

## 2.0 Descrizione - servitù - consistenza - divisibilità

### 2.1 Descrizione immobili

#### FABBRICATO

L'edificio è posto a nord del territorio comunale in Via Romagna n. 44, a circa 250 m da Villa Baruchello, a 200 m dalla SS16 e a 1km dal centro cittadino, in zona residenziale ad alta densità caratterizzata da unità immobiliari prevalentemente abitative. Nelle immediate vicinanze dell'edificio non sono presenti attività commerciali e strutture di servizio pubbliche, ad eccezione di Villa Baruchello, sede di eventi culturali. Il traffico veicolare in Via Romagna è poco sostenuto, in quanto sostanzialmente privato e residenziale.

#### Descrizione e stato manutentivo

Edificio residenziale costruito tra gli anni 1957 e 1962, con sviluppo su quattro piani fuori terra e copertura a tetto. Il quarto piano è destinato a soffitta, non abitabile. L'edificio è in aderenza a nord con fabbricato di altra proprietà, mentre nei lati sud e est è distaccato dai fabbricati. L'accesso ai P1-P2-P3, dove si sviluppano i beni in esame (abitazioni e soffitte annesse), avviene tramite l'androne e scala comuni da Via Romagna. Il PT è di altra proprietà, con accesso autonomo sempre sulla medesima via.

**Età costruzione:** > 40 anni

**N° piani:** 4: PT – P1 – P2 – P3 soffitte **Ascensore:**  SI  NO

**Struttura portante:** pilastri in c.a., solai in laterocemento, murature senza intercapedine isolante

**Copertura:** falde inclinate (padiglione) in latero-cemento con manto in coppi

**Pareti esterne:** intonacate e tinteggiate

**Stato manutentivo:** sufficiente, escluso il PT, ristrutturato e di altra proprietà. Necessari lavori di manutenzione della scala comune per umidità del soffitto e pareti.



#### APPARTAMENTO sub 2, P1 e P3 – proprietà Romina RUGGERI

**Abitazione al P1** di circa 66 m<sup>2</sup> lordi e 54 m<sup>2</sup> utili costituita da quattro stanze, disimpegno, bagno “esterno” sul pianerottolo della scala comune, tra il PT e P1, balcone di circa 10 m<sup>2</sup> posto sul lato sud per tutta la sua lunghezza, usufruibile dalle tre stanze limitrofe; dal pianerottolo di arrivo si accede direttamente alla quarta stanza, non accessibile direttamente dalle altre. L'immobile è utilizzato come ufficio, senza cucina.



- H interna:** 3.07 m
- Pavimenti:** mattonelle in graniglia ricoperte da materiale plastico - disegno parquet – nell’abitazione, ceramica nel bagno
- Pareti:** intonacate e tinteggiate
- Rivestimenti:** ceramica nel bagno
- Infissi:** legno con vetro singolo e pannelli oscuranti interni
- Impianti:** elettrico, idrico-sanitario; impiantistica vetusta risalente all’epoca di costruzione del fabbricato; impianto elettrico con differenziale e salva vita. **No ascensore.**
- Conformità impianti:** non verificata.
- Stato manutentivo:** sufficiente/mediocre, con balcone bisognoso di manutenzione

**Soffitta al P3** di circa 24 m<sup>2</sup> lordi e 20 m<sup>2</sup> utili e altezza variabile (min 30 cm, max 2.00 m), non abitabile, allo stato grezzo, senza infissi, con la presenza del solo impianto elettrico.

**Stato manutentivo:** mediocre



**APPARTAMENTO sub 3, P2 e P3 – proprietà Redania RUGGERI**

**Abitazione al P2** di circa 66 m<sup>2</sup> lordi e 54 m<sup>2</sup> utili costituita da tre stanze, vano cucina, disimpegno, bagno “esterno” sul pianerottolo della scala comune, tra il P2 e P3, balcone di circa 10 m<sup>2</sup> posto sul lato sud per tutta la sua lunghezza, usufruibile dalle tre stanze limitrofe; dal pianerottolo di arrivo si accede direttamente anche nel vano cucina, comunicante con il resto dell’appartamento.

**H interna:** 2.90 m

**Pavimenti:** mattonelle in graniglia nell’abitazione, ceramica nel bagno;

**Pareti:** intonacate e tinteggiate;

**Rivestimenti:** ceramica nel bagno;

**Infissi:** legno con vetro singolo e pannelli oscuranti interni

**Impianti:** elettrico, idrico-sanitario; impiantistica vetusta risalente all’epoca di costruzione del fabbricato; impianto elettrico con differenziale e salva vita. **No ascensore.**

**Ascensore:** Assente

**Conformità impianti:** non verificata.

**Stato manutentivo:** sufficiente/mediocre. Balcone bisognoso di manutenzione. Cucina da rifare.

**Soffitta al P3** di circa 14 m<sup>2</sup> lordi e 12 m<sup>2</sup> utili e altezza variabile (min 30 cm, max 1.60 m), non abitabile, allo stato grezzo, senza infissi, con la presenza del solo impianto elettrico.

**Stato manutentivo:** mediocre

