

Ing. Antonio Borrelli

Via B. Croce, 9 - 87023 DIAMANTE (CS) tel/fax 0985/87451 - cell. 3492667154

**TRIBUNALE DI PAOLA (CS)**

**- ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
PER STIMA IMMOBILIARE**

per

*MERCURIO MORTAGE FINANCE S.R.L.*

contro

-----

**Esecuzione immobiliare R.G.E.I. 72/2018**

G.E.I.

Dott.ssa Federica Laino

C.T.U.

Ing. Antonio Borrelli



Capano [All. 4], e redatto il relativo verbale n. 4 [All. 6].

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, ho estratto copia del fascicolo Telematico della procedura e ho dato inizio alle attività di cui ai seguenti quesiti :

- A -

### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Dall'esame del fascicolo telematico risulta depositata, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 cpc :

- 1) [la Certificazione Notarile del Notaio Carlo Biotti, sostitutiva del certificato ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'immobile pignorato](#) [All. 7];
- 2) [l' Estratto di Mappa Catastale](#) [All. 8];
- 3) [il Certificato Storico Catastale dell'immobile](#) [All. 9].

Dalla Certificazione Notarile, si evidenziano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente, come descritte nella tabella seguente :

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
1	Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 19/01/2007 n.ri 2855/457 a favore di BARCLAYS BANK PLC contro -----, nonchè contro, quale debitore non datore di ipoteca, -----, rettificata con nota del 21/07/2017 n.ri 20833/2044 per errata indicazione dei soggetti gravati da ipoteca, contro ----- per € 300.000,00 a garanzia di capitale di € 150.000,00, della durata di 20 anni.
2	Iscrizione di Ipoteca Legale del 10/08/2010 n.ri 26184/5300 a favore di Equitalia Polis S.P.A. con sede in Napoli, C.F. : 07843060638, contro la quota di proprietà di 1/2 di ----- per € 68.181,76 a garanzia di capitale di € 34.090,88.
3	Iscrizione di Ipoteca Legale del 11/11/2010 n.ri 35976/6742 a favore di Equitalia Polis S.P.A. con sede in Napoli, C.F. : 07843060638, contro la quota di proprietà di 1/2 di ----- per € 25.888,94 a garanzia di capitale di € 12.944,47.
4	Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili del 23/07/2018 n.ri 19112/14722 a favore di Mercurio Mortgage Finance S.R.L. con sede in Milano, C. F. : 03622620965, a carico degli esecutati -----fino alla concorrenza di € 108.249,40, oltre interessi successivi e spese occorrente.

In data 01/08/2019 ho chiesto copia delle **Planimetrie Catastali** antecedenti alla fusione del 08/04/2003 [All. 10] e **Planimetrie Catastali** complete di **Elaborato Planimetrico** [All. 11] a seguito del nuovo sub 6, derivato dalla fusione dei sub n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5, avvenuta il 08/04/2003, dell'immobile sito in Scalea (CS) in via dei Saraceni, insistente al Foglio n. 11 con Particella 312, nonchè copia dell' **Atto di Compravendita** [All. 12] all'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

L'atto di Pignoramento, dalle risultanze degli atti del fascicolo, è stato notificato in data 13/06/2018 e trascritto nel verbale di pignoramento del 23/07/2018 ai n.ri 19112/14722.

In data 10/10/2019 con PEC indirizzata all'Ufficio demografico del Comune di Pagani (SA), ho fatto richiesta dell' **Estratto di matrimonio con annotazioni marginali** relativo ai sig. rri -----  
----- acquisendo l'estratto in data 21/10/2019 [All. 13].

**- B -**

**Identificazione e Descrizione attuale dei beni**

L'immobile allo stato attuale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scalea al Foglio : 11, Particella : 312, Sub : 6, Zona Censuaria : 1, Categoria : A/2, Classe : 4, Consistenza : 18 vani, Rendita : € 1.069,07, Indirizzo : Via Dei Saraceni, Piano : S1-T-1-2, è pervenuto ai sigg.ri // con Atto Pubblico di Compravendita, Notaio Vincenzo Titomanlio con sede in Scalea, il 25/06/2004 rep. n. 88787, Raccolta n. 27307, registrato a Belvedere Marittimo il 21/07/2004 al n. 1252 Serie II e trascritto a Cosenza nel R.G. n. 20203 e R. P. n. 14863 il 23/07/2004 [All. 12].

Dai sopralluoghi effettuati sull'immobile si sono raccolti i dati necessari per effettuare il rilievo planimetrico dell'immobile che unito alla documentazione fotografica, permettono di verificare la congruenza o meno dei dati riportati in catasto con quelli attuali rilevati sul posto. L'immobile, sito in Scalea in via Dei Saraceni, **allo stato attuale** risulta essere un fabbricato costituito da due piani fuoriterza ed un seminterrato, posto al centro di un'area di corte arredata a giardino con piante di diverse specie ornamentali, piante di agrumi, statue in lamiera, vasi ceramici ed in terracotta di diverse dimensioni, nonché la realizzazione di due Gazebi ed un Porticato [All. 36]. Tale fabbricato è identificabile in una villa a due piani con seminterrato in cui al suo interno si snodano più appartamenti diversificati tra di loro per il numero di locali, dislocati tra il Piano Rialzato [All. 18] ed il Piano Primo [All. 19]. Il Piano Seminterrato [All. 17], invece, è adibito in parte a locali di deposito ed in parte ad uso residenziale. L'immobile, nella sua interezza viene di seguito specificato :

➤ **Piano Seminterrato** [All. 30] cui è annesso il Locale Tecnico [All. 37]. Tale piano è suddiviso in tre zone :

**ZONA A** (adibita per uso residenziale con altezza media  $H = 2,07$  m) cui si può accedere sia dal giardino tramite la porta d'ingresso [Foto n. 1 e 2] con cui si accede al Salone/Pranzo [Foto n. 4] oppure dalla scala in legno che collega i Piani che vanno dal Seminterrato al Piano Primo [Foto n. 3]. Tale zona è stata suddivisa nei seguenti locali :

- Salone/Pranzo (S/P), dotato di finestra [Foto n. 4 - 5 - 6 - 7 - 8];

- Cucina (K) dotata di finestra [Foto n. 9 - 10 - 11 - 12];
- Disimpegno (DIS) [Foto n. 13 - 14 - 15 - 16];
- Bagno (W.C.) dotato di finestra [Foto n. 17 - 18 - 19 - 20];
- Ripostiglio (R1) dotato di finestra [Foto n. 21 - 22 - 23 - 24];
- Ripostiglio (R2) [Foto n. 25 - 26 - 27].

**ZONA B** (con altezza H = 1,80 m) Garage/Deposito (DEP 1) dotato di porta scorrevole e finestra [Foto n. 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36].

**ZONA C** (con altezza H = 1,65 m) Deposito (DEP 2) [Foto n. 37 - 38 - 39].

➤ **Piano Rialzato** [All. 31] (ad uso residenziale con altezza H = 3,15 m) cui si può accedere direttamente dall'atrio esterno, mediante la scala esterna [Foto n. 1], oppure dal pianerottolo della scala interna in legno, cui si accede dalla porta situata sul Portico esterno che collega i Piani che vanno dal Seminterrato al Piano Primo [Foto n. 2 - 3]. Tale appartamento è costituito dai seguenti vani :

- Disimpegno (DIS) [Foto n. 4];
- Salone (S) [Foto n. 5 - 6 - 7 - 8 - 9];
- Cucina/Pranzo (K/P) [Foto n. 10 - 11 - 12 - 13] con Terrazzo (T3) [Foto n. 14 - 15 - 16];
- Ripostiglio (R1) [Foto n. 17 - 18 - 19 - 20];
- Ripostiglio (R2) [Foto n. 21 - 22 - 23 - 24];
- Corridoio (C) [Foto n. 25 e 26];
- Stanza da Letto (L1) [Foto n. 27 - 28 - 29 - 30 - 31] incluso il bagno interno (W.C.1) [Foto n. 32 - 33 - 34 - 35 - 36], con Terrazzo (T1) [Foto n. 37 - 38];
- Bagno (W.C.2) [Foto n. 39 - 40 - 41 - 42 - 43];
- Stanza da Letto (L2) [Foto n. 44 - 45 - 46 - 47 - 48], con Terrazzo (T2) [Foto n. 49 - 50];
- Stanza da Letto (L3) incluso il bagno interno (W.C.3).

➤ **Piano Primo** [All. 32] che si accede tramite il Vano Scala che dal Piano Rialzato [Foto n. 1 - 2] porta al pianerottolo di arrivo (DIS) [Foto n. 3] dove sono situate le porte di tre appartamenti contraddistinti con delle targhette in lamiera avvitate alla porte d'ingresso con inciso un nome femminile [Foto n. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9] ed un balcone per l'accesso ad una terrazza esterna (T0) [Foto n. 10 - 11 - 12]. Gli appartamenti sono individuati come di seguito :

**Appartamento MARINA** [All. 33] costituito da :

- Corridoio (C) [Foto n. 1 - 2 - 3];
- Cucina/Pranzo (K/P) [Foto n. 4 - 5 - 6 - 7] con annesso Terrazzo (T1) [Foto n. 11 - 12];
- Stanza da Letto (L1) [Foto n. 8 - 9 - 10] con annesso Terrazzo (T1) comunicante con K/P [Foto n. 11 - 12];

- Stanza da Letto (L2) con Finestra [Foto n. 13 - 14 - 15 - 16] e annesso Terrazzo (T2) [Foto n. 17 - 18];

- Bagno (W.C.) con finestra [Foto n. 19 - 20 - 21 - 22].

**Appartamento AURORA** [All. 34] costituito da :

- Corridoio (C) [Foto n. 1];

- Bagno con finestra (W.C.) [Foto n. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8];

- Stanza da Letto (L1) con finestra [Foto n. 9 - 10 - 11 - 12];

- Stanza da Letto (L2) [Foto n. 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18] con annesso Terrazzo (T) comunicante con K/P [Foto n. 19 - 20 - 21 - 22];

- Cucina/Pranzo (K/P) [Foto n. 23 - 24 - 25 - 26] con annesso Terrazzo (T) [Foto n. 19 - 20 - 21 - 22].

**Appartamento GIADA** [All. 35] costituito da :

- Stanza da Letto (L1) con finestra luce sul muro divisorio con la stanza L2 [Foto n. 1 - 2 - 3 - 4]

- Stanza da Letto (L2) [Foto n. 5 - 6 - 7 - 8 - 9] con annesso Terrazzo (T) [Foto n. 10 - 11 - 12];

- Bagno con finestra (W.C.) [Foto n. 13 - 14 - 15 - 16];

- Cucina/Pranzo (K/P) con finestra [Foto n. 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22].

L'accesso all'immobile è su Via Dei Saraceni, delimitato da muretto di recinzione con sovrastante ringhiera in ferro, dotato di due cancelli scorrevoli per l'accesso degli autoveicoli (Ingresso C1 e C2) e di un cancello pedonale ( Ingresso P) [All. 36]. Il perimetro del giardino è dotato di circuito di video-sorveglianza con telecamere e tutti gli appartamenti dislocati sui vari livelli sono forniti di circuiti di allarme.

Tabella descrittiva dell'intero immobile rilevato : la superficie Utile (SU) misurata è somma delle superfici calpestabili ad uso residenziale del Piano Rialzato e del Piano Primo, mentre la superficie del Piano Seminterrato è stata calcolata per intero come Superficie Accessoria (SA) in quanto le altezze dei vani sono inferiori all'altezza minima di 2,70 metri, che è quella relativa a immobili residenziali. Le superfici sono state determinate in base all'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo , ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L. 05/06/2003 n. 131 ed all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, recepito dalla Giunta della Regione Calabria con Deliberazione n. 642 del 21/12/2017. La consistenza Catastale dell'immobile è stata individuata ai sensi del D.P.R. n. 1142/1949.

Comune	SCALEA
Via	Via DEI SARACENI

Numero Civico	s.n.c.
Piano	Seminterrato - Rialzato - Primo
Superficie calpestabile interna (SU)	363,53 m <sup>2</sup>
Superficie Accessoria (SA)	308,38 m <sup>2</sup>
Superficie Complessiva SC=SU+60%SA	548,56 m <sup>2</sup>
Superficie Corte (Giardino)	680,44 m <sup>2</sup>
Confini attuali Lateralmente [All. 17]	Nord : Via Dei Saraceni
	Sud : Caso Giuseppe
	Est : Tessaroli Amedeo
	Ovest : Pistorino Giovanni
Confine attuali Superiormente	Area di proprietà di Adinolfi Massimo e Tiano Anna
Confini attuali Inferiormente	Terreno di Adinolfi Massimo e Tiano Anna
Vani [All. 18 - 19]	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n. 3 Stanze da Letto (L1- L2-L3) Piano Rialzato</li> <li>- n. 2 Stanze da Letto (L1- L2) Piano Primo (MARINA)</li> <li>- n. 2 Stanze da Letto (L1- L2) Piano Primo (AURORA)</li> <li>- n. 2 Stanze da Letto (L1- L2) Piano Primo (GIADA)</li> <li>- n. 1 Salone(S) Piano Rialzato</li> <li>- n. 1 Cucina/Pranzo (K/P) Piano Rialzato</li> <li>- n. 1 Cucina/Pranzo (K/P) Piano Primo (MARINA)</li> <li>- n. 1 Cucina/Pranzo (K/P) Piano Primo (AURORA)</li> <li>- n. 1 Cucina/Pranzo (K/P) Piano Primo (GIADA)</li> </ul>
Accessori Diretti [All. 18 - 19]	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n. 1 Disimpegno (DIS) Piano Rialzato</li> <li>- n. 1 Disimpegno (DIS) Piano Primo</li> <li>- n. 1 Corridoio (C) Piano Rialzato</li> <li>- n. 1 Corridoio (C) Piano Primo (MARINA)</li> <li>- n. 1 Corridoio (C) Piano Primo (AURORA)</li> <li>- n. 3 Bagni (WC1-WC2-WC3) Piano Rialzato</li> <li>- n. 1 Bagno (WC) Piano Primo (MARINA)</li> <li>- n. 1 Bagno (WC) Piano Primo (AURORA)</li> <li>- n. 1 Bagno (WC) Piano Primo (GIADA)</li> <li>- n. 2 Ripostigli (R1-R2) Piano Rialzato</li> </ul>
Dipendenze Dirette [All. 18 - 19]	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n. 3 Terrazzi (T1-T2-T3) Piano Rialzato</li> <li>- n. 2 Terrazzi (T1-T2) Piano Primo (MARINA)</li> <li>- n. 1 Terrazzo (T) Piano Primo (AURORA)</li> <li>- n. 1 Terrazzo (T) Piano Primo (GIADA)</li> </ul>

Dipendenze Indirette [All. 17 - 18 - 19]	- n. 2 Gazebo Piano Seminterrato - n. 1 Tettoia Piano Seminterrato - n. 1 Portico (PO) Piano Rialzato - n. 1 Terrazzo (To) Piano Primo
Pertinenze (P. Seminterrato) [All. 17]	- n. 1 Cucina (K) - n. 1 Salone/Pranzo (S/P) - n. 2 Ripostigli (R1-R2) - n. 1 Disimpegno (DIS) - n. 1 Bagno (WC) - n. 2 Locali di Deposito (DEP1 - DEP2)
Locale Tecnico	- n. 1 Piano Seminterrato
Bene Comune Non Censibile	- n. 1 Scala interna (P. Seminterrato - P. Primo)
Condominio	NO
Parti Comuni	GIARDINO (Corte del fabbricato)
Impianto di Riscaldamento	SI : Condizionatore e Pompa di Calore Piano Rialzato
Impianto di Raffrescamento	SI : Condizionatore e Pompa di Calore Piano Rialzato
Impianto Elettrico	SI
Impianto Idrico	Allacciato alla Rete Idrica Cittadina
Impianto del gas	NO (Bombole di GPL)
Scaldabagno Elettrico	SI
Impianto Fognario	Allacciato alla Rete Fognaria Cittadina

I dati Catastali del bene oggetto di pignoramento sono i seguenti :

- abitazione sita nel Comune di Scalea al Foglio : 11, Particella : 312, Sub : 6, Zona Censuaria : 1, Categoria : A/2, Classe : 4, Consistenza : 18 vani, Rendita : € 1.069,07, Indirizzo : Via Dei Saraceni, Piano : S1-T-1-2. L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari ://////////////////// con atto pubblico di compravendita del 25/06/2004

Le caratteristiche strutturali dell'immobile sono le seguenti :

- Struttura in muratura portante di mattoni pieni
- Solai in latero cemento
- Pareti divisorie con tramezzi in laterizio

Dall'esame visivo, dal punto di vista statico la struttura non evidenzia segni di dissesti e/o di cedimenti.

La situazione Impiantistica è la seguente :

Dall'esame visivo effettuato risultano in buono stato di conservazione l'impianto elettrico, l'impianto di allarme situato ai diversi piani, l'impianto di videosorveglianza esterno, l'impianto citofonico, l'impianto di illuminazione esterno del Giardino e dei viali di camminamento, l'impianto idrico, nonchè l'impianto di scarico delle acque reflue domestiche. **L'Impianto Idrico ed Elettrico non possiedono le relative Certificazioni.**

Nella zona ove è situato l'immobile si possono individuare le [opere di urbanizzazione primaria](#) (ai sensi dell'art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847), come da tabella :

<b>Opere di Urbanizzazione Primaria</b>	SI	NO
Strade a servizio degli insediamenti	X	
Allacciamenti alla viabilità principale	X	
Allacciamenti alle vie di comunicazione verso l'esterno (S.S. 18)	X	
Spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli	X	
Allacciamenti degli scarichi delle acque luride (nere) alla rete urbana	X	
Allacciamenti della rete idrica alla rete urbana	X	
Rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie	X	
Rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento	X	
Rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici	X	
Pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico	X	
Spazi di verde attrezzato		X

Nella zona ove è situato l'immobile si possono individuare le [opere di urbanizzazione secondaria](#) (ai sensi dell'art. 44 della Legge n. 865/1971), come da tabella :

<b>Opere di Urbanizzazione Secondaria</b>	SI	NO
Asili nido		X
Scuole materne ed elementari	X	
Scuole medie	X	
Scuole Secondarie di secondo grado	X	
Mercati di quartiere	X	
Delegazioni comunali		X

Chiese ed altri edifici religiosi	X	
Impianti sportivi di quartiere		X
Centri sociali e Attrezzature culturali e sanitarie	X	
Aree verdi di quartiere		X

Nella zona ove è situato l'immobile si possono individuare i [servizi](#) offerti, come da tabella :

Servizi	SI	NO
Farmacie e parafarmacie	X	
Centri Commerciali	X	
Uffici Postali	X	
Bar, Ristoranti	X	
Alberghi, Hotel, B&B	X	
Strutture Balneari (Lidi)	X	
Negozi al dettaglio	X	
Banche	X	

Nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di Perizia le [principali vie di comunicazione verso l'esterno](#) sono la S.S. 18 e la Stazione Ferroviaria, raggiungibili in circa 10 minuti. In riferimento ai [collegamenti verso il centro della città](#) vi sono strade comunali variamente dislocate e concatenate su tutto il territorio.

### **Identificazione Progressiva dei Beni**

#### → [La descrizione del bene in relazione ai dati catastali attuali e pregressi](#)

In riferimento al Certificato Storico Catastale [All. 9] risulta che l'immobile pignorato è stato costituito agli atti del Catasto in data 08/11/1982, intestato al sig. Di Giorno Gino, costituito dai sub/1 (corrispondente al Piano Rialzato) - sub/2 (parte del Piano Primo esposta a monte) - sub/3

(la rimanente parte del Piano Primo esposta a mare) - sub/4 (il lastrico solare o Copertura a Terrazza, corrispondente al Piano 2) - sub/5 (Piano Seminterrato), cui corrispondono le relative planimetrie, nonché la planimetria del terreno e la pianta del fabbricato da inserire nel foglio di mappa [All. 10].

In seguito, in data 08/04/2003, intestataria sig.ra Carucci Giuseppa, è stata effettuata la fusione del sub/2 con il sub/3 al Piano Primo ed allo stesso tempo anche la fusione con gli altri sub/1 sub/4-sub/5 costituendo un'unica unità abitativa definita con il nuovo sub/6 avente Categoria A/3, Classe 2, una consistenza di 13 vani ed una rendita € 570,68, cui è stata redatta la relativa Planimetria [All. 11].

Successivamente in data 19/05/2003, intestataria sig.ra Carucci Giuseppa, è stata effettuata la Verifica d' Ufficio da parte del Catasto rettificando la Categoria in A/2, la Classe a 4, la consistenza a 18 vani e la rendita a € 1.069,07.

Dal confronto delle planimetrie richieste al Catasto [All. 11], l'estratto di mappa Catastale e lo stato dei luoghi accertato, risultano le seguenti difformità:

- 1) la rappresentazione grafica dell'ingombro del fabbricato all'interno della particella 312 dell'estratto di mappa catastale non corrisponde alla rappresentazione reale del contorno del fabbricato [All. 16];
- 2) la Planimetria catastale dell'appartamento situato al Piano Rialzato risulta difforme a causa della diversa suddivisione di un vano all'interno dell'appartamento [All. 18];
- 3) la Planimetria catastale degli appartamenti situati al Piano Primo risulta difforme a causa della diversa suddivisione di alcuni vani all'interno degli appartamenti "Aurora" e "Giada" [All. 19];
- 4) la Planimetria catastale relativa al Piano Secondo, ossia il lastrico solare o copertura a terrazzo, allo stato attuale risulta essere una copertura con tegole [All. \_ Foto n. \_ e \_] e quindi l'insussistenza del Piano 2.

→ La descrizione del bene in relazione alla conformità di quanto citato nell'atto di pignoramento

Le variazioni riscontrate nei punti 1), 2), 3) e 4) non comportano alcuna difformità circa la descrizione del bene citato nell'atto di pignoramento in quanto le variazioni planimetriche esterne relative al contorno perimetrale del fabbricato e del suo posizionamento rispetto ai confini catastali sono ininfluenti per l'individuazione del bene che, invece, viene descritto dalle planimetrie del sub 6 [All. 11] che costituiscono il bene nel suo complesso, citato nell'atto di compravendita del Notaio Vincenzo Titomanlio del 25/06/2004 [All. 12]. D'altra parte anche le variazioni interne agli appartamenti non modificano il bene rispetto alle superfici originarie, ma dispongono una diversa suddivisione dei vani.

**- C -****Stato di Possesso**

Allo stato attuale l'immobile risulta detenuto dalle parti debtrici, sigg.ri ///, i quali lo abitano saltuariamente durante l'anno, in particolare modo durante i mesi estivi.

**- D -****Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri anche di Natura Condominiale**

L'immobile pignorato :

- NON È sottoposto a nessun vincolo artistico, storico e archeologico di inalienabilità o di indivisibilità
- NON È sottoposto a nessun vincolo urbanistico e/o amministrativo
- NON È sottoposto ad acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche
- NON È assoggettato a sequestri penali ed amministrativi
- NON È ASSOGGETTATO al vincolo Paesaggistico - Ambientale
- NON È ASSOGGETTATO al vincolo Archeologico
- È ASSOGGETTATO al vincolo Sismico di zona sismica di II Categoria
- NON È ASSOGGETTATO al vincolo Idrogeologico
- NON fa parte di un fabbricato condominiale
- È di proprietà dei Sig.ri Adinolfi Massimo per 1/2 e Tiano Anna per 1/2 come risulta dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del Notaio Carlo Biotti di Milano [All. 7] e dall' Atto di Compravendita [All. 12].

**- E -****Regolarità Edilizia ed Urbanistica**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, richiesta accesso atti del 02/09/2019 [All. 14], ho potuto ricostruire l'iter Urbanistico a cui è stato assoggettato l'immobile, come di seguito descritto :

- a) il fabbricato è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. 180 del 30/10/1968** dal sig. Maiolino Fausto [All. 20] e come si nota dal prospetto lato ingresso e dalla Sezione A - A' del progetto presentato all'epoca, la copertura del fabbricato è stata realizzata a terrazzo [All. 21], evidenziato anche dalle planimetrie di accatastamento del 08/11/1982 identificato con il sub/4;

- b) in data 28/03/1986 prot. n. 480 è stata richiesta dalla sig.ra Carucci Giuseppa domanda di Condono Edilizio per le difformità alla Licenza Edilizia n. 180 del 30/10/1968, effettuate nell'anno 1972, ed è stata rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 1092 del 26/03/2003** [All. 22];
- c) in data 10/04/2003 prot. n. 10197 è stata richiesta dalla sig.ra Carucci Giuseppa domanda di **Certificato di Agibilità** che è stato **rilasciato il 19/04/2004 n. 68**, con allegata la planimetria catastale dell'intero fabbricato [All. 23];
- d) relativamente alle difformità rilevate in :
- opere interne all'**appartamento sito al Piano Rialzato** ed agli appartamenti **AURORA e GIADA siti al Piano Primo**, consistenti in demolizioni e costruzione di nuove murature che hanno determinato una diversa suddivisione dei vani;
  - trasformazione del Terrazzo in Copertura con tegole (Tettoia);
  - costruzione di una Tettoia e di n. 2 Gazebo nell'area di corte del fabbricato (Giardino) [All. 17]. [agli atti del Comune \[All. 15\] non risulta essere stata fatta alcuna richiesta per la costruzione di tali opere;](#)
- e) in riferimento allo strumento urbanistico antecedente al PSC attuale, ossia il PRG in vigore dal 24/02/1998, l'immobile pignorato ricadeva nella zona omogenea A1 [All. 25] assoggettata, dalle Norme Tecniche di Attuazione, a Programmi di Riqualficazione Urbana che non interessava la realizzazione di opere interne ai fabbricati, ed al relativo Regolamento Edilizio [All. 25] in cui all'art. 26 comma 14 viene espressamente indicato che sono esclusi dal calcolo dei volumi le **Tettoie** e di conseguenza, anche se non specificato, i **Gazebo** (non costituenti opere volumetriche);
- f) in riferimento allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea, ossia il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con delibera del Consiglio Comunale n.1 del 23/04/2009, l'immobile è sito nell'Ambito Urbanizzato, in particolare nell' *Ambito residenziale con intervento indiretto*. In base al Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) annesso [All. 24], in tale Ambito sono consentiti tutte le modalità di intervento previste dal T.U. dell'Edilizia (*D.P.R. n. 380/2001 e succ. modif. e integ.*). Anche le destinazioni d'uso consentite sono quasi tutte ammissibili, sia residenziali che non, ad eccezione di quelle industriali, pertanto sono ammissibili le opere interne alle abitazioni e la realizzazione di Tettoie, Coperture e Gazebi.

In tema di reati urbanistici, la **sanatoria degli abusi edilizi** idonea ad estinguere il reato di cui all'art. 44 del d.P.R. n. 380/2001 può essere conseguita solo qualora ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36, più precisamente, la **conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto che al momento della presentazione della domanda di sanatoria**, cosiddetto requisito della "doppia conformità", come

affermato di recente dalla [Corte di Cassazione con la sentenza n. 37569 del 12/09/2019 e sentenza n. 49738 del 06/12/2019](#).

Pertanto, le difformità rilevate al punto **d)**, cui si può ipotizzare il loro abusivismo successivamente alla data del **19/04/2004, corrispondente al rilascio del Certificato di Agibilità**, sono conformi allo strumento urbanistico del PRG, di cui al punto **e)**, in vigore dal 24/02/1998 al 22/04/2009, e sono conformi anche all'attuale strumento urbanistico PSC in vigore dal 23/04/2009, per cui si può affermare che sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca degli interventi di Costruzione delle opere abusive, che agli strumenti urbanistici attualmente vigenti di cui al punto **f)** precedente.

Pertanto [risultano ammissibili a Sanatoria Edilizia](#), da richiedere con SCIA da parte di un tecnico abilitato, [gli abusi in difformità alle situazioni esistenti in Catasto, realizzati successivamente alla data del 19/04/2004](#), cui corrisponde il rilascio del Certificato di Agibilità, e che sono state descritte al punto **d)** di cui sopra.

Tali riscontrate difformità sono sanabili sia dal punto di vista Amministrativo e Urbanistico che Catastalmente, come segue :

- [Amministrativo e Urbanistico](#) : mediante una SCIA in sanatoria per le opere interne agli appartamenti ed una SCIA in sanatoria per la realizzazione del Porticato, dei due Gazebo e della trasformazione della Terrazza a Tetto;
- [Catastalmente](#) : mediante rettifica dell'inserimento in mappa sia dell'ingombro del fabbricato che l'effettivo posizionamento rispetto ai confini della particella 312, nonché la presentazione delle planimetrie con le effettive variazioni dei vani e dell'elaborato Planimetrico con l'esclusione del Piano 2 che è relativo alla Terrazza.

**- F -**

#### **Formazione dei Lotti**

L'intero immobile è suddiviso in tre piani :

- Piano Seminterrato avente altezza massima di metri 2,07, ossia inferiore a 2,70 metri, ai sensi del **D.M. del 5 luglio 1975** non può essere utilizzato come unità abitativa ma solo a servizio di un immobile destinato ad abitazione;
- Piano Rialzato costituente una unica unità abitativa;
- Piano Primo già suddiviso in tre unità abitative autonome.

Pertanto, si possono formare i seguenti quattro lotti :

- ➔ **Lotto n. 1** costituito dal Piano Rialzato con annesso il Piano Seminterrato come accessorio [All. 26] con annesso tutto il Giardino ad esclusione del Vialetto di Ingresso, il quale serve per accedere agli appartamenti del P. Rialzato e del P. Primo ;
- ➔ **Lotto n. 2** costituito dall'appartamento sito al Piano Primo, denominato MARINA [All. 27];
- ➔ **Lotto n. 3** costituito dall'appartamento sito al Piano Primo, denominato AURORA [All. 28];
- ➔ **Lotto n. 4** costituito dall'appartamento sito al Piano Primo, denominato GIADA [All. 29].

Al piano Rialzato si dovrà realizzare una cancellata in ferro per suddividere il vano scala (attualmente comunicante tra il Piano Seminterrato ed il Piano Primo) tra l'accesso al Piano Primo e l'accesso esclusivo tra il Piano Rialzato ed il Piano Seminterrato.

**Il Lotto n. 1 ha la manutenzione :**

- del giardino di parte esclusiva, nonchè gli impianti di illuminazione e di videosorveglianza;
- del Locale Tecnico;
- dei due Gazebo e della Tettoia installati nel Giardino;

**Tutti e quattri i lotti hanno in comune la manutenzione dei seguenti beni :**

- del Vialetto di Ingresso;
- del Portico al Piano Rialzato;
- della cancellata al Piano Rialzato;
- del tetto di copertura.

**I lotti n. 2, n. 3 e n. 4 hanno in comune la manutenzione dei seguenti beni :**

- della parte di pianerottolo suddiviso dalla cancellata sita al Piano Rialzato;
- del vano Scala compreso tra il Piano Rialzato ed il Piano Primo;
- del Terrazzo (T0) al Piano Primo;
- del Disimpegno (DIS) al Piano Primo.

La Tabella descrittiva del **Lotto n. 1** [All. 26] risulterà essere la seguente :

Comune		SCALEA
Via		Via DEI SARACENI
Numero Civico		s.n.c.
Piano		Seminterrato - Rialzato
Superficie calpestabile interna (SU)		166,10 m <sup>2</sup>
Superficie Accessoria (SA)		213,21 m <sup>2</sup>
Superficie Complessiva SC=SU+60%SA		294,03 m <sup>2</sup>
Superfici Esclusive [All. 36]	Giardino	728,00 m <sup>2</sup>
	Locale Tecnico [All. 37]	5,16 m <sup>2</sup>
	Gazebo 1	21,61 m <sup>2</sup>
	Gazebo 2	13,18 m <sup>2</sup>
	Tettoia	29,65 m <sup>2</sup>
Superfici Comuni Lotto : 1 - 2 - 3 - 4 [All. 43]	Copertura	353,00 m <sup>2</sup>
	Portico	12,13 m <sup>2</sup>
	Vialetto d'Ingresso	8,00 m <sup>2</sup>
Confini Lateralmente		Nord : Via Dei Saraceni
		Sud : Caso Giuseppe
		Est : Tessaroli Amedeo
		Ovest : Pistorino Giovanni

	Corte Comune Lotti 1-2-3-4 (Vialetto di Ingresso)
Confine Superiormente	Lotto n. 2 - Lotto n. 3 - Lotto n. 4
Vani [Art. 31]	- n. 3 Stanze da Letto ( <b>L1 - L2 - L3</b> ) - n. 1 Salone ( <b>S</b> ) - n. 1 Cucina/Pranzo ( <b>K/P</b> )
Accessori Diretti [Art. 31]	- n. 1 Atrio di Ingresso ( <b>DIS</b> ) - n. 1 Corridoio ( <b>C</b> ) - n. 3 Bagni ( <b>WC1 - WC2 - WC3</b> ) - n. 2 Ripostigli ( <b>R1 - R2</b> )
Dipendenze Dirette [Art. 31]	- n. 3 Terrazzi ( <b>T1-T2-T3</b> )
Bene Comune Non Censibile	- n. 1 Scala interna (Seminterrato - Rialzato)
Pertinenze (P. Seminterrato) [Art. 30]	- n. 1 <b>S/P</b> - n. 1 <b>K</b> - n. 1 <b>WC</b> - n. 2 Ripostigli ( <b>R1 - R2</b> ) - n. 1 <b>DIS</b> - n. 2 Locali di Deposito ( <b>DEP1 - DEP2</b> )

<p>Caratteristiche Interne [AI. 38]</p>	<p style="text-align: center;"><b>P. Rialzato</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porte in Legno Massello (L1 - WC1 - WC2 - L2 - R1 - DIS - L3) [Foto n. 1]</li> <li>- Finestre in Legno Massello (S - L3 - L2 - WC2 R2 - WC3) [Foto n. 2 - 3]</li> <li>- Balconi in Legno Massello (K/P - L1 - L2 - WC1) [Foto n. 4]</li> <li>- Porte in Legno Tamburato (R1) [Foto n. 5]</li> <li>- Pavimenti in Ceramica (L1 - C - L2) [Foto n. 6]; (WC1) [Foto n. 7]; (S - K/P - R1 - R2 - DIS - L3) [Foto n. 8]; (WC2) [Foto n. 9]</li> <li>- Rivestimenti in Piastrelle di Ceramica (WC1) [Foto n. 7]; (WC2) [Foto n. 9]; (R2) [Foto n. 10]</li> <li>- Rivestimento in Legno : (Perline) (R1) [Foto n. 5]</li> <li>- Tinteggiatura : Lavabile e traspirante (L1 - R1 - R2)</li> <li>- Intonaci : Civile Liscio</li> <li>- Stucchi Veneziani (L1) [Foto n. 11]</li> <li>- Carta da Parati (L2) [Foto n. 12]; (C - DIS) [Foto n. 13]; (S - K/P) [Foto n. 14 - 15]</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>P. Seminterrato</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porte in Legno Tamburato (DIS - K - WC - R1 - R2 Vano Scala - DEP 1) - (DEP 2) [Foto n. 16 - 17]</li> <li>- Porte in Lamiera : (S/P) [Foto n. 18 - 19]</li> <li>- Infissi in Alluminio Anodizzato : (K - S/P - WC - R1 - DEP 1 - DEP 2) [Foto n. 20 - 21 - 22 - 23]</li> <li>- Pavimenti in Ceramica (K - DIS - WC - R1 - R2) [Foto n. 20 - 22 - 23]</li> <li>- Pavimento Segato di marmo (S/P) [Foto n. 21]</li> <li>- Pavimenti in battuto di Cemento (DEP 1 - DEP 2)</li> <li>- Rivestimenti in Piastrelle di Ceramica (WC-R1) [Foto n. 22 - 23]</li> <li>- Rivestimento in Legno : (Perline) (K- S/P) [Foto n. 20 - 21]</li> <li>- Tinteggiatura : Lavabile e traspirante (DIS - R2) DEP 1 - DEP 2)</li> <li>- Intonaco Pareti : Civile Liscio</li> <li>- Intonaco Soffitto : Rinzaffato [Foto n. 24]</li> </ul>
---	---

<p>Caratteristiche Esterne <b>[All. 39]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porta in Legno Massello con chiusura di Sicurezza <b>[Foto n. 1 - 2]</b></li> <li>- Doppio Infisso in Ferro con serratura di Sicurezza <b>[Foto n. 3 - 4 - 5]</b> (WC3 - R2 - T3 - S - L1 - WC1 - WC2 - T2 - L2 - L3 <b>[Foto n. 6 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13]</b>)</li> <li>- Inferriate : (K/P) <b>[Foto n. 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20]</b></li> <li>- Intonaco : Cementizio</li> <li>- Tinteggiatura : Pittura per esterno di tipo silossanica</li> <li>- Pavimenti : Mattonelle in Klinker <b>[Foto n. 7 - 9 11]</b></li> <li>- Parapetti Balcone : Muretti e colonnine di cemento vibrato <b>[Foto n. 7 - 11]</b></li> <li>- Rivestimenti : Palladiana incerta in scaglie di pietra naturale <b>[Foto n. 7 - 9 - 11]</b></li> <li>- Ornamenti : Fregi e Cornici in gesso</li> </ul>
<p>Caratteristiche Superfici Esclusive <b>[All. 44]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimentazione Cortile: Mattonelle di Cemento <b>[Foto n. 1 - 2]</b>; Palladiana <b>[Foto n. 3 - 4 - 5 - 6]</b></li> <li>- Tettoia : <b>[Foto n. 7]</b></li> <li>- Gazebo 1 e 2: <b>[Foto n. 8]</b></li> </ul>

La Tabella descrittiva del **Lotto n. 2** (Appartamento MARINA) [All. 27] risulterà essere la seguente :

Comune		SCALEA
Via		Via DEI SARACENI
Numero Civico		s.n.c.
Piano		Primo
Superficie calpestabile interna (SU)		74,63 m <sup>2</sup>
Superficie Accessoria (SA)		17,18 m <sup>2</sup>
Superficie Complessiva SC=SU+60%SA		91,81 m <sup>2</sup>
Superfici Comuni Lotto : <b>1 - 2 - 3 - 4</b> [All. 43]	Tetto di Copertura	353,00 m <sup>2</sup>
	Portico	12,13 m <sup>2</sup>
	Vialetto di Ingresso	8,00 m <sup>2</sup>
Superfici Comuni Lotto : <b>2 - 3 - 4</b> [All. 32]	Disimpegno (DIS)	5,72 m <sup>2</sup>
	Terrazzo (T0)	11,70 m <sup>2</sup>
Confini Lateralmente	Nord : Corte Esclusiva Lotto 1	
	Sud : Corte Esclusiva Lotto 1	
	Est : Corte Esclusiva Lotto 1	
	Ovest : Lotto 3	
Confine Superiormente	Tetto di Copertura Condominiale	
Confini Inferiormente	Lotto n. 1	
Vani [All. 33]	- n. 2 Stanze da Letto ( <b>L1 - L2</b> ) - n. 1 Cucina/Pranzo ( <b>K/P</b> )	
Accessori Diretti [All. 33]	- n. 1 Corridoio ( <b>C</b> ) - n. 1 Bagno ( <b>WC</b> )	
Dipendenze Dirette [All. 33]	- n. 2 Terrazzi ( <b>T1-T2</b> )	
Bene Comune Non Censibile	- n. 1 Scala interna (P. Rialzato - P. Primo)	

<p>Caratteristiche Interne <b>[All. 40]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Porte</b> in Legno Massello (Ingresso - K/P - L1 - L2 - WC) <b>[Foto n. 2 - 3 - 4 - 5]</b></li> <li>- <b>Finestre con Persiane</b> in Legno Massello (WC-L2) <b>[Foto n. 6 - 7]</b></li> <li>- <b>Balconi con Persiane</b> in Legno Massello (K/P - L1 L2) <b>[Foto n. 8 - 9 - 10]</b></li> <li>- <b>Pavimenti</b> in Ceramica : (K/P - L1 - L2 - C) <b>[Foto n. 8 - 9 - 10 - 11]</b>; (WC) <b>[Foto n. 12]</b>;</li> <li>- <b>Rivestimenti</b> in Piastrelle di Ceramica (WC) <b>[Foto n. 12]</b>; (K/P) <b>[Foto n. 13]</b></li> <li>- <b>Tinteggiatura</b> : Lavabile e traspirante (K/P - L1 - L2 C)</li> <li>- <b>Intonaci</b> : Civile Liscio</li> </ul>
<p>Caratteristiche Esterne <b>[All. 40]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Porta</b> in Legno Massello <b>[Foto n. 1]</b></li> <li>- <b>Pavimenti</b> : Mattonelle in Klinker <b>[Foto n. 14 - 15 18 - 19]</b></li> <li>- <b>Parapetti Balcone</b> : Muretti e colonnine di cemento vibrato <b>[Foto n. 14 - 15 - 18 - 19]</b>;</li> <li>- <b>Persiane</b> : Terrazzo T1 <b>[Foto n. 16 - 17]</b>; Terrazzo T2 <b>[Foto n. 20]</b>;</li> <li>- <b>Rivestimenti</b> : Palladiana incerta in scaglie di pietra naturale <b>[Foto n. 15 - 18]</b></li> <li>- <b>Intonaco</b> : Cementizio</li> <li>- <b>Tinteggiatura</b> : Pittura per esterno di tipo silossanica</li> <li>- <b>Ornamenti</b> : Fregi e Cornici in gesso</li> </ul>

La Tabella descrittiva del **Lotto n. 3** (Appartamento **AURORA**) [**All. 28**] risulterà essere la seguente :

Comune	SCALEA	
Via	Via DEI SARACENI	
Numero Civico	s.n.c.	
Piano	Primo	
Superficie calpestabile interna (SU)	59,64 m <sup>2</sup>	
Superficie Accessoria (SA)	20,25 m <sup>2</sup>	
Superficie Complessiva SC=SU+60%SA	71,79 m <sup>2</sup>	
Superfici Comuni Lotto : <b>1 - 2 - 3 - 4</b> [ <b>All. 43</b> ]	Tetto di Copertura	353,00 m <sup>2</sup>
	Portico	12,13 m <sup>2</sup>
	Vialetto di Ingresso	8,00 m <sup>2</sup>
Superfici Comuni Lotto : <b>2 - 3 - 4</b> [ <b>All. 32</b> ]	Disimpegno (DIS)	5,72 m <sup>2</sup>
	Terrazzo (T0)	11,70 m <sup>2</sup>
Confini Lateralmente	Nord : Lotto n. 4	
	Sud : Corte Esclusiva Lotto 1	
	Est : Lotto n. 2	
	Ovest : Corte Esclusiva Lotto 1	
Confine Superiormente	Tetto di Copertura Condominiale	
Confini Inferiormente	Lotto n. 1	
Vani [ <b>All. 34</b> ]	- n. 2 Stanze da Letto ( <b>L1 - L2</b> ) - n. 1 Cucina/Pranzo ( <b>K/P</b> )	
Accessori Diretti [ <b>All. 34</b> ]	- n. 1 Corridoio ( <b>C</b> ) - n. 1 Bagno ( <b>WC</b> )	
Dipendenze Dirette [ <b>All. 34</b> ]	- n. 1 Terrazzi ( <b>T</b> )	
Bene Comune Non Censibile	- n. 1 Scala interna (P. Rialzato - P. Primo)	

<p>Caratteristiche Interne <b>[All. 41]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porte in Legno Massello ( L1 - L2 - K/P -WC) <b>[Foto n. 2 - 3 - 4 - 5]</b></li> <li>- Finestre in Legno Massello (L1 - WC) <b>[Foto n. 6 - 7]</b></li> <li>- Balconi con Persiane in Legno Massello (K/P-L1) <b>[Foto n. 8 - 9]</b></li> <li>- Pavimenti in Ceramica : (L1 - L2 - K/P- C) <b>[Foto n. 2 - 3 - 4]</b>; (WC) <b>[Foto n. 5]</b>;</li> <li>- Rivestimenti in Piastrelle di Ceramica (WC) <b>[Foto n. 7]</b>; (K/P) <b>[Foto n. 10]</b></li> <li>- Tinteggiatura : Lavabile e traspirante (K/P - L1 - L2 C)</li> <li>- Intonaci : Civile Liscio</li> </ul>
<p>Caratteristiche Esterne <b>[All. 41]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porta in Legno Massello <b>[Foto n. 1]</b></li> <li>- Pavimenti : Mattonelle in Klinker <b>[Foto n. 11 - 12]</b></li> <li>- Parapetti Balcone : Muretti e colonnine di cemento vibrato <b>[Foto n. 11]</b>;</li> <li>- Persiane : Terrazzo T1 <b>[Foto n. 12]</b></li> <li>- Rivestimenti : Palladiana incerta in scaglie di pietra naturale <b>[Foto n. 12]</b></li> <li>- Intonaco : Cementizio</li> <li>- Tinteggiatura : Pittura per esterno di tipo silossanica</li> <li>- Ornamenti : Fregi e Cornici in gesso</li> </ul>

La Tabella descrittiva del **Lotto n. 4** (Appartamento **GIADA**) [**All. 29**] risulterà essere la seguente :

Comune	SCALEA	
Via	Via DEI SARACENI	
Numero Civico	s.n.c.	
Piano	Primo	
Superficie calpestabile interna (SU)	41,36 m <sup>2</sup>	
Superficie Accessoria (SA)	6,53 m <sup>2</sup>	
Superficie Complessiva SC=SU+60%SA	45,28 m <sup>2</sup>	
Superfici Comuni Lotto : <b>1 - 2 - 3 - 4</b> [ <b>All. 43</b> ]	Tetto di Copertura	353,00 m <sup>2</sup>
	Portico	12,13 m <sup>2</sup>
	Vialetto di Ingresso	8,00 m <sup>2</sup>
Superfici Comuni Lotto : <b>2 - 3 - 4</b> [ <b>All. 32</b> ]	Disimpegno (DIS)	5,72 m <sup>2</sup>
	Terrazzo (T0)	11,70 m <sup>2</sup>
Confini attuali Lateralmente	Nord : Corte Esclusiva Lotto 1	
	Sud : Lotto n. 3	
	Est : Lotto n. 3 - Disimpegno - Terrazzo T0	
	Ovest : Corte Esclusiva Lotto 1	
Confine Superiormente	Tetto di Copertura Condominiale	
Confini Inferiormente	Lotto n. 1	
Vani [ <b>All. 35</b> ]	- n. 2 Stanze da Letto ( <b>L1 - L2</b> ) - n. 1 Cucina/Pranzo ( <b>K/P</b> )	
Accessori Diretti [ <b>All. 35</b> ]	- n. 1 Bagno ( <b>WC</b> )	
Dipendenze Dirette [ <b>All. 35</b> ]	- n. 1 Terrazzi ( <b>T</b> )	
Bene Comune Non Censibile	- n. 1 Scala interna (P. Rialzato - P. Primo)	

<p>Caratteristiche Interne <b>[All. 42]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porte in Legno Massello (WC) <b>[Foto n. 4]</b></li> <li>- Porte in Legno Tamburato (L1 - L2) <b>[Foto n. 2 - 3]</b></li> <li>- Finestre in Legno Massello (WC - S/P) <b>[Foto n. 5 - 6]</b></li> <li>- Balconi con Persiane in Legno Massello (L2) <b>[Foto n. 7]</b></li> <li>- Pavimenti in Ceramica : (L1 - L2 - K/P- WC) <b>[Foto n. 8 - 9 - 10 ]</b>; (WC) <b>[Foto n. 11]</b>;</li> <li>- Rivestimenti in Piastrelle di Ceramica (K/P) <b>[Foto n. 10]</b>; (WC) <b>[Foto n. 11]</b></li> <li>- Tinteggiatura : Lavabile e traspirante (K/P - L1 - L2 C)</li> <li>- Intonaci : Civile Liscio</li> </ul>
<p>Caratteristiche Esterne <b>[All. 42]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porta in Legno Massello <b>[Foto n. 1]</b></li> <li>- Pavimenti : Mattonelle in Klinker <b>[Foto n. 12]</b></li> <li>- Parapetti Balcone : Muretti e colonnine di cemento vibrato <b>[Foto n. 13]</b>;</li> <li>- Persiane : Terrazzo T <b>[Foto n. 12 - 14]</b></li> <li>- Rivestimenti : Palladiana incerta in scaglie di pietra naturale <b>[Foto n. 13]</b></li> <li>- Intonaco : Cementizio</li> <li>- Tinteggiatura : Pittura per esterno di tipo silossanica</li> <li>- Ornamenti : Fregi e Cornici in gesso</li> </ul>

La Tabella descrittiva delle Superfici Comuni ai Lotti 1 - 2 - 3 - 4 risulterà essere la seguente :

<p>Caratteristiche Superfici Comuni [All. 43]</p>	<p style="text-align: center;"><b>Vialetto di Ingresso</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cancelli Pedonale : in ferro battuto [Foto n. 5]</li> <li>- Scala esterna : Pedate in Cotto e Alzate in Pietra naturale [Foto n. 1 - 5]</li> <li>- Parapetti Scala : Colonnine di Cemento vibrato [Foto n. 5]</li> <li>- Pavimentazione : con Mosaico e Palladiana [Foto n. 5]</li> <li>- Pilastrini Cancelli : in Tufo [Foto n. 5]</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Portico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intonaco : Cementizio</li> <li>- Tinteggiatura : Pittura per esterno di tipo silossanica</li> <li>- Pavimento : Mattonelle di Klinker [Foto n. 3]</li> <li>- Rivestimenti : Piastrelle di Ceramica [Foto n. 4]</li> <li>- Ornamenti : Fregi e Cornici in gesso</li> <li>- Parapetti Portico : Colonnine di Cemento vibrato [Foto n. 3]</li> <li>- Ornamenti : Fregi e Cornici in gesso</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Tetto di Copertura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegole di Argilla [Foto n. 6]</li> </ul>
---	--

La Tabella descrittiva delle Superfici Comuni ai Lotti 2 - 3 - 4 risulterà essere la seguente :

Caratteristiche Superfici Comuni [All. 32]	<p style="text-align: center;"><b>Disimpegno</b></p> <p>- Pavimento : Mattonelle di Ceramica [Foto n. 3]</p> <p style="text-align: center;"><b>Terrazzo T0</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Infisso Interno : Balcone in Legno Massello [Foto n. 3]</li><li>- Infisso Esterno : Persiane in Legno Massello [Foto n. 12]</li><li>- Pavimenti : Mattonelle di Klinker [Foto n. 11]</li><li>- Rivestimenti : Scaglie di Pietra naturale [Foto n. 11]</li><li>- Parapetti Balcone : Colonnine di cemento vibrato [Foto n. 10];</li><li>- Intonaco : Cementizio</li><li>- Tinteggiatura : Pittura per esterno di tipo silossanica</li><li>- Ornamenti : Fregi e Cornici in gesso</li></ul>
--	--