

Complessivamente la superficie utile netta interna è $SU= 155,02 \text{ m}^2$. L'altezza utile netta dei vani è 2,85 m. La superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali e dei tramezzi ed escluso il vano scale è $SCL=189,76 \text{ m}^2$; L'appartamento è dotato di n.4 balconi della superficie complessiva $SNR= 30,46 \text{ m}^2$ (Vd.foto n.19 e n.20).



Foto n.1 – vano scale di accesso all'appartamento



Foto n.2 – ingresso - disimpegno



Foto n.3 – cucina tinello -zona cottura



Foto n.4- cucina tinello



Foto n.5 – salotto pranzo



Foto n.6 –salotto pranzo



Foto n.7- camera da letto matrimoniale



Foto n.8 - camera da letto matrimoniale



Foto n.9 - camera da letto



Foto n.10 - camera da letto



Foto n.11 – soggiorno



Foto n.12 – soggiorno



Foto n.13- bagno principale



Foto n.14- bagno principale



Foto n.15- bagno di servizio



Foto n.16 - bagno di servizio



Foto n.17- lavanderia ripostiglio



Foto n.18- lavanderia ripostiglio



Foto n.19 - balcone



Foto n.20 - balcone

4.4.3 – rifiniture edilizie

Per quanto riguarda le rifiniture edilizie si è rilevato quanto segue:

4.4.3.1 – pavimenti e rivestimenti:

- nell'ingresso-disimpegno e nella cucina-tinello sono montati pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura di dimensioni 33 x 33 cm;
- nel salotto-pranzo, nel soggiorno e nelle camere da letto sono montati pavimenti in piastrelle di segato di marmo di dimensioni 40 x 40 cm;
- nel bagno principale, il pavimento ed il rivestimento delle pareti, sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata colorata, di dimensioni 20 x 30cm;
- nel bagno di servizio, il pavimento ed il rivestimento delle pareti, sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata bianca, di dimensioni 20 x 20 cm;
- nella lavanderia-ripostiglio il pavimento è realizzato con piastrelle di graniglia di marmo da 33 x 33 cm;
- i balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica colorata di dimensioni 20 x 30 cm;

tutti i pavimenti ed i rivestimenti sono in condizioni di manutenzione ottime.

I soffitti e le pareti non rivestite da piastrelle, sono intonacate con malte di tipo preconfezionate rifinite con intonaco fine ed incamiciatura con rasante a base cementizia e verniciatura con idropittura lavabile, in buone condizioni di manutenzione.

4.4.3.2 – porte e finestre

Le porte interne sono in legno tamburato in buona condizione di manutenzione.

Le finestre ed i balconi sono in profilati di alluminio elettrocromato, in ottime condizioni di manutenzione.

4.4.3.3 – impianti

- gli apparecchi igienici sono in ceramica, bianca o colorata, di tipo civile convenzionale;
- le rubinetterie sono in acciaio cromata di tipo civile convenzionale;
- l'impianto elettrico è di tipo civile convenzionale, con apparecchi di comando di tipo Ticino, in ordinarie condizioni di funzionalità, dotato di quadro di comando regolamentare, con interruttori magnetotermici differenziali tipo "salvavita";
- l'appartamento è dotato di un impianto termico con radiatori a parete, alimentato sia da una caldaia a gas, sia da un termocamino installato nel tinello;
- l'appartamento è dotato di impianto telefonico fisso.

Tutti gli impianti sono perfettamente funzionanti.

4.5 – CARATTERISTICHE DEL SOTTOTETTO

Al di sopra del terzo piano, vi è un sottotetto al rustico, a cui si accede attraverso due rampe di scale in c.a., pure queste al rustico (Vd.foto n.21, n.22, n.23 e n.24).

Il sottotetto, della superficie, escluso il vano scale, pari a $194,23 \text{ m}^2$, ha altezza variabile tra 0,25 m e 2,20 m, quindi altezza media $H_m = 1,225 \text{ m}$; solo una piccola zona centrale della superficie di circa $4,73 \text{ m}^2$, ha una altezza superiore a 2,10 m. Non vi sono tramezzi né pareti divisorie di alcun tipo; in corrispondenza del colmo del padiglione vi è un muro di spina della lunghezza di circa 1,80 m e dello spessore di circa 30 cm. Non vi è riscontro tra le unità immobiliari n.318/sub15 e 318/sub16, censite in catasto nella Categoria C/2 - magazzini e locali di deposito- della superficie di 51 m^2 e 25 m^2 , e la situazione planovolumetrica reale del sottotetto.

Si deve evidenziare che le unità immobiliari n. 318 sub 15 e sub 16, oltre a non essere perimetrare da pareti, non hanno le altezze minime ammesse per i locali (2,10 m); pertanto, indipendentemente dall'identificazione e dal classamento catastale, per quanto riguarda l'agibilità edilizia, il sottotetto non può essere considerato né magazzino né locale di deposito.



Foto n.21–scale di accesso al sottotetto-1ª rampa



Foto n.22–scale di accesso al sottotetto-2ª rampa



Foto n.23 - sottotetto



Foto n.24 – particolare della struttura di copertura