

ENRICO ANTONIO CAREVAGGINI

ARCHITETTO

C.F. CRV NCN 69P01 A794V

P.IVA 01209520491

Via Archimede n. 1/C int. 7

57027 – San Vincenzo (LI)

Tel. – Fax 0565/705367

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

ENRICO ANTONIO CAREVAGGINI

ARCHITETTO

C.F. CRV NCN 69P01 A794V

P.IVA 01209520491

Via Archimede n. 1/C int. 7

57027 – San Vincenzo (LI)

Tel. – Fax 0565/705367

Relazione tecnico - descrittiva

Villa Padronale – Comune di Villa d'Adda (BG) – Via Ludrini n. 1

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Villa d'Adda (Bg), paese inserito nel Parco Nord del Fiume Adda, che si trova vicino alle principali città lombarde, circa 18 Km da Bergamo, circa 35 Km da Milano e circa 15 Km da Lecco con la quale è confina. Da Milano Uscita Agrate direzione Lecco oppure autostrada A4 Uscita Capriate San Gervasio.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile risale agli anni sessanta, trattasi di una villa unifamiliare, ad uso civile abitazione, costituita convenzionalmente da due unità abitative, oltre che da una autorimessa e da una dependance. Tutta la proprietà è inserita in un ampio giardino di pertinenza. L'edificio principale si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un ampio piano interrato.

CARATTERISTICHE PECULIARI DELL'IMMOBILE

L'edificio principale presenta notevoli pregi, sia dal punto di vista planivolumetrico che dal punto di vista di tutte le rifiniture interne ed esterne. Esternamente infatti l'immobile si identifica con una forma irregolare, movimentata piacente con delle facciate esterne rivestite in mattoni a faccia a vista di Piove del Sacco. Le pareti portanti esterne sono realizzate con intercapedine ai fini del contenimento energetico. Le gronde sono ampie e rivestite con perlinature in legno, i porticati anch'essi perlinati sono su piloti in ferro ecc.. Internamente invece partendo dal piano delle cantine si denotano i pavimenti in ciottoli di fiume, al piano terra e al piano primo i pavimenti in parquet e ancora gli infissi interni e esterni sono tutti in legno di rovere, mentre gli avvolgibili anch'essi di legno di pino di svezia ecc.. Il riscaldamento è stato già suddiviso con alimentazione autonoma tra il piano terra e il piano primo ed è a norma di legge. Anche l'impianto elettrico e l'impianto di allarme è suddiviso tra le parti principali dell'immobile ed è anch'esso a norma di legge. Maggior parte della proprietà è delimitata da una recinzione in ferro battuto con dei

ENRICO ANTONIO CAREVAGGINI

ARCHITETTO

C.F. CRV NCN 69P01 A794V

P.IVA 01209520491

Via Archimede n. 1/C int. 7

57027 – San Vincenzo (LI)

Tel. – Fax 0565/705367

muri in cemento armato bianco martellinato e da un lato da un muro in pietra di circa 3 mt.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'edificio risulta catastalmente così identificato:

FABBRICATI

Fg. 5 Mapp. 2949 Sub 1 (abitazione)

Fg. 5 Mapp. 2949 Sub 2 (autorimessa)

Fg. 5 Mapp. 3674 (dependance)

Fg. 5 Mapp. 2949 Sub 3 (abitazione)

TERRENI

Fg. 9 Mapp. 2746 – 4371 – 2949 – 3674 - 3675 (area giradino)

DIMENSIONE E CONSISTENZA

Al piano terra vi è: un appartamento (sub. 1), suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, due camere; l'ingresso, la scala comune; tre locali accessori appartenenti all'appartamento al piano primo al piano primo (sub. 3); una autorimessa (sub. 2). Al piano primo vi è: un appartamento (sub. 3) così composto: ingresso, disimpegno, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, studio, due camere, due bagni, lavanderia, tinello, terrazza-giardino e porticati. Al Piano interrato vi sono tre cantine (sub. 1), due locali accessori (sub. 3) oltre al locale caldaia comune. La superficie dell'intera porzione di casa fuori terra è circa mq 254,39 al piano terra, circa mq 250,24 al piano primo oltre a circa mq 50,64 di porticati e di circa mq 234,87 al piano interrato. Il giardino di pertinenza di circa mq 3790,00 è costituito fra l'altro da un vasto e variegato sistema arboreo, dispone di una dependance di circa mq 45, di una serra e di due gabbie/recinti per i cani.

STATO DI MANUTENZIONE

Internamente la porzione di edificio destinata ad abitazione al piano terra (sub. 1) si trova in un discreto stato di conservazione, l'abitazione al piano primo (sub. 3) è in ottimo stato di manutenzione,. Tutte le altre porzioni dell'immobile sia al piano terra che al piano primo che al piano interrato si trovano in buono stato di manutenzione.

ENRICO ANTONIO CAREVAGGINI

ARCHITETTO

C.F. CRV NCN 69P01 A794V

P.IVA 01209520491

Via Archimede n. 1/C int. 7

57027 – San Vincenzo (LI)

Tel. – Fax 0565/705367

POTENZIALITA' URBANISTICHE ATTUALI E AMMISSIBILI AI FINI RESIDENZIALI

L'immobile conta totalmente di una volumetria pari a mc 1671,21

Volume in ipotesi di progetto di ampliamento mc 2497,51, così costituito:

Palazzina plurifamiliare	mq 225,00 x 5,70 h	=	mc 1282,50
Villette	mq 53,29 x 5,70 h x 4	=	<u>mc 1215,01</u>
			mc 4168,72
Volume ammesso	mq 3790,00 x 1,1	=	mc 4169,00

VERIFICA

mc totali attuali e di progetto 4168,72 < 4169,00 AMMESSI

ALLEGATI:

- Ubicazione
- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa fabbricati
- Estratto di mappa terreni
- Visure Catastali Fabbricati e Terreni
- Pianta Piano Interrato
- Pianta Piano Terreno
- Pianta Piano Primo
- Planimetria generale
- Planimetria generale di ipotesi progettuale
- Certificato di destinazione Urbanistica