315 - **sub. 121 (B)**
2. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019
- **POSTO AUTO** - Categoria catastale C/6 - sez. urb. B - foglio 27 - particella 315 - **sub. 48**
1. ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4044  
Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA Repertorio 622/514 del 28/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
- a. Annotazione n. 2816 del 07/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - b. Annotazione n. 3897 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - c. Annotazione n. 246 del 30/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - d. Annotazione n. 1597 del 18/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - e. Annotazione n. 2861 del 27/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - f. Annotazione n. 3113 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - g. Annotazione n. 1510 del 10/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - h. Annotazione n. 1601 del 25/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - i. Annotazione n. 2373 del 12/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - j. Annotazione n. 1032 del 24/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - k. Annotazione n. 1266 del 25/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - l. Annotazione n. 1949 del 20/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - m. Annotazione n. 805 del 16/04/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
  - n. Annotazione n. 3163 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o. Annotazione n. 164 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019



<b>LOTTO N.13</b>
-------------------

- **ABITAZIONE** - Categoria catastale F/3 - sez. urb. B - foglio 27 - particella 315 - **sub. 121 (C)**
- 3. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019
  
- **AUTORIMESSA** – Categoria catastale C/6 – sez. urb. B - foglio 27 – particella 315 – **sub. 44**
- 1. ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4044  
Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA Repertorio 622/514 del 28/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 2816 del 07/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - b. Annotazione n. 3897 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - c. Annotazione n. 246 del 30/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - d. Annotazione n. 1597 del 18/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - e. Annotazione n. 2861 del 27/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - f. Annotazione n. 3113 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - g. Annotazione n. 1510 del 10/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - h. Annotazione n. 1601 del 25/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - i. Annotazione n. 2373 del 12/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - j. Annotazione n. 1032 del 24/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - k. Annotazione n. 1266 del 25/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - l. Annotazione n. 1949 del 20/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - m. Annotazione n. 805 del 16/04/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
  - n. Annotazione n. 3163 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o. Annotazione n. 164 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019
  
- **POSTO AUTO** – Categoria catastale C/6 – sez. urb. B - foglio 27 – particella 315 – **sub. 49**
- 1. ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4044  
Pubblico ufficiale TROTTA CHIARA Repertorio 622/514 del 28/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 2816 del 07/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - b. Annotazione n. 3897 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - c. Annotazione n. 246 del 30/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - d. Annotazione n. 1597 del 18/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - e. Annotazione n. 2861 del 27/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - f. Annotazione n. 3113 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - g. Annotazione n. 1510 del 10/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - h. Annotazione n. 1601 del 25/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - i. Annotazione n. 2373 del 12/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - j. Annotazione n. 1032 del 24/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)



- k. Annotazione n. 1266 del 25/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - l. Annotazione n. 1949 del 20/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - m. Annotazione n. 805 del 16/04/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
  - n. Annotazione n. 3163 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o. Annotazione n. 164 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 21223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7797 del 03/11/2019



**Inoltre dalle visure ipotecarie ventennali relative alla particella 315 su cui sorge l'intero complesso immobiliare risultano le seguenti formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 27/10/2005 - Registro Particolare 13170 Registro Generale 26046 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 116057/37070 del 06/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Documenti successivi correlati:
  - Trascrizione n. 5017 del 07/04/2006
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 5017 Registro Generale 9253 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 117339/37939 del 09/03/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13170 del 2005
3. ISCRIZIONE del 21/08/2006 - Registro Particolare 5009 Registro Generale 21630 Pubblico ufficiale MARCO BOIOCCHI Repertorio 17268/1851 del 16/08/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 5081 del 08/11/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  - b. Annotazione n. 5082 del 08/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - c. Annotazione n. 5688 del 11/12/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  - d. Annotazione n. 5689 del 11/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - e. Annotazione n. 578 del 05/02/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  - f. Annotazione n. 579 del 05/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - g. Annotazione n. 589 del 05/02/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  - h. Annotazione n. 590 del 05/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - i. Annotazione n. 1218 del 10/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - j. Annotazione n. 1803 del 21/04/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  - k. Annotazione n. 1804 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - l. Annotazione n. 1805 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - m. Annotazione n. 2395 del 22/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - n. Annotazione n. 3352 del 25/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o. Annotazione n. 3521 del 07/08/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  - p. Annotazione n. 3522 del 07/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - q. Annotazione n. 3760 del 15/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - r. Annotazione n. 197 del 19/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - s. Annotazione n. 1059 del 09/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - t. Annotazione n. 893 del 16/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 10538 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale BORRI ROBERTO Repertorio 51834/18567 del 18/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
5. TRASCRIZIONE del 12/07/2010 - Registro Particolare 7917 Registro Generale 13430



Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 129290/46491 del 01/07/2010  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - vedere allegato

### **3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel Comune di Pavia (PV), ed in riferimento alle tavole più rilevanti incluse del P.G.T. sono situate all'interno dei seguenti ambiti:

- PDR TAV. 01 - Disciplina del territorio:  
Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate; il Comune di Pavia, vista la richiesta pervenuta in data 29.12.2005 prot. N. 48/06, certifica in data 30.01.2006 che gli immobili costituenti il complesso rurale denominato "Cascina Vignola" risultano dismessi.
- Zona ZB: zone naturalistiche parziali geologiche-idrogeologiche ai sensi dell'art. 15 della DGR 5983/2001;
- Zona del P.T.C.: G2 - zona pianura irrigua a preminente vocazione agricola  
Vincoli: Ambientale-Paesaggistico. Beni Paesaggistici - D.Lgs n. 42/2004 art.136, art 142. Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- PDR TAV. 02b - Zone di rispetto: Fascia di rispetto stradale;
- PDR TAV. 03 - Indice di utilizzazione fondiaria esistente:  $0.1 \text{ mq/mq} < IF \leq 0.2 \text{ mq/mq}$ ;
- PDR TAV. 04 - Datazione edifici: parte tra l'anno 1950/2000 e parte dopo l'anno 2000;
- PDR TAV. 05 - Altezze edifici: Altezza  $\leq 8\text{m}$ ;
- PDR TAV. 07 - Cascine: n. 60 cascina Vignola;
- Sistema paesaggistico: Architettura civile.

### **4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è una cascina denominata "Cascina Vignolo", la quale è ubicata nel quadrante nord/est del comune di Pavia (PV) con accesso da Strada della Paiola n. 1621 e distante circa 2 km dal centro cittadino, in un punto strategico viario, situato in prossimità di un'uscita della tangenziale Est SP 235.

La zona è periferica e nel raggio di 1 km sono presenti i principali servizi alla persona quali farmacia, banche, bar e uffici postali. Inoltre vi sono attività per lo svago personale quali aree verdi, centri sportivi e ristoranti.

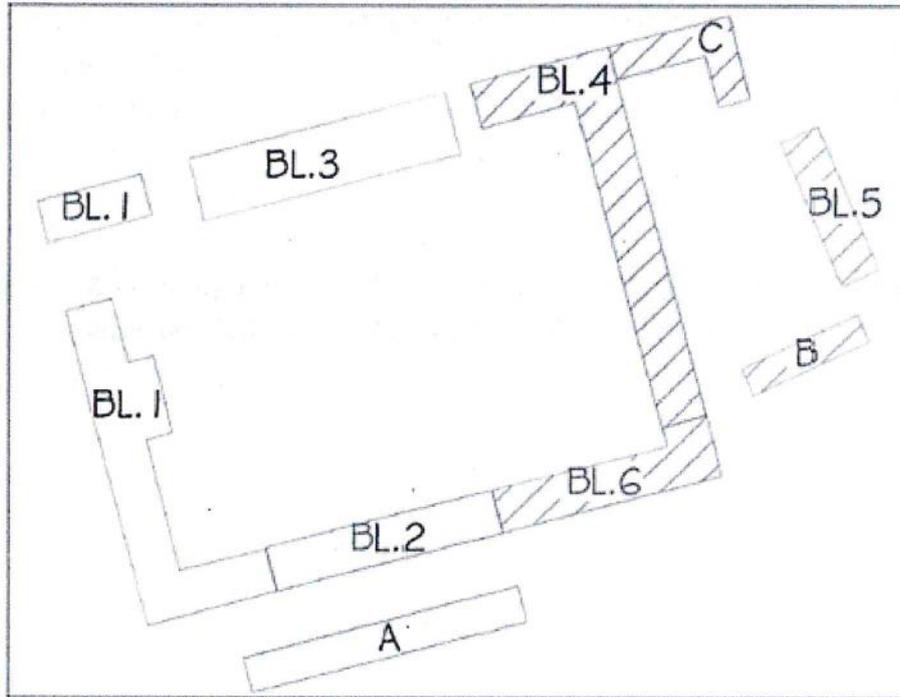
A circa 1,5 km sono presenti le fermate del treno "Pavia Porta Garibaldi" e "Motta San Damiano".

La costruzione risale indicativamente al 1780 e a partire dal 2005 è stata oggetto di una ristrutturazione importante da cui derivano le attuali unità immobiliari. Attualmente è contraddistinta dalla destinazione d'uso residenziale con box e posti auto pertinenziali. L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in muratura con solai interpiano in legno, struttura portante della copertura a falde anch'essa in legno e manto di copertura in coppi. Le



tamponature perimetrali sono in mattoni pieni e le facciate esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate.

Per una più comoda individuazione l'intero complesso è stato suddiviso in blocchi.



Durante il sopralluogo al presente CTU è **stato reso noto che insistono sugli immobili oggetto della presente Stima Immobiliare due diversi contenziosi relativi a vizi di costruzione che sono stati riscontrati sia sugli immobili che sulle parti comuni e che sono stati analizzati all'interno di CTU già depositate presso il Tribunale di Pavia (riferimento R.G. 6829/2016 e R.G. 6735/2018)** e date in consultazione.

Qui di seguito un riassunto esplicativo dei vizi rilevati all'interno della CTU R.G. 6735/2018 e relativi ad alcuni appartamenti oggetto della seguente Stima Immobiliare, che, oltre al rilievo metrico e visivo effettuato durante il sopralluogo del sottoscritto CTU, saranno da considerare all'interno della stima degli immobili.



Blocco	Unità	Coperture	Vespai aerati	Isolamento termico	Isolamento acustico	Fessurazioni murature	Fessurazioni impianti	Umidità di risalita	Massetti	Scale errate	Altezze gradini	Giunzioni strutture lignee tetto
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11
1	22											
	12A											
	12B											
3	108											
4	89											
	121A											
	121B											
	121C											
6	117											

Vizi, difetti e difformità rilevate nelle varie unità immobiliari

**Di seguito la descrizione delle singole unità immobiliari:****LOTTO N.1****- ABITAZIONE in corso di costruzione - sub. 12 A**

L'abitazione è parte del blocco 1 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura e di pertinenza è presente un giardino esclusivo di ampia metratura in parte recintato.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno nel retro delle scale; mentre al primo piano è presente un disimpegno di sbarco, due camere ed un bagno. Il solaio che divide i due piani è in legno così come la copertura a falde; mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati.

Al piano terra una piccola porzione di muratura è stata demolita in prossimità dell'angolo cucina.

Allo stato attuale l'appartamento è in corso di realizzazione ed è stato completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi e sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori di riscaldamento ed acqua calda sanitaria) ed in modo parziale gli impianti elettrici ed idrici (dal sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti rispetto alla vigente normativa in materia).

Gli unici infissi presenti sono la porta blindata da ripristinare sul lato esterno e le persiane verdi in legno. Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.

Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale è h 271 cm circa sotto i travetti, h 230 cm sotto la singola trave principale.



Al piano primo l'altezza varia in base alla configurazione del tetto a falda, non ne viene stimata l'altezza media ponderale in quanto l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

- **AUTORIMESSA - sub. 66**

L'autorimessa è parte del blocco 2 ed è costituita da un unico subalterno distribuito su due piani, con al piano terra il posto auto ed al piano primo un locale deposito. L'accesso avviene tramite basculante in lamiera ed al primo piano si accede tramite un varco posto nel solaio, accessibile solo attraverso una scala a pioli rimovibile.

I muri perimetrali al piano terra sono in blocchetti di calcestruzzo mentre al primo piano sono realizzati in pareti grigliate a mattoni pieni a vista, la cui disposizione costruttiva rende parzialmente arieggiati i locali deposito e rimanda all'aspetto costruttivo della cascina. Il solaio che suddivide i due livelli è costituito da lamiera grecata mentre la struttura portante della copertura è in legno con falde inclinate e manto di copertura in coppi.

E' stata visionata all'interno solo questa autorimessa, in quanto non erano a disposizione tutte le chiavi, in ogni caso le autorimesse adiacenti a questo blocco risultano già dall'esterno tutte simili tra loro.

- **POSTO AUTO - sub. 68**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

<b>LOTTO N.2</b>
------------------

- **ABITAZIONE in corso di costruzione - sub. 12 B**

L'abitazione è parte del blocco 1 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura e di pertinenza è presente un giardino esclusivo sul fronte ed una piccola porzione anche sul retro.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina, anche se attualmente si presenta demolita la parete divisoria della cucina.

Al primo piano è presente un disimpegno di sbarco, due camere ed un bagno. Anche qui la parete divisoria delle due camere è stata in toto demolita. Il solaio che divide i due piani è in legno così come la copertura a falde; mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati.

Allo stato attuale l'appartamento è in corso di realizzazione ed è stato completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi e sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori di riscaldamento ed acqua calda sanitaria) ed in modo parziale gli impianti elettrici ed idrici (dal sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti rispetto alla vigente normativa in materia).

Gli unici infissi presenti sono la porta blindata e le persiane verdi in legno. Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.



Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale è h 271 cm circa sotto i travetti, h 230 cm sotto la singola trave principale.

Al piano primo l'altezza varia in base alla configurazione del tetto a falda, non ne viene stimata l'altezza media ponderale in quanto l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

- **AUTORIMESSA – sub. 65**

L'unità immobiliare è stata visionata solo esternamente, sulla base dell'unità immobiliare (sub. 66) visionata "a campione" e che fa parte della stecca in cui ricade il presente subalterno.

Anche questa autorimessa si configura come parte del blocco 2 e costituita da un unico subalterno distribuito su due piani, con al piano terra il posto auto ed al piano primo un locale deposito. L'accesso avviene tramite basculante in lamiera ed al primo piano si accede tramite un varco posto nel solaio, accessibile solo attraverso una scala a pioli rimovibile.

I muri perimetrali al piano terra sono in blocchetti di calcestruzzo mentre al primo piano sono realizzati in pareti grigliate a mattoni pieni a vista, la cui disposizione costruttiva rende parzialmente arieggiati i locali deposito e rimanda all'aspetto costruttivo della cascina. Il solaio che suddivide i due livelli è costituito da lamiera grecata mentre la struttura portante della copertura è in legno con falde inclinate e manto di copertura in coppi.

- **POSTO AUTO – sub. 67**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

<b>LOTTO N.3</b>
------------------

- **ABITAZIONE in corso di costruzione - sub. 21**

L'unità immobiliare è stata visionata solo esternamente, è un sottotetto a cui si accede attraverso una botola posizionata sopra le scale comuni ai subalterni 17,19,18 e 20.

Non è stato possibile accedervi e visionare l'interno, né avere una pianta o dimensione della stessa.

**POSTO AUTO – sub. 74**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.



<b>LOTTO N.4</b>
------------------

**- ABITAZIONE - sub. 22**

L'abitazione è parte del blocco 1 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura e di pertinenza è presente un giardino esclusivo ampio che gira su tre lati dell'immobile.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno e bagno mentre al primo piano è presente un disimpegno di sbarco, tre camere, due bagni ed un ripostiglio. Il solaio che divide i due piani è in legno così come la copertura a falde; mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati.

Allo stato attuale l'appartamento è completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi e sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori riscaldamento ed acqua calda sanitaria) ed in modo parziale gli impianti elettrici ed idrici (dal sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti rispetto alla vigente normativa in materia). Gli unici infissi presenti sono la porta blindata e le persiane verdi in legno.

Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile ed inoltre è assente parte del muro al piano terra che divide cucina e soggiorno, in quanto demolito.

L'altezza dei gradini della scala risulta irregolare in tutto il suo percorso.

Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale è h 271 cm circa sotto i travetti, h 230 cm sotto la singola trave principale.

Al piano primo l'altezza varia in base alla configurazione del tetto a falda, non ne viene stimata l'altezza media ponderale in quanto l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

**- AUTORIMESSA - sub. 58**

L'unità immobiliare è stata visionata solo esternamente, sulla base dell'unità immobiliare (sub. 66) visionata "a campione" e che fa parte della stecca in cui ricade il presente subalterno.

Anche questa autorimessa si configura come parte del blocco 2 e costituita da un unico subalterno distribuito su due piani, con al piano terra il posto auto ed al piano primo un locale deposito. L'accesso avviene tramite basculante in lamiera ed al primo piano si accede tramite un varco posto nel solaio, accessibile solo attraverso una scala a pioli rimovibile.

I muri perimetrali al piano terra sono in blocchetti di calcestruzzo mentre al primo piano sono realizzati in pareti grigliate a mattoni pieni a vista, la cui disposizione costruttiva rende parzialmente arieggiati i locali deposito e rimanda all'aspetto costruttivo della cascina. Il solaio che suddivide i due livelli è costituito da lamiera grecata mentre la struttura portante della copertura è in legno con falde inclinate e manto di copertura in coppi.

**- POSTO AUTO - sub. 80**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.



- **POSTO AUTO – sub. 69**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 e ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

<b>LOTTO N.5</b>
------------------

- **ABITAZIONE – sub. 89**

L'abitazione è parte del blocco 4 ed è situata al primo piano. L'accesso avviene dal piano terra tramite scala interna privata in cemento armato alla quale si accede sotto un androne comune. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni ed un ripostiglio. La copertura è in legno a falde mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati. Allo stato attuale l'appartamento è in corso di realizzazione ed è stato completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi, alcuni tramezzi sono parzialmente completati, sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori riscaldamento e acqua calda sanitaria) ed in modo parziale gli impianti elettrici ed idrici (dal sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti rispetto alla vigente normativa in materia). Gli unici infissi presenti sono le persiane verdi in legno.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e con l'ultima Sanatoria depositata si è riscontrata in cucina la presenza di una finestra non rappresentata graficamente, ed una difformità di disposizione degli spazi interni del disimpegno e del bagno. Dal confronto invece tra lo stato dei luoghi e la Sanatoria depositata si trovano rappresentate delle chiusure perimetrali in prossimità delle altezze più basse del tetto, chiusure che nelle piante catastali invece non compaiono. Queste chiusure saranno da verificare con la presentazione delle nuove pratiche edilizie per poter ottenere le giuste altezze abitabili. Attualmente non è possibile effettuare un calcolo data la non corrispondenza del sistema ventilato del tetto come definito da legge 10, ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

Parte dei muri (nella porzione superiore) sono stati demoliti, soprattutto in prossimità delle altezze maggiori dell'appartamento.

Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.

- **AUTORIMESSA – sub. 36**

L'autorimessa è parte del blocco 4 ed è costituita da box autorimessa ad unico piano con accesso tramite basculante in lamiera. L'unità immobiliare in fase di sopralluogo è stata visionata solo esternamente, in quanto non erano a disposizione le chiavi per potervi accedere.

- **POSTO AUTO – sub. 45**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 6 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.



**LOTTO N.6**

**- ABITAZIONE – sub. 100**

L'abitazione è parte del blocco 3 ed è situata al piano terra con accesso dal pianerottolo interno comune (sub. 109 - BCNC).

L'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e due camere oltre al giardino di proprietà (da cui si accede dalla cucina o dalla camera) e porticato con accesso dal soggiorno. Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato in forza al contratto di locazione con corrispettivo annuo pari a € 2.400,00 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia n. 7814 serie 3T con scadenza 10/09/2022.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, i pavimenti sono in ceramica con le pareti tinteggiate ad eccezione dei bagni dove sono rivestite in ceramica. I soffitti sono in legno con travi a vista.

Le porte interne sono in legno tamburate mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro; a protezione sono state installate inferriate e persiane in legno.

A servizio è presente l'impianto di condizionamento, l'impianto a gas e l'impianto di riscaldamento tramite caloriferi in ghisa.

Il porticato è coperto parzialmente dalla copertura in legno e coppi in quanto centralmente si trova un'ampia aperura della copertura a cielo aperto (nella Sanatoria depositata in Comune questo spazio viene indicato aperto, così come si mostra attualmente nelle tavole dello Stato di Fatto, mentre occupato da pannelli solari nelle tavole di Progetto). La pavimentazione del portico è in autobloccanti. Così come il giardino di proprietà, anche il porticato possiede aiuole lungo il perimetro.

L'altezza finita dalla pavimentazione attuale è h 270 cm sotto travetti.

**- POSTO AUTO – sub. 79**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

**LOTTO N.7**

**- ABITAZIONE – sub. 102**

L'abitazione è parte del blocco 3 ed è situata al piano primo con accesso dal pianerottolo comune (sub. 109 - BCNC). L'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni, due disimpegni e due camere oltre al balcone. Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato in forza al contratto di locazione con corrispettivo annuo pari a € 5.400,00 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia n. 10964 serie 3T con scadenza 31/12/2022.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, i pavimenti sono in laminato finto parquet ad eccezione dei bagni dove sono in ceramica. Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei bagni dove sono rivestite in ceramica. I soffitti sono in legno con travi a vista.



Le porte interne sono in legno tamburate mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, zanzariere e persiane in legno. A servizio è presente l'impianto a gas e l'impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa.

L'altezza finita dalla pavimentazione attuale è h 270 cm sotto travetti.

- **POSTO AUTO - sub. 78**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

**LOTTO N.8**

- **ABITAZIONE - sub. 103**

L'abitazione è parte del blocco 3 ed è situata al primo piano. L'accesso avviene dal ballatoio comune (sub. 109 - BCNC).

L'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni, due disimpegni e due camere oltre al balcone. Il soffitto è in legno con travi a vista mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati. Allo stato attuale l'appartamento è in corso di realizzazione ed è stato completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi, sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori riscaldamento e acqua calda sanitaria) ed in modo parziale gli impianti elettrici ed idrici (dal sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti rispetto alla vigente normativa in materia).

Gli unici infissi presenti sono le persiane verdi in legno e la porta blindata. Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.

L'altezza finita dalla pavimentazione attuale è h 270 cm sotto travetti.

- **POSTO AUTO - sub. 75**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

**LOTTO N.9**

- **ABITAZIONE - sub. 108**

L'abitazione è parte del blocco 3 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura; di pertinenza sono presenti due giardini esclusivi (fronte e retro).

Si accede all'appartamento da un portone situato sull'androne comune. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno e bagno mentre al primo piano è presente un disimpegno di accesso, due camere, un bagno ed un balcone. Il solaio che



divide i due piani è in legno così come la copertura a falde; mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati.

Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile ed inoltre alcuni tramezzi interni sono incompleti o non costruiti totalmente: il tramezzo che divide cucina da soggiorno è stato demolito, diverso da quanto rappresentato nei permessi e nella planimetria catastale non conforme.

Allo stato attuale l'appartamento è completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi e sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori riscaldamento e acqua calda sanitaria) ed in modo parziale gli impianti elettrici ed idrici (dal sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti rispetto alla vigente normativa in materia). Gli unici infissi presenti sono la porta blindata e le persiane verdi in legno sui varchi perimetrali.

Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale è h 270 cm circa sotto i travetti, h 240 cm sotto la singola trave principale.

Al piano primo l'altezza dalla pavimentazione attuale è h 272 cm circa sotto i travetti, h 230 cm sotto la singola trave principale, in ogni caso l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

- **AUTORIMESSA - sub. 57**

L'unità immobiliare è stata visionata solo esternamente, sulla base dell'unità immobiliare (sub. 66) visionata "a campione" e che fa parte della stecca in cui ricade il presente subalterno.

Anche questa autorimessa si configura come parte del blocco 2 e costituita da un unico subalterno distribuito su due piani, con al piano terra il posto auto ed al piano primo un locale deposito. L'accesso avviene tramite basculante in lamiera ed al primo piano si accede tramite un varco posto nel solaio, accessibile solo attraverso una scala a pioli rimovibile.

I muri perimetrali al piano terra sono in blocchetti di calcestruzzo mentre al primo piano sono realizzati in pareti grigliate a mattoni pieni a vista, la cui disposizione costruttiva rende parzialmente arieggiati i locali deposito e rimanda all'aspetto costruttivo della cascina. Il solaio che suddivide i due livelli è costituito da lamiera grecata mentre la struttura portante della copertura è in legno con falde inclinate e manto di copertura in coppi.

- **POSTO AUTO - sub. 86**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 1 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.



<b>LOTTO N.10</b>
-------------------

- **ABITAZIONE in corso di costruzione - sub. 117**

L'abitazione è parte del blocco 2 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura e di pertinenza è presente un giardino esclusivo sul fronte e sul retro.

L'unità immobiliare attualmente è composto sia al piano terra che al primo piano attualmente da un locale unico, in quanto l'immobile si trova allo stato di rustico, senza alcuna parte di impianti a servizio dell'immobile, senza massetti ed intonaci alle pareti.

La copertura è a falde con struttura portante in legno. Il solaio di divisione dei due piani è in legno ed il massetto di copertura risulta da rifinire.

La scala dovrà essere necessariamente rifatta, in quanto quella attuale riscontra un calcolo errato dell'alzata di arrivo al piano superiore ed un calcolo errato nello spazio di passaggio tra la scala stessa ed il solaio sovrastante.

Gli unici infissi presenti sono le persiane verdi in legno sulle aperture perimetrali. Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.

Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale (a rustico, senza massetto ed impianti) è h 285 cm circa sotto i travetti, h 245 cm sotto la singola trave principale.

Al piano primo l'altezza varia in base alla configurazione del tetto a falda, non ne viene stimata l'altezza media ponderale in quanto l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

- **AUTORIMESSA - sub. 56**

L'unità immobiliare è stata visionata solo esternamente, sulla base dell'unità immobiliare (sub. 66) visionata "a campione" e che fa parte della stecca in cui ricade il presente subalterno.

Anche questa autorimessa si configura come parte del blocco 2 e costituita da un unico subalterno distribuito su due piani, con al piano terra il posto auto ed al piano primo un locale deposito. L'accesso avviene tramite basculante in lamiera ed al primo piano si accede tramite un varco posto nel solaio, accessibile solo attraverso una scala a pioli rimovibile.

I muri perimetrali al piano terra sono in blocchetti di calcestruzzo mentre al primo piano sono realizzati in pareti grigliate a mattoni pieni a vista, la cui disposizione costruttiva rende parzialmente arieggiati i locali deposito e rimanda all'aspetto costruttivo della cascina. Il solaio che suddivide i due livelli è costituito da lamiera grecata mentre la struttura portante della copertura è in legno con falde inclinate e manto di copertura in coppi.

**POSTO AUTO - sub. 50**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 2 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.



<b>LOTTO N.11</b>
-------------------

- **ABITAZIONE in corso di costruzione - sub. 121 A**

L'abitazione è parte del blocco 4 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura e di pertinenza è presente un giardino esclusivo sul retro ed un porticato sull'ingresso e verso la corte interna frontale al soggiorno.

Il porticato è coperto parzialmente dalla copertura in legno e coppi in quanto centralmente si trova un'ampia apertura della copertura a cielo aperto (nella Sanatoria depositata in Comune questo spazio viene indicato aperto, così come si mostra attualmente nelle tavole dello Stato di Fatto, mentre occupato da pannelli solari nelle tavole di Progetto). La pavimentazione del portico è in autobloccanti.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio, mentre al primo piano è presente un disimpegno di sbarco, due camere, ed un bagno. Il solaio che divide i due piani è in legno così come la copertura a falde; mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati e non del tutto completati.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con l'ultima Sanatoria depositata si è riscontrata una difformità nella disposizione degli spazi interni del disimpegno e del bagno sia al piano terra che al piano primo, nell'ingombro in pianta della scala ed inoltre in una delle due camere al piano primo si trovano rappresentate delle chiusure perimetrali a lato del serramento ed in prossimità delle altezze più basse del tetto che attualmente non esistono. Queste chiusure saranno da verificare con la presentazione delle nuove pratiche edilizie per poter ottenere le giuste altezze abitabili. Attualmente non è possibile effettuare un calcolo data la non corrispondenza del sistema ventilato del tetto come definito da legge 10, ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

Allo stato attuale l'appartamento è in corso di realizzazione ed è stato completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi e sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori riscaldamento e acqua calda sanitaria) o non ancora inseriti sottotraccia (impianto elettrico ed idrico). Gli unici infissi presenti sono la porta blindata e le persiane verdi in legno.

Parte dei muri (nella porzione superiore) sono stati demoliti, soprattutto in prossimità delle altezze maggiori dell'appartamento.

Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.

Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale è h 270 cm circa sotto i travetti, h 230 cm sotto la singola trave principale.

Al piano primo l'altezza varia in base alla configurazione del tetto a falda, non ne viene stimata l'altezza media ponderale in quanto l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

- **AUTORIMESSA - sub. 40**

L'unità immobiliare è stata visionata solo esternamente, in quanto non erano a disposizione tutte le chiavi. Sulla base dell'unità immobiliare (sub. 66) visionata "a campione" che fa parte di un'altra "stecca", ma che detiene simili caratteristiche si presume:



Autorimessa parte del blocco 4 e costituita da un unico subalterno distribuito su due piani, con al piano terra il posto auto e al piano primo un locale deposito. L'accesso avviene tramite basculante in lamiera e al primo piano si accede tramite un varco posto nel solaio.

I muri perimetrali al primo piano sono realizzati in pareti grigliate a mattoni pieni a vista, la cui disposizione costruttiva rende parzialmente arieggiati i locali deposito e rimanda all'aspetto costruttivo della cascina.

Sul retro è presente una porta di accesso pedonale.

- **POSTO AUTO - sub. 46**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 6 ed ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

<b>LOTTO N.12</b>
-------------------

- **ABITAZIONE in corso di costruzione - sub. 121 B**

L'abitazione è parte del blocco 4 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura e di pertinenza è presente un giardino esclusivo sul retro ed un porticato sull'ingresso e verso la corte.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina mentre al primo piano è presente un disimpegno di sbarco, una camera, un bagno ed un ripostiglio.

Il solaio che divide i due piani è in legno così come la copertura a falde; mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati e non del tutto completati.

Allo stato attuale l'appartamento è in corso di realizzazione ed è stato completato solo parzialmente considerato che mancano tutte le rifiniture interne, i sanitari, gli infissi e sono presenti macerie oltre agli impianti di servizio assenti (generatori riscaldamento e acqua calda sanitaria) o non ancora inseriti sottotraccia (impianto elettrico ed idrico). Gli unici infissi presenti sono la porta blindata e le persiane verdi in legno.

Parte dei muri (nella porzione superiore) sono stati demoliti, soprattutto in prossimità delle altezze maggiori dell'appartamento.

Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.

Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale è h 270 cm circa sotto i travetti, h 230 cm sotto la singola trave principale.

Al piano primo l'altezza varia in base alla configurazione del tetto a falda, non ne viene stimata l'altezza media ponderale in quanto l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

- **POSTO AUTO - sub. 48**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 2 e ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.



**LOTTO N.13**

**- ABITAZIONE in corso di costruzione - sub. 121 C**

L'abitazione è parte del blocco 2 ed è costituita da 2 livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in muratura e di pertinenza è presente un giardino esclusivo sul fronte e sul retro.

L'unità immobiliare attualmente è composto sia al piano terra che al primo piano attualmente da un locale unico, in quanto l'immobile si trova allo stato di rustico, senza alcuna parte di impianti a servizio dell'immobile, senza massetti ed intonaci alle pareti.

La copertura è a falde con struttura portante in legno. Il solaio di divisione dei due piani è in legno ed il massetto di copertura risulta da rifinire.

La scala dovrà essere necessariamente rifatta, in quanto quella attuale si mostra errata in relazione alla posizione della trave portante del solaio.

Gli unici infissi presenti sono le persiane verdi in legno sulle aperture perimetrali. Allo stato attuale l'appartamento è da considerarsi non abitabile.

Al piano terra l'altezza dalla pavimentazione attuale (a rustico, senza massetto ed impianti) è h 280 cm circa sotto i travetti, h 240 cm sotto la singola trave principale.

Al piano primo l'altezza varia in base alla configurazione del tetto a falda, non ne viene stimata l'altezza media ponderale in quanto l'immobile risulta non finito e con difformità relative alla copertura ed al tetto non ventilato, come ribadito anche dalla relazione CTU per RG 6735/2018.

**- AUTORIMESSA – sub. 44**

L'unità immobiliare è stata visionata solo esternamente, in quanto non erano a disposizione tutte le chiavi. Sulla base dell'unità immobiliare (sub. 66) visionata "a campione" che fa parte di un'altra "stecca", ma che detiene simili caratteristiche si presume:

Autorimessa parte del blocco 4 e costituita da un unico subalterno distribuito su due piani, con al piano terra il posto auto e al piano primo un locale deposito. L'accesso avviene tramite basculante in lamiera e al primo piano si accede tramite un varco posto nel solaio.

I muri perimetrali al primo piano sono realizzati in pareti grigliate a mattoni pieni a vista, la cui disposizione costruttiva rende parzialmente arieggiati i locali deposito e rimanda all'aspetto costruttivo della cascina.

Sul retro è presente una porta di accesso pedonale.

**- POSTO AUTO – sub. 49**

Il posto auto è ubicato di fronte al blocco 2 e ha pavimentazione in autobloccanti. Dal sopralluogo risultano assenti le strisce orizzontali di delimitazione e per tanto non è stato possibile verificarne le dimensioni effettive.

