

TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Riccardo AUDINO

Procedimento n.771/2011

CREDITORE PROCEDENTE: : BANCO DESIO LAZIO S.p.A., con sede legale in Roma, Via Po n.6/8, C.F.07311931005, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Marco Pesenti del Foro di Milano, C.F.PSNMRC63E05F205W, Giuseppe Caputi del Foro di Roma, C.F.CPTGPP71D14G942Z e Alessandra Moreschini del Foro di Tivoli ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell' Avv. Massimiliano Renzi, C.F.RNZMSM77L01G274F, in Valmontone, Vicolo della Pizzicheria n.5.

DEBITORE: [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED],
ultimo indirizzo di residenza conosciuto: [REDACTED]
(QUOTA DI PROPRIETA' 1/1).

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

- ABITAZIONE IN VILLINI, CON CORTE DI PERTINENZA, SITA NEL COMUNE DI FRASCATI (RM), VIA ENRICO FERMI N. 38 (ATTO DI PIGNORAMENTO SNC), FACENTE PARTE DEL CONSORZIO VIGNA FERRI, STRADA INTERNA N.C. N.51, CENSITA AL N.C.E.U. DEL MEDESIMO COMUNE AL FG. 23.P.LLA 1032, SUB.7 E 2 GRAFFATI, CAT. A/7, PIANO T - 1° - S1, INT.2. *Per nota n. 348, 78 del 2/10/13, art. 463, c. 1*
- AUTORIMESSA SITA NEL COMUNE DI FRASCATI (RM), VIA ENRICO FERMI N. 38 (ATTO DI PIGNORAMENTO SNC), FACENTE PARTE DEL CONSORZIO VIGNA FERRI, STRADA INTERNA N.C. N.51, CENSITA AL N.C.E.U. DEL MEDESIMO COMUNE AL FG. 23.P.LLA 1032, SUB.9, CAT. C/6, MQ.41, PIANO S1, INT.2.

Trattasi di:

Immobile con corte di pertinenza, facente parte di una costruzione bifamiliare, all'interno del Consorzio Vigna Ferri n. 51, ubicato nel comune di [REDACTED] dal centro urbano, in una zona a carattere prettamente residenziale.

Confinanti:

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile di maggiore consistenza di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, confina con part.1031 part.1033, part.971, salvo altre.

Dati Catastali:

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Frascati (Rm), al:

- Fg.23, Part.IIa 1032, Sub.2/7 (graffati), Cat. A/7, Cl.5, Consistenza 9 vani, rendita Euro 2.486,70
- Fg.23, Part.IIa 1032, Sub.9, Cat. C/6, Cl.4, 41 mq., rendita Euro 160,93

Contini: il tutto su cui è stato realizzato l'immobile
pignorato sulle cui parti 1032-
= 1033
selvo altri

DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:

05/12/2011, presentazione n.155, reg. gen. n.63769, reg. part. n.40452

ISTANZA DI VENDITA depositata in Cancelleria in data 07/12/2011

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO [REDACTED] E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDETTO :

1) a favore di:

BANCO DESIO LAZIO SPA, con sede in Roma

a carico di:

[REDACTED], nato a [REDACTED]

atto di pignoramento immobiliare trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 in data **05/12/2011** ai nn.63769/40452, gravante sulla porzione immobiliare oggetto di pignoramento distinta al N.C.E.U. al fg.23, p.IIa 1032, sub.2 e sub.9.

2) a favore di:

[REDACTED], nato a [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

atto di compravendita a rogito Notaio Silvio Garroni di Anzio del **07/12/2005** rep. n.57637/14955, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 in data 09/12/2005 ai nn.81568/46990, avente ad oggetto la porzione immobiliare distinta al N.C.E.U. al fg.23, p.IIa 1032, sub.2 e sub.9.

3) a favore di:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

atto di compravendita a rogito Notaio Silvio Garroni di Anzio del **23/02/1990** rep. n.29345/5511, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 in data 06/03/1990 ai nn.9816/6769, avente ad oggetto il terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento.

N.B.:

- si rileva **contratto preliminare di vendita**, con il quale il Sig. [REDACTED], si è impegnato a vendere alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], ricevuto dal Notaio Ludovico Perna, di Roma in data **06/05/2010** rep. n.162085/12253, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 in data 07/05/2010 ai nn.29245/16768 (Cfr. all. "5B").

STATO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1) a favore di:

BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A., con sede in Lodi

a carico di:

[REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

ipoteca giudiziale iscritta presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 il **16/01/2012** ai nn.2344/212 per Euro 100.000, gravante sulla porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, distinta al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1032, sub.7 e 2 graffiati e nel foglio 23, p.lla 1032 sub.9.

2) a favore di:

BANCO DESIO LAZIO SPA, con sede in Roma

a carico di:

[REDACTED]

ipoteca giudiziale iscritta presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 il **17/02/2011** ai nn.7699/1456 per Euro 750.000, per sorte di Euro 602.112,30, gravante sulla porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, distinta al N.C.E.U. al fg.23, p.lla 1032, sub.2 e sub.9.

3) a favore di:

UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA, con sede in Milano

a carico di:

[REDACTED]

ipoteca volontaria iscritta presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 il **09/12/2005** ai nn.81569/24169 per Euro 920.000, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 460.000, gravante sulla porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, distinta al N.C.E.U. al fg.23, p.lla 1032, sub.2 e sub.9.

DESCRIZIONE DEL BENE**Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

Immobile con corte di pertinenza, facente parte di una costruzione bifamiliare, all'interno del Consorzio Vigna Ferri n. 51, ubicato nel comune di Frascati (RM), Via Enrico Fermi, n. 38 fuori dal centro urbano, in una zona a carattere prettamente residenziale.

La costruzione è organizzata in modo da avere sia l'ingresso pedonale che carrabile all'interno del Consorzio Vigna Ferri al n. civico 51.

Essa presenta, in corrispondenza del prospetto principale e lungo quello laterale sinistro (il prospetto laterale destro è in adiacenza con altra costruzione) un percorso pavimentato, per concludersi in corrispondenza della rampa di accesso al garage di proprietà e parte sul giardino di pertinenza.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano completamente interrato, circondato su tre lati da un giardino molto curato, con percorsi pedonali pavimentati e delimitati da aiuole, realizzate con ciottoli bianchi e piante ornamentali.

Tutto il giardino è delimitato da una recinzione costituita da muretto in muratura e ringhiera in ferro colore grigio antracite.

Le pareti esterne sono tutte intonacate; gli infissi e la porta di ingresso presentano un rivestimento in mattoncini molto carino con inferriate di protezione in ferro.

L'unità abitativa si presenta così organizzata:

L'ingresso all'unità immobiliare avviene attraverso un ampio portico dal quale attraverso un portone in legno ci si immette direttamente in un ampio disimpegno, ben illuminato, che divide la zona notte, a sinistra, dalla zona giorno, a destra.

Attraverso una comoda scala rivestita in marmo giungiamo al **Piano Primo Sottotetto**, adibito completamente a zona notte.

Il piano sottotetto presenta una altezza al colmo di mt. 2,20 ed una altezza minima che varia da cm 130 a cm 150; qui troviamo n. 2 camere da letto ed ognuna con bagno di pertinenza, un ripostiglio, un piccolo disimpegno e un comodo terrazzo, con affaccio in corrispondenza del prospetto posteriore.

N.B. DA PROGETTO IL PIANO 1° SOTTOTETTO E' DESTINATO A SOFFITTA/ RIPOSTIGLI, MENTRE ALLA DATA DI OGGI VIENE UTILIZZATO COME ZONA NOTTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, PERTANTO, NELLA REDIGENDA RELAZIONE VERRÀ VALUTATO COME SUPERFICIE NON RESIDENZIALE.

Al **Piano Terra**, da un portico (ampliato rispetto al progetto approvato e non sanabile) attraverso un ampio portone in legno giungiamo all'ampio disimpegno dell'appartamento (residenziale) che divide la zona notte dalla zona giorno.

La zona giorno è organizzata in modo da avere un ampio soggiorno, con cucina e zona pranzo, mentre la zona notte presenta un piccolo disimpegno che immette in n. 2 camere da letto e n. 2 bagni, il tutto molto ben rifinito.

N.B. CONFRONTANDO IL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON IL PROGETTO APPROVATO, TROVIAMO DEGLI ABUSI ALLA DATA DI OGGI, NON SANABILI:

- 1. LA CUCINA E' STATA RICAVATA DALLA CHIUSURA DEL PORTICO POSTERIORE**
- 2. LA ZONA PRANZO PRESENTA UN AMPLIAMENTO DI CIRCA MQ 6**
- 3. IL PORTICO PRESENTA UN AMPLIAMENTO DI CIRCA MQ 8,80**
- 4. LA CAMERA DA LETTO N. 2 E' STATA REALIZZATA PIU' PICCOLA DI CIRCA MQ 3 RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.**

N.B TUTTE QUESTE TRASFORMAZIONI ED AMPLIAMENTI, ALLA DATA DI OGGI, NON SONO SANABILI, COME RIFERITO, ALLA SCRIVENTE, DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FRASCATI, IN QUANTO NON CONFORMI AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME DI P.R.G. PERTANTO AI FINI DELLA REDIGENDA RELAZIONE VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE IL RIPRISTINO DELLO STATO DI FATTO.

Il Piano S1, presenta un accesso sia dall'interno dell'unità immobiliare che dall'esterno; dal vano scala sito nel soggiorno del piano terra, si arriva direttamente in un' ampio soggiorno con angolo cottura; inoltre troviamo:

- una sala hobby destinata alla sala visione (infatti troviamo ampi divani e schermo gigante);
- un piccolo disimpegno immette nella zona notte costituita da camera da letto, bagno, un ripostiglio;
- dalla sala hobby possiamo accedere direttamente nel garage dove troviamo la lavanderia ed un ripostiglio.

Dalla sala hobby, organizzata a sala video, possiamo accedere, attraverso un corridoio molto ben illuminato, ad un'altra sala hobby organizzata con piscina e accessori, molto bene rifinita.

A lato dell'angolo cottura troviamo un'uscita verso l'esterno che conduce ad un piccolo terrazzo, dove troviamo l'accesso ad un locale con bagno, completamente indipendente, ben organizzato e rifinito.

Tutti i piani (S1, Terra e 1° Sottotetto) sono caratterizzati da rivestimenti ed arredamento, molto belli ed appropriati.

N.B. A SEGUITO DEL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO LA SCRIVENTE HA VERIFICATO CHE IL PIANO S1 PRESENTA UN NOTEVOLE AMPLIAMENTO, CHE A SEGUITO DEL COLLOQUIO (IN DATA 06/12/2012) CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FRASCATI LA SCRIVENTE HA VERIFICATO CHE ESSO NON E' SANABILE IN ALCUN MODO, PER CUI NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON VERRA' VALUTATO MA VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE IL RIPRISTINO DELLO STATO DI FATTO.

GLI ABUSI RIGUARDANO:

- 1. realizzazione di una doppia rampa di accesso al piano S1** (la costruzione è una bifamiliare pertanto è stata realizzata una rampa di accesso per ogni unità immobiliare, mentre il progetto prevedeva una sola rampa, come da regolamento edilizio)
- 2. l'area di manovra comune è stata divisa a metà e separata da un muro e destinata a garage**
- 3. la superficie destinata a garage (come da progetto) è stato trasformata in locali accessori**
- 4. completamente interrato è stato realizzato un ampliamento di circa mq 43, destinato a sala hobby, non inserito ne nella domanda di condono del 2004 (ad oggi non licenziata**

in quanto non sanabile) ne nella variante del 2005 approvata con permesso di costruire n. 165/2005

N.B TUTTE QUESTE TRASFORMAZIONI ED AMPLIAMENTI, ALLA DATA DI OGGI, NON SONO SANABILI COME RIFERITO ALLA SCRIVENTE DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FRASCATI IN QUANTO NON CONFORMI AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME DI P.R.G.

Il **giardino**, di circa mq 550, si presenta in parte organizzato a verde e in parte pavimentato, il tutto in ottime condizioni manutentive e conservative.

NEL COMPLESSO L'IMMOBILE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE OTTIME, SVILUPPA UNA **SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 211** e una **SUPERFICIE UTILE INTERNA DI MQ. 349,78**.

N.B.

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON PROVVEDERE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO, IN QUANTO LA SUA REDAZIONE E' SEGUENZIALE AL RIPRISTINO DELLO STATO, RELATIVO AL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE. PERTANTO SOLO DOPO IL RIPRISTINO DELLO STATO DI FATTO E' OPPORTUNO AGGIORNARE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

In riferimento alla richiesta avanzata da questo CTU, circa la presenza o meno di **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** in sospeso, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, l'amministratore condominiale, nella persona della Sig.ra Maria Cristina Trinca comunicava alla scrivente, che alla data del **07/12/2012** risultavano a carico dell' esecutato, oneri condominiali per la somma di **circa € 4.888,67**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava OCCUPATO dalla Signora [REDAZIONE] e dal figlio minorenni, in qualità di convivente e figlio dell'Esecutato, il Sig. [REDAZIONE]

In data 31/08/2012 previa comunicazione tramite R.A. del 01/06/2012, la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Frascati (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato dalla Società Santa Lucia Immobiliare 90 a r.l. a seguito di **CONCESSIONE EDILIZIA N. 231 DEL 08/08/2002**, pratica edilizia n.213/bis/00, prot. n.38400/00;
2. che in data **09/12/2004 con protocollo n.40068** è stata presentata **DOMANDA DI CONDONO** per cui è stata pagata l'intera oblazione per Euro 7.580,00 e gli oneri concessori, comprensivi della maggiorazione regionale, per un totale di Euro 3.982,00, in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare identificato, alla data della redigenda relazione, con l'int.2 , distinto al Catasto al fg.23, p.lla 1032, ex 975 (**Domanda di Sanatoria identificato con int. "A" e distinto erroneamente al Catasto fabbricati alla p.lla 957 anziché 975;**

Descrizione dell'illecito edilizio, rispetto al progetto approvato per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.231/02:

- **Tipologia 1:** Ampliamenti di superfici non residenziali ai **PIANI INTERRATO** per una superficie utile di mq.41,76, con un volume v.p.p. di mc.125,25 totalmente interrato, **PIANO TERRA** ampliamento di un portico per una superficie di mq.7,28, **PIANO SOTTOTETTO** per realizzazione di un terrazzo di mq.11,30, mediante il taglio di una parte della copertura a tetto,

per una **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE DI MQ.60,34.**

- **Tipologia 5:** Sfalsamento della quota dei solai, tra le due unità immobiliari del villino, di ml 1,50 in lungo di ml1,00, previsto in progetto e rotazione della sagoma del fabbricato, rimanendo nell'ambito delle vigneti normative, per sovrapposizioni e distacchi dai confini e dalle costruzioni, il tutto al fine di un migliore adeguamento del fabbricato all'andamento naturale del terreno.
- **Tipologia 6:** Variazioni prospettiche riguardanti l'apertura e/o modifiche di finestre rispetto a quanto concesso.

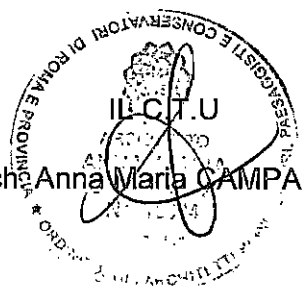
3. in data 14/09/2012, il responsabile dell' Ufficio Condono del Comune di Frascati (RM), ha dichiarato alla scrivente che la Domanda di Sanatoria del **09/12/2004, protocollo n.40068 NON POTEVA ESSERE ACCOLTA**, pertanto in data **12/07/2005, prot. n.21496**, il Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore della [REDACTED] presenta presso il Comune di Frascati (RM), domanda tendente ad ottenere il **PERMESSO DI COSTRUIRE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA**, per la realizzazione di un villino bifamiliare sul terreno sito in Frascati (RM), Lottizzazione Vigne – Ferri lotto n.1SL, distinto in Catasto al foglio 23, p.lla 1032 (ex 975).

4. che in data il Comune di Frascati ha rilasciato il **PERMESSO PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.165 DEL 22/11/2005**, per la realizzazione di un villino bifamiliare sul terreno sito in Frascati (RM), Lottizzazione Vigne – Ferri lotto n.1SL, distinto in Catasto al foglio 23, p.lla 1032 (ex 975), **AD ESCLUSIONE DELLA DOPPIA RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE E DELL'AMPLIAMENTO DEI DUE PORTICI OGGETTO DI DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 326/03.**

5. Ad oggi **NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 525.000,00
(Valore dell'appartamento piano 1° – T. – S1, del garage piano S1 e del giardino)

Carpineto Romano, 13.12.2012


Arch. Anna Maria CAMPAGNA

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Ripristino dello stato di fatto e quanto occorre per legittimare l'immobile circa € 30.000,00

Oneri condominiali € 4.888,67

per cui avremo

€ **562.215,60** (valore immobile) - € 34.888,67 (detrazione) = € 527.326,93

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 525.000,00 (Diconsi Euro Cinquecentoventicinquemila/00)

Arrotondabile ad 525.000,00

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

Riferiti.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

Consistenza:

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "8A")):

| SUPERFICIE UTILE | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-----------|---------------|
| P.S1 | SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA | mq | 45,25 |
| | SALA HOBBY 3 | mq | 9,30 |
| | SALA HOBBY 1 | mq | 24,65 |
| | DISIMPEGNO 4 | mq | 3,15 |
| | LAVANDERIA | mq | 10,95 |
| | WC 7 | mq | 4,30 |
| | RIPOSTIGLIO 3 | mq | 3,67 |
| | DISIMPEGNO 5 | mq | 1,73 |
| | RIPOSTIGLIO 2 | mq | 9,54 |
| | WC 5 | mq | 3,60 |
| | LETTO 5 | mq | 11,90 |
| | DISIMPEGNO 6 | mq | 6,30 |
| | PISCINA/SALA HOBBY 2 | mq | 36,40 |
| | WC 6 | mq | 1,85 |
| | TOTALE SUPERFICIE UTILE | mq | 172,59 |
| | TOTALE SUPERFICIE LORDA | mq | 235,00 |
| | | | |
| P.T. | SOGGIORNO/PRANZO | mq | 53,36 |
| | DISIMPEGNO 1 | mq | 11,50 |
| | CUCINA | mq | 13 |
| | WC 1 | mq | 3,23 |
| | DISIMPEGNO 2 | mq | 5,37 |
| | WC 2 | mq | 3,62 |
| | LETTO 1 | mq | 8,64 |
| | LETTO 2 | mq | 10,23 |
| | TOTALE SUPERFICIE UTILE | mq | 108,95 |
| | TOTALE SUPERFICIE LORDA | mq | 138,00 |
| | | | |
| P.1° Sottotetto | RIPOSTIGLIO 1 | mq | 10,00 |
| | LETTO 4 | mq | 18,50 |
| | DISIMPEGNO 3 | mq | 2,15 |
| | WC 3 | mq | 7,13 |
| | LETTO 3 | mq | 18,50 |

| | | | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|-----------|---------------|
| | WC 4 | mq | 12,00 |
| | TOTALE SUPERFICIE AD USO RESIDENZIALE | mq | 68,28 |
| | TOTALE SUPERFICIE LORDA AD USO RESIDENZIALE | mq | 90,00 |
| | | | |
| | TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANI S1 – T. -1° | mq | 349,78 |
| | TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANI S1 – T. -1° | mq | 463,00 |
| | | | |
| | SUPERFICIE UTILE | | |
| P.S1. | GARAGE | mq | 46,00 |
| | S.UTILE N.R. | mq | 46,00 |
| | | | |
| | CENTRALE TERMICA | mq | 1,20 |
| | S.UTILE N.R. | mq | 1,20 |
| | | | |
| P.T. | PORTICO | mq | 16,80 |
| | S.UTILE N.R. | mq | 16,80 |
| | | | |
| | TERRAZZO | mq | 22,80 |
| | S.UTILE N.R. | mq | 22,80 |
| | | | |
| P. 1° Sottotetto | TERRAZZO | mq | 11,30 |
| | S.UTILE NON R. | mq | 11,30 |
| | | | |
| P.T. | GIARDINO | mq | 500 |
| | S.UTILE N.R. | mq | 500 |
| | | | |
| | TOTALE S.UTILE N.R. | mq | 598,10 |