



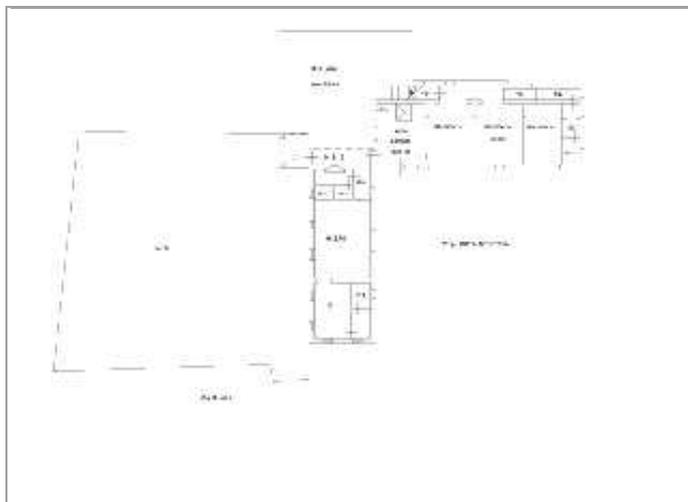
Comune di Pavia  
Provincia di Pavia

Lotto :9  
Proprietà Comune di Pavia  
Indirizzo : Cascina Loghetto - Via Mussin

C9

Scheda Immobile

## BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI INDISPONIBILI COMUNALI – ANNO 2021



estratto planimetrico



estratto di mappa

Identificativi catastali:

Sez.Urb. B - foglio 5 - mapp. 18 - sub. 5, 8, 7

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Via Mussini n.23, in zona residenziale del quartiere "Cascina Pelizza", inaugurata nel 2002, occupa l'intero piano di una tipica cascina lombarda. Dispone di ampio cortile piantumato e di terrazzo. Al piano terra ci sono il "CSE Samarkanda" e "Casa Satellite". Al piano primo invece è collocato il CSS "Cascina Loghetto". L'immobile è isolato ed ha intorno un cortile di proprietà molto ampio parzialmente pavimentato: si tratta della riconversione di un cascinale, e gli stilemi di tale tipologia sono ancora presenti nell'edificato. Intorno vi è un parco pubblico piantumato che riempie l'isolato. L'edificazione prevalente dell'intorno è apparentemente coeva all'ultima ristrutturazione dell'immobile oggetto di stima ed è caratterizzata dalla presenza di numerose stecche di case a schiera. Il parcheggio riservato è interno alla proprietà ed è costituito da ampio piazzale pavimentato davanti all'ingresso principale. L'edificio è racchiuso da importanti mura: una cancellata lo divide dalla viabilità pubblica. L'immobile ha struttura in muratura portante con altezze notevolmente maggiori delle convenzionali: la copertura è a falde con orditura lignea a vista. E' composto da 3 blocchi distinti di differenti altezze: i diversi livelli interni dei solai interpiano sono mitigati al piano superiore dalla presenza di rampe che organizzano lateralmente lo spazio. Uno dei tre corpi è di dimensione ridotta rispetto agli altri: al piano terra ospita la cosiddetta "casa satellite", mentre al piano superiore costituisce un terrazzo ed un ripostiglio ad altezza media 1,75m. Il corpo maggiore ospita al piano terra l'ingresso all'edificio e la distribuzione verticale principale, oltre ad ambienti adibiti a laboratorio e altri vani a servizio utili al centro socioeducativo che quivi ha sede; al piano superiore invece, si ospitano le camere degli utenti ed i relativi servizi igienici del centro sociosanitario in un'ala; il corpo secondario a piano terra ospita la zona mensa e cucina del CSE ed al piano superiore è adibito a zona giorno distribuita su più livelli attraverso alcune rampe laterali, e termina sul fondo con un ambiente cucina e servizi igienici, a servizio del CSS. Dunque la distribuzione delle funzioni interne vede il piano terra quasi totalmente dedicato al centro socioeducativo, la restante parte dedicata a casa satellite. Al piano superiore invece, tutti gli ambienti sono a servizio del centro sociosanitario. Tutti gli ambienti risultano avere pavimento ceramico e tinteggio civile: in alcuni punti del piano terra, a causa di umidità di risalita, il tinteggio e l'intonaco risultano avere diverse lacune. Le porte interne e le finestre sono in ottime condizioni e sono dotate tutte di scuri in legno esterni. Si rileva la presenza di un ascensore nell'atrio di ingresso. Le scale sono rivestite in pietra; tutti i soffitti hanno orditura lignea a vista che appare in buone condizioni. I bagni hanno un rivestimento ceramico anche sulle pareti fino ad un'altezza di 180 cm e dotazioni aggiuntive utili alla funzione di centro sociosanitario. I dimensionamenti degli ambienti e le dotazioni sono pensati appositamente per garantire la massima accessibilità ai disabili. Gli impianti elettrico e idricosanitario appaiono a norma e in buono stato; i sanitari sono in buone condizioni anch'essi. L'immobile è dotato di riscaldamento con termosifoni e split per il raffrescamento estivo; l'illuminazione artificiale è composta da numerose applique sulle pareti. Sono presenti le segnaletiche di sicurezza antincendio e le luci di emergenza. Le condizioni generali dell'immobile sono buone: non necessita di particolari revisioni e appare idoneo in ogni sua caratteristica all'uso che attualmente se ne fa. Si segnala però la costante necessità di tinteggiare gli interni a cadenza annuale che segnala l'attuale conduttore. Essendo a pianterreno l'edificio soffre di una evidente umidità di risalita che si nota particolarmente nelle parti esterne dove è stata in grado di creare lacune di intonaco in corrispondenza delle pareti perimetrali e soprattutto nelle mura di recinzione. Evidenti tracce di umidità di risalita si rilevano anche nell'atrio di ingresso, dove è presente un evidente fenomeno lungo la parete di sx che accompagna il vano scale. Si rileva anche una certa umidità di condensa nelle camere da letto del primo piano che risultano annerite negli angoli del soffitto. Si rilevano lesioni verticali lungo le pareti in corrispondenza di una delle due rampe che costeggiano la zona giorno del piano superiore: non ci si stupisce di trovarle in questa posizione dato che l'edificio è sostanzialmente composto da 3 blocchi di forma e dimensioni diverse, con comportamenti statici differenti, e le lesioni si rilevano proprio nei punti di incontro tra le due di maggiore dimensione. Si evidenzia, oltre a quanto indicato in premessa, la necessità di acquisire la certificazione energetica A.P.E. e il certificato di agibilità e certificazione impianti.

Descrizione



Comune di Pavia  
Provincia di Pavia

Lotto :9  
Proprietà Comune di Pavia  
Indirizzo : Cascina Loghetto - Via Mussin

Scheda Immobile

C9



foto 1



foto 2



foto 3