

1) *Edificio "A"* fabbricato principale ad uso residenza e ristorazione, così concepito:

- *Piano terreno*: soggiorno e cucina privata per il titolare (utilizzata anche dagli ospiti nei periodi invernali); disimpegno, cantina, servizio igienico, quattro stanze da letto con bagno per ospiti;
- *Piano primo*: sala ristorazione con ampio porticato, cucina, dispensa, servizi a corredo della sala ristorazione, tre camere da letto di cui una con bagno, servizio comune al piano;
- *Piano secondo*: due camere di cui una con bagno, studio, servizio comune al piano,

Totale posti letto n. 21.

- 2) Edificio "B" adibito a scuderia in grado di accogliere fino a sei capi.
- 3) Edificio "C" Box per cavalli per nove capi;
- 4) Edificio "D" destinato a vano pluriuso e ricovero attrezzi;
- 5) Edificio "E" animali da cortile;
- 6) Edificio "F" pollaio e locale di macellazione animali da corte;
- 7) Edificio "G" che accoglie al piano terreno camere per ospiti per un totale di **13 posti letto**;
- 8) Edificio "P" destinato a camere per ospiti (n. 3 posti letto), porticato, impianto piscina con spogliatoi dotati di servizi;

Complessivamente i posti letto dell'intera azienda sono in n. di 37.

A valle dell'insediamento esiste un laghetto di modeste dimensioni in terra battuta che raccoglie le acque di prima pioggia, uso irriguo.

b) Regolarità Urbanistica

Il fabbricato principale individuato con lettera "A", risulta costruito nei primi del novecento; successivamente recuperato e ampliato con dotazione di nuovi impianti destinati alla residenza e all'attività agrituristica, con provvedimenti amministrativi regolarmente rilasciati.

c) Dati catastali

Il compendio immobiliare risulta censito al C.T. di Vernasca come segue:

- foglio **33** mappali **370 - 371 - 372 - 373 - 375- 201** di complessivi Ha 9.01.96.

d) Caratteristiche strutturali

La struttura portante degli edifici è del tipo tradizionale con strutture realizzate in opera e così concepite:

a) *fondazioni in c.a. e pietra naturale;*

b) *strutture verticali*

- muratura entro terra in calcestruzzo
- muratura fuori terra in pietra naturale a vista e parti intonacate al civile; per il corpo di scuderia in corpo staccato con struttura in legno;

c) *strutture orizzontali*

- solai misto con travetti prefabbricati in c.a. con interposto blocco in laterizio di alleggerimento, da soletta collaborante e opportuna armatura in ferro a corredo, per la copertura del piano seminterrato; in parte a vista in legno e tavelle per gli altri ambienti;

d) *separazione locali*

- tramezzi in laterizio spessore cm.12 e cm. 8

e) *struttura del tetto*

in legno con manto di coppi;

e) Opere di finitura interna ed esterna

- facciate, ad esclusione della scuderia, in pietra e mattoni a vista;
- serramenti esterni in legno tinto noce
- porte interne in legno tradizionale
- intonaci: al civile tinteggiati
- le soglie, i davanzali e i contorni in genere in pietra naturale

- pavimentazioni: in ceramica e cotto;
- rivestimenti servizi: in ceramica sino ad altezza di mt. 2,20

f) Impianti

- impianto di energia elettrica sottotraccia rispondente alle normative vigenti in materia di sicurezza;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas liquefatto ed elementi radianti in ghisa e acciaio;
- servizi: piatto doccia 1,20x0,80, lavabo a colonna, vaso water, bidet, rubinetteria completa;
- impianto di trattamento acque reflue mediante filtro percolatore anaerobico tale da garantire gli abbattimenti richiesti dalle normative vigenti;

g) Consistenza

La superficie commerciale, suddivisa in superficie principale propria dell'attività agrituristica e superficie accessoria (locali di servizio) è calcolata:

- locali principali e accessori al lordo dei muri e dei tramezzi
- 2/3 della superficie dei porticati
- 50% della superficie dei balconi
- 25% della superficie della cantina

