

STIMA IMMOBILIARE
IMMOBILE AL MAPPALE RFD 1126
COMUNE DI TORRICELLA-TAVERNE

Comune: TORRICELLA-TAVERNE
Superficie totale: mq 1020

COPERTURA DEL SUOLO
mq 822 giardino
mq 184 abitazione
mq 14 terrazza

2) Situazione fisica della proprietà

2.1 Ubicazione – situazione generale – tipologia edilizia della zona (vedi allegato A)

La proprietà sorge in zona detta "Sarecc" situata a valle nel nucleo abitativo di Torricella-Taverne. Il sito si trova in posizione dominante la vallata del basso Vedeggio ed è caratterizzato da una tipologia edilizia prettamente residenziale, con parcelle di dimensioni medio-grandi che ospitano costruzioni di tipo monofamiliare ad ampio respiro.

2.2 Fronte stradale e accesso alla proprietà (vedi allegato B)

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale che corre lungo il confine est del sedime; l'entrata veicolare è organizzata in corrispondenza del livello inferiore della parcella con un piazzale di accesso all'autorimessa, indipendente dalle zone destinate a giardino; l'entrata principale della casa si trova alla quota superiore, con un accesso pedonale che si snoda lungo il confine nord della proprietà.

2.3 Forma, dimensioni, andamento del terreno: sistemazione generale del giardino

La parcella è di forma trapezoidale con il lato più lungo disposto sull'asse est/ovest; il terreno, originariamente con una pendenza da nord a sud per un dislivello di circa 3m, è attualmente sistemato su due livelli principali: il già citato piazzale d'entrata alla quota del piano cantina e il giardino principale in corrispondenza del piano terreno.

Come già detto i due ambienti sono ben separati e le superfici di raccordo con i confini ben sistemate con piantagioni adeguate e alberi da frutta. Tra i due livelli è stato ricavato un interessante spazio per l'orto.

2.4 Orientamento ed esposizione al sole

L'orientamento e la disposizione del terreno sono ideali per un soleggiamento garantito durante tutto l'arco della giornata fino a tarda sera.

2.5 Esposizione di venti – situazione climatica

La zona è situata al riparo dei venti, il che garantisce alla proprietà buone condizioni climatiche in tutte le stagioni.

2.6 Vicinanze e vista

Le parcelle che contornano la proprietà in oggetto sono di dimensioni medio-grandi con edifici che conferiscono alla zona un carattere residenziale di un certo pregio.

Apertura visuale è generosa e spazia sulla valle del basso Vedeggio, dai Denti della Vecchia al Monte Tamaro.

Si fa osservare che, in considerazione della pendenza dei terreni nella zona, nel caso in oggetto si può pensare che anche un'eventuale costruzione sulla proprietà a valle non pregiudicherà questa vista aperta.

2.7 Rumorosità

L'autostrada che si snoda sul fondo valle toglie qualcosa alla tranquillità della zona, che d'altra parte, grazie alla buona organizzazione del giardino, gode di una buona Intimità.

2.8 Infrastrutture

Tutte le infrastrutture pubbliche e private (scuole, supermercati, negozi, amministrazione comunale, PTT, ecc,...) si trovano a pochi minuti d'auto.

3.2 Indici effettivi realizzati sulla proprietà in oggetto

L'edificio che sorge attualmente sulla proprietà realizza i seguenti indici:

Superficie utile lorda effettiva SUL = MQ 255.50

Superficie totale occupata Ao = MQ 180.80

3.3 Riserve di indice per un'eventuale futura maggiore edificazione della proprietà

Dalle considerazioni di cui ai 2 punti precedenti si evince che la proprietà può essere ulteriormente edificata sia sopraelevando di 1 piano l'attuale edificio, sia ampliando l'attuale piano terreno.

4) Descrizione della proprietà

4.1 Tipologia edilizia dell'edificio

L'edificio che sorge sul fondo al mappale RFD 1126 di Torricella-Taverne è stato costruito dagli attuali proprietari nel 1989 su progetto dell'arch. Giorgio Mora / Studio Tecnoplan SA.

Le sue caratteristiche tecnico-costruttive si possono così riassumere:

- Murature portanti in CA al piano cantina; murature portanti in cotto intonacato al piano terreno e per la parte fuori terra dell'edificio (parz. Facciata est);
- Tavolati interni in mattoni di cotto intonacato;
- Isolazione interposta nella muratura di facciata cm 9;
- Solette principali in cemento armato;
- Tetto a quattro falde, isolato, con copertura in eternit; sottovista zona soggiorno con soffitto ribassato in legno (Douglas); sottovista con soletta in CA nella zona restante della casa (solaio);
- Impianto di riscaldamento a serpentine con termopompa aria-acqua;
- Impianto di condizionamento aria per 2 delle 3 camere da letto;
- Impianto elettrico tradizionale;
- Impianto di allarme in tutta la casa;
- Serramenti esterni e porte in legno naturale (olmo);
- Arredamento fisso soggiorno in legno naturale (olmo);
- Armadi a muro in tutta la casa per complessivi 13.80 ML;
- Tutti gli avvolgibili con comando elettrico;
- Tende da sole con impianto di avvolgimento (predisposizione per elettrico);
- Locali servizi e cucina arredati con mobili, materiali e apparecchi di buona qualità;

- 2 camini nei locali soggiorno e grotto;
- Pavimenti e pareti di bagni e servizi con piastrelle di prima qualità; terrazza; pavimenti in moquette per la zona notte;
- Pavimenti e pareti di bagni e servizi con piastrelle di prima qualità;
- Cucina con piano di lavoro in granito.

All'esterno, la superficie della proprietà è stata sapientemente progettata in funzione degli spazi di riferimento della casa.

Essa si struttura, come già detto, su due livelli principali:

- Al livello inferiore/piano garage-cantine si trova il piazzale d'entrata veicolare eseguito in dadi di granito;
- al livello superiore/piano terreno è sistemato il giardino vero e proprio, con ampi spazi verdi e diverse piante da frutta;
- su un livello intermedio è sistemato l'orto.

4.2 Caratteristiche architettonico-distributive dell'edificio

Dal punto di vista della composizione architettonica e organizzazione degli spazi la casa è così disposta:

Piano garage-cantine /Allegato C:

Garage di 2 posti auto (porta automatica), atrio + corridoio con scala per il piano superiore, locale rifugio, locale cantina, locale hobby, locale termopompa, locale lavanderia con accesso diretto dal giardino, locale WC/doccia, grotto con camino + cucinino, locale studio.

Piano terreno /Allegato D:

Zona giorno con atrio entrata/guardaroba, locale WC/doccia, soggiorno-pranzo con camino, cucina, studio;
Zona notte con disimpegno, camera padronale, 2 camere figli, locale bagno.

Spazi esterni:

Su tutto il fronte Sud-Ovest della casa si apre una grande terrazza che in corrispondenza dei locali giorno dà sul giardino.

4.3 Cubatura SIA dell'edificio

Calcolo eseguito secondo la Norma SIA 116.

- Cubatura piano cantina MC 455.00
- Cubatura piano terreno compresa terrazza camere MC 525.00
- Cubatura tetto MC 260.00
- Totale cubatura SIA edificio MC 1 '240.00