

# Rapporto immobiliare



---

# INDICE

<b>1. ESTRATTI PLANIMETRICI.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DOCUMENTAZIONE EDIFICIO .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Interno</b>	<b>2</b>
2.1.1. Piano cantina	2
2.1.2. Piano terreno	4
2.1.3. Primo piano	6
<b>2.2. Esterno</b>	<b>8</b>
2.2.1. Facciata Nord	8
2.2.2. Facciata est	9
2.2.3. Facciata Sud	10
2.2.4. Facciata Ovest	11
<b>3. SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>12</b>
<b>4. DESCRIZIONE DEL FONDO .....</b>	<b>12</b>
<b>5. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO.....</b>	<b>13</b>
<b>5.1. In generale</b>	<b>13</b>
<b>5.2. Finiture interne</b>	<b>13</b>
<b>5.3. Altro</b>	<b>14</b>
<b>6. SUDDIVISIONE E CONTENUTI .....</b>	<b>15</b>

# 1. ESTRATTI PLANIMETRICI



Estratto immagine satellitare

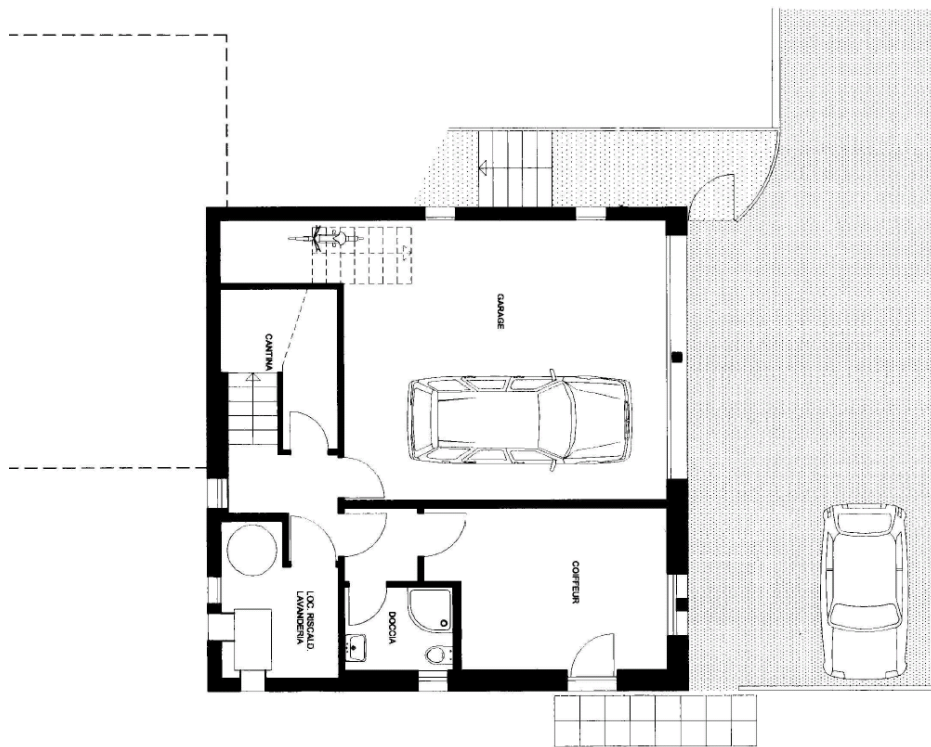


Estratto planimetria ufficiale

## 2. DOCUMENTAZIONE EDIFICIO

### 2.1. Interno

#### 2.1.1. Piano cantina



Garage (lato porta automatica)



Garage (lato interno)



Salone coiffeur (pavimento)



Salone coiffeur (soffitto)



Locale servizio igienico



Locale tecnico e lavanderia

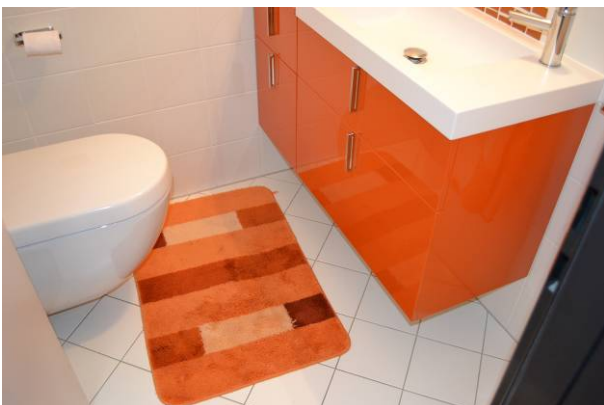
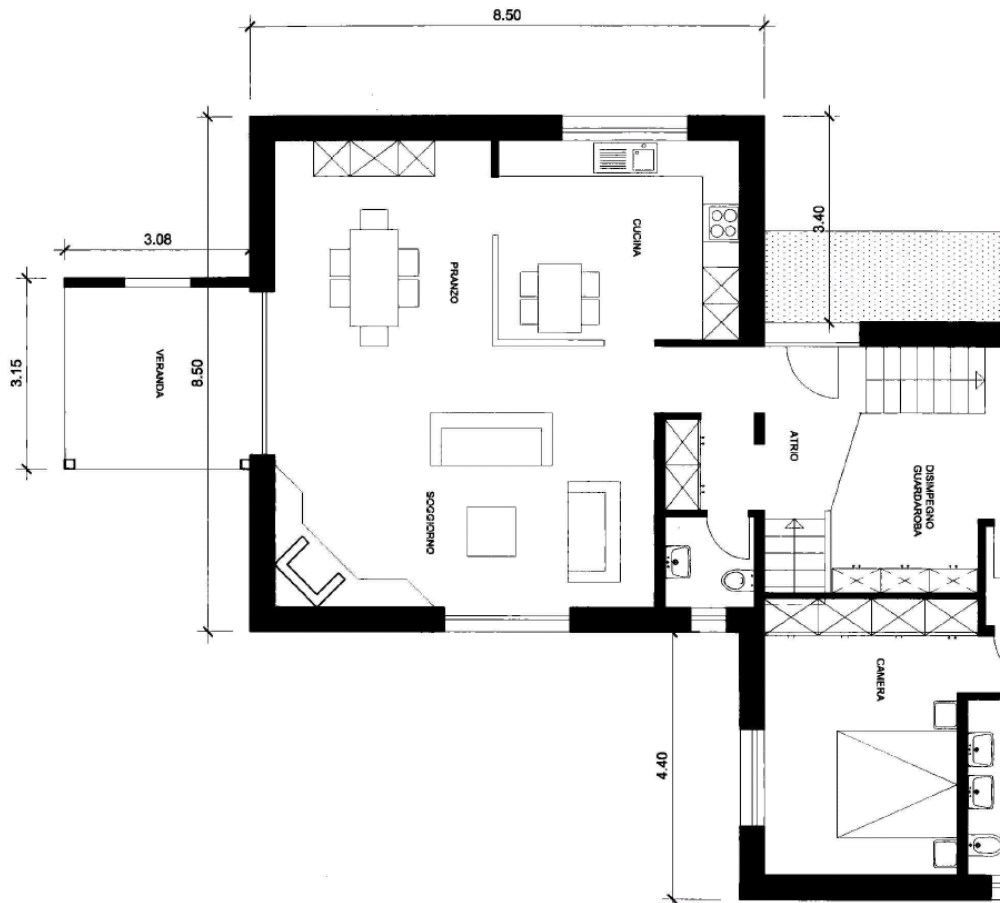


Sottoscala



Locale deposito (vespaio)

## 2.1.2. Piano terreno



Servizio igienico



Scala da PT a 1P



Soggiorno (lato camino)



Soggiorno (lato nord)



Cucina



Pranzo

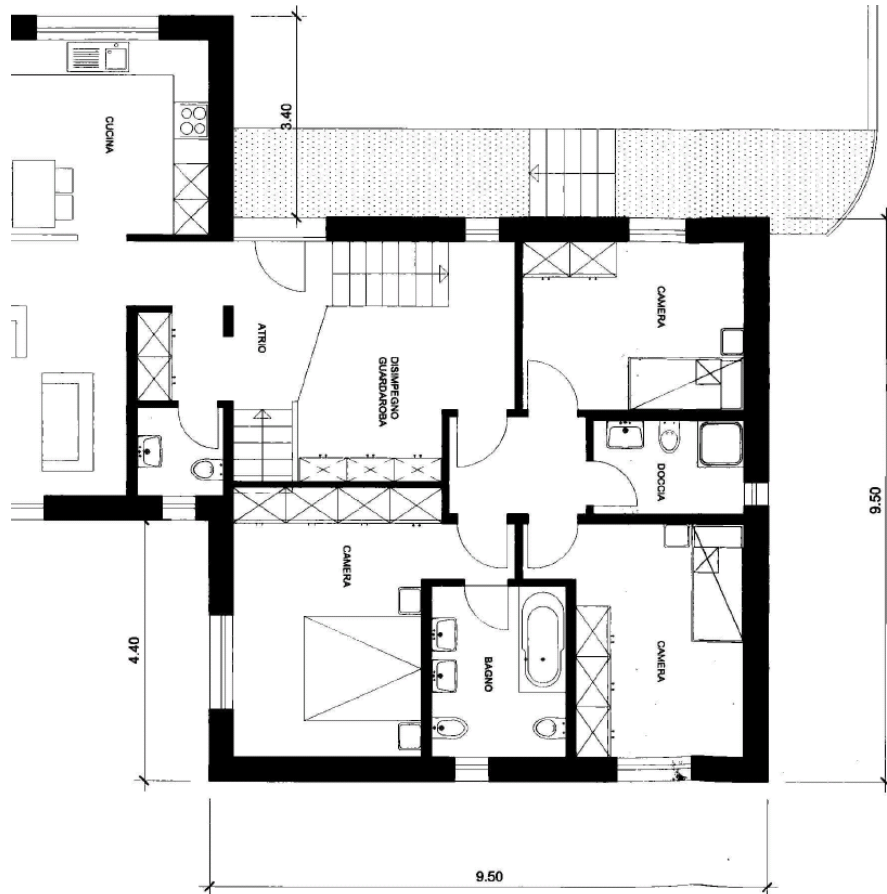


Veranda

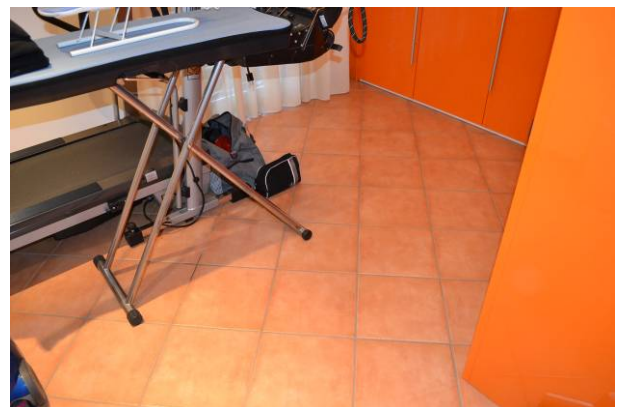


Veranda

### 2.1.3. Primo piano



Disimpegno (ufficio)



Camera 1 (stireria)



Locale doccia



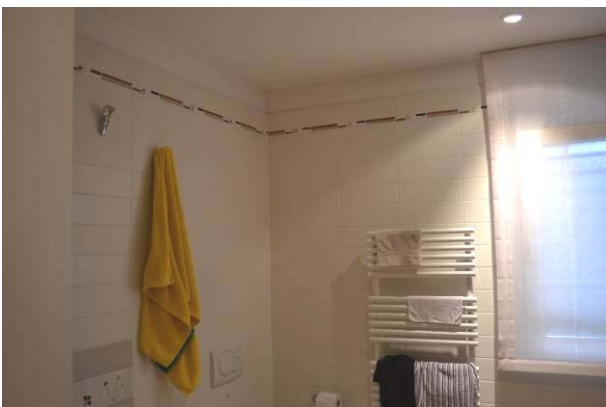
Locale doccia



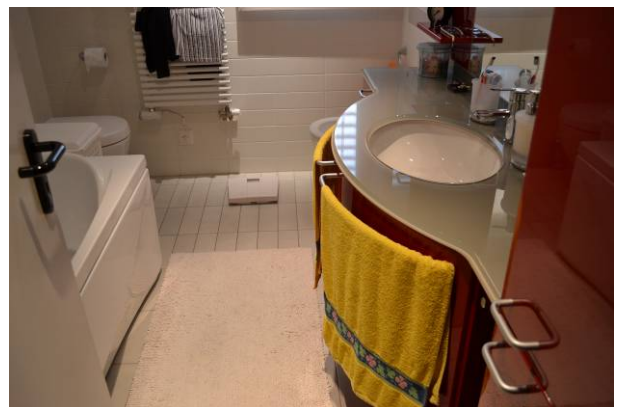
Camera 2



Camera padronale



Locale bagno

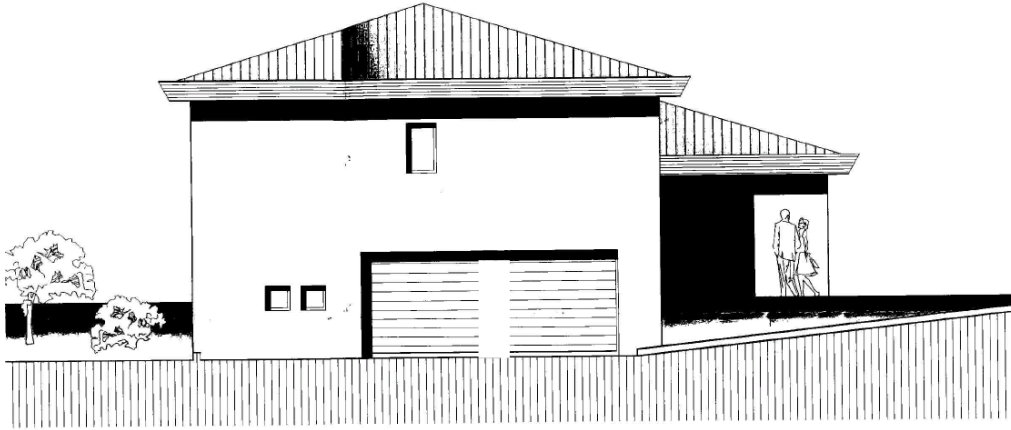


Locale bagno

---

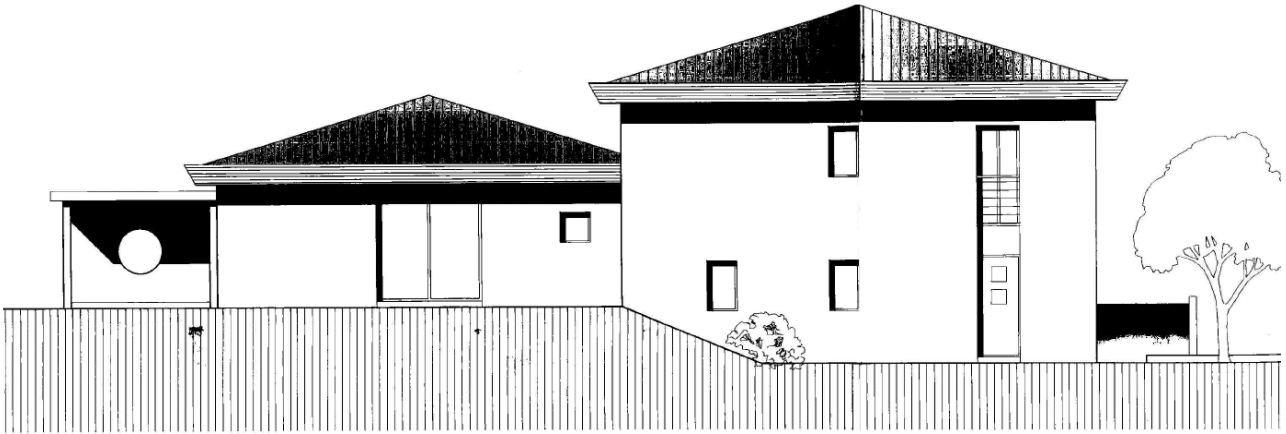
## 2.2. Esterno

### 2.2.1. Facciata Nord



---

### 2.2.2. Facciata est



### 2.2.3. Facciata Sud



## 2.2.4. Facciata Ovest



---

### 3. SITUAZIONE CATASTALE

Comune di: Monteceneri  
Sezione (frazione): Sigirino  
Particella nr.: 765 RFD  
Proprietà: ½ sig. Maurizio Zanchi - Sigirino  
½ sig.ra Thea Zanchi - Sigirino

### 4. DESCRIZIONE DEL FONDO

Ubicazione: in zona "Gatt" a valle del nucleo originario  
Superficie: 750 m<sup>2</sup>  
Insediamento: zona residenziale fortemente sviluppata negli ultimi anni  
Parametri PR: zona R (Residenziale)  
Indici zona: IO 30%; IS 0.4  
Indici sfruttati: IO 23%; IS 0.25  
Forma: trapezoidale regolare  
Confini: lato nord e lato sud con area verde a destinazione agricola  
lato ovest e sud con area edificabile (zona R) a destinazione residenziale  
Diritti iscritti: diritto di passo pedonale e carraio sul tratto delle particelle 288 e 769 RFD per una larghezza di 3.00m (dettagli vedi estratto registro fondiario)  
Oneri e servitù: servitù di passaggio di canalizzazione acque luride a favore delle particelle 288 e 769 RFD (dettagli vedi estratto registro fondiario)  
Accessi: veicolare, dalla strada sulle particelle 288 e 769 RFD (vedi diritti iscritti)  
Insolazione: buona (anche d'inverno)  
Orientamento: verso est  
Immissioni: disturbo causato dalla presenza a ca. 170m dell'asse autostradale della A2  
Infrastrutture: acqua potabile, canalizzazione acque luride, canalizzazione acque chiare, energia elettrica, linea telefonica e linea TV via cavo (Cablecom)

---

## 5. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

### 5.1. In generale



Genere:	casa d'abitazione primaria unifamiliare.
Anno di costruzione:	2006
Copertura:	2 tetti a quattro falde sfalsati con copertura in tegole.
Isolazione:	abbastanza buona (pareti esterne in mattoni Ytong $\lambda = 0.09$ W/mK; serramenti con PVC-Alu con vetro doppio)
Riscaldamento:	termopompa aria-acqua

### 5.2. Finiture interne

Pavimenti:	locali principali: piastrelle di buona qualità bagno padronale e doccia: piastrelle di qualità superiore garage: betoncino liscio altri locali: piastrelle di qualità normale
Pareti:	murature intonacate con quasi totale assenza di fessure o crepe sia all'interno che all'esterno
Soffitto:	camere, servizi, veranda: finitura a gesso salone (pranzo, cucina): cartongesso rivestimento copertura garage e depositi: calcestruzzo pitturato
Grado delle finiture:	da buona a molto buono

---

### 5.3. Altro

Cucina: di qualità medio-superiore



Apparecchi sanitari: di qualità medio-superiore  
- bagno padronale con idromassaggio  
- doccia con sistema bagno turco



Sistema d'oscuramento: persiane in metallo ad azionamento elettrico (salvo bagni e alcuni locali)

Cancello accesso: ad anta apribile a battente, radiocomandato



Accesso garage: porta sezionale a doppia larghezza a soffitto automatica



Impianto sicurezza: infrastrutture predisposte (impianto non posato)

Giardino esterno: manto erboso con irrigazione automatica

Manutenzione: molto buona

Stato generale: molto buono

---

## 6. SUDDIVISIONE E CONTENUTI

Localizzazione: vedi pt. 2.1 del presente rapporto

Superfici effettive esclusi pareti e opere di sostegno

Piano cantina:	garage	(ca. 36.0 m <sup>2</sup> )
	salone coiffeur	(ca. 13.0 m <sup>2</sup> )
	locale servizio igienico	(ca. 3.5 m <sup>2</sup> )
	locale tecnico e lavanderia	(ca. 6.5 m <sup>2</sup> )
	sottoscala	(ca. 5.5 m <sup>2</sup> )
	deposito (vespaio) – altezza limitata	(ca. 19.0 m <sup>2</sup> )
Piano terreno:	servizio igienico	(ca. 2.3 m <sup>2</sup> )
	scale e atrio	(ca. 12.0 m <sup>2</sup> )
	soggiorno, cucina, pranzo	(ca. 54.0 m <sup>2</sup> )
	veranda	(ca. 8.5 m <sup>2</sup> )
Primo piano:	disimpegno (ufficio)	(ca. 10.2 m <sup>2</sup> )
	camera 1	(ca. 10.7 m <sup>2</sup> )
	locale doccia	(ca. 4.0 m <sup>2</sup> )
	camera 2	(ca. 12.0 m <sup>2</sup> )
	camera padronale	(ca. 16.2 m <sup>2</sup> )
locale bagno	(ca. 6.5 m <sup>2</sup> )	
Solaio:	deposito (accessibile solo tramite botola – altezza limitata)	(ca. 75.0 m <sup>2</sup> )
Esterno:	strada d'accesso pavimentata (asfalto/sagomati)	(ca. 75.0 m <sup>2</sup> )
	posteggio laterale pavimentato in sagomati	(ca. 95.0 m <sup>2</sup> )
	giardino principale lato est	(ca. 240.0 m <sup>2</sup> )
	viale d'accesso pavimentato lato ovest	(ca. 14.5 m <sup>2</sup> )
	giardino laterale lato ovest	(ca. 120.0 m <sup>2</sup> )