

Ciò può anche osservarsi dall'esame delle seguenti foto nn. 1-7 ritratte da chi scrive in occasione del sopralluogo del 09.01.2014, laddove si può riscontrare che l'area latistante il fabbricato è utilizzata a giardino ed a colture ortive e dove è anche allocata una stradina sterrata che consente l'accesso sia al sottostante piano seminterrato del fabbricato e sia ai quozienti di terreno allocati a valle del fabbricato.



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9

Si fa, altresì, rilevare che nella particella 530 si rinvenivano pure allocati il serbatoio del gas e la vasca settica (Cfr. foto nn. 5-7-8).

Caratteristiche strutturali del bene

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato.

I solai sono del tipo misto, composti da travetti prefabbricati e laterizi (Cfr. Foto n. 10).



Foto n° 10

Le pareti perimetrali esterne dell'immobile sito al secondo livello (*piano terra*) del fabbricato sono intonacate con intonaco del tipo civile e colorate di bianco.

Le pareti interrato del piano seminterrato, allocate sui fronti Sud ed Ovest, sono costituite da un muro in cemento armato, mentre, le tompagnature dei restanti due lati sono realizzate con blocchi in calcestruzzo (dimensioni cm 40xcm20xcm20(h)) e sono esternamente prive dello strato di intonaco.

Tanto è meglio raffigurato nelle ritrazioni nn. 11-12 che seguono.



Foto n° 11



Foto n° 12

I balconi situati al piano superiore del fabbricato sono privi di relativa ringhiera (Cfr. Foto. 11-12).

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato di colore chiaro e sono muniti di persiane a lamelle orientabili in alluminio preverniciato di colore amaranto (Cfr. Foto nn.11-12).

La copertura del fabbricato è del tipo a 4 falde ed il relativo manto è realizzato con tegole di tipo portoghesi (Cfr. Foto da n. 1-2-3-4-11-13)

I canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera preverniciata (Cfr. Foto nn. 2-4-5-6-11-12-13-16).

L'immobile situato al piano terra è, inoltre, dotato di un portico pavimentato, antistante il portone d'ingresso (Cfr. Foto n. 13-14-15), con adiacente ballatoio, quest'ultimo sprovvisto sui fronti Est (Cfr. foto nn. 15-16) ed ovest (Cfr. Foto nn. 17-18) di relativa ringhiera.



Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15



Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18

Nel corso del precitato sopralluogo si è pure visionato l'interno del fabbricato ed effettuato rilevamenti planimetrici sia dell'appartamento situato al piano terra e sia del locale ubicato al piano seminterrato.

Tanto al fine di redigere piante dello stato attuale dei detti immobili necessarie per poter accertare la presenza di eventuali difformità attraverso la conseguente comparazione con i relativi disegni di progetto acquisiti da chi scrive presso l'UTC di San Marco Argentano.

La distribuzione funzionale dell'immobile è più in dettaglio caratterizzata da un unico corridoio di forma rettangolare su cui prospettano le porte d'ingresso di tutti i vani (Cfr. Foto da n. 19 a n. 24 ed anche la planimetria del piano terra, acclusa all'allegato "E").



Foto n° 19



Foto n° 20



Foto n° 21



Foto n° 22



Foto n° 23



Foto n° 24

La zona giorno è divisa dalla zona notte da una parete muraria, dotata di un'apertura larga 1,37 m circa, superiormente sagomata ad arco (Cfr. Foto nn. 20-21-22).

I vani presentano un'altezza interna di circa 2,94 metri.

Le foto che ritraggono i singoli ambienti sono state accluse all'Allegato "F" alla presente relazione.

La pavimentazione di tutti i vani, fatta eccezione di quella del locale wc, è realizzata con piastrelle in monocottura di dimensioni 33x33 cm (Cfr. Foto 19-24 ed anche Allegato "F")

Le pareti degli ambienti si presentano intonacate e tinteggiate.

Nel vano cucina risultava rivestito con piastrelle di dimensioni cm 20x cm 20, per un'altezza di 1,60 metri misurati da terra, solo l'angolo cottura, evidenziato nelle foto 25-26 seguenti.



Foto n° 25



Foto n° 26

Attraverso una porta allocata nel locale cucina si può accedere al vano scala che conduce al piano seminterrato (Cfr. Foto nn. 27-28).



Foto n° 27



Foto n° 28

In cucina è, altresì, installata una stufa a legna (Cfr. foto nn. 29-30).



Foto n° 29



Foto n° 30

Il locale WC è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore verde chiaro di dimensioni cm 32,5xcm24,5 (Cfr. Foto n. 31).



Foto n° 31

Le pareti del predetto vano sono rivestite per un'altezza di m 2,10 circa. Più in dettaglio le prime due file, a partire da terra, sono rivestite con piastrelle dello stesso tipo e colore del pavimento (Cfr. Foto n. 31).

La parte restante è, invece, piastrellata con mattonelle di colore verde chiaro, intervallate da alcune piastrelle decorate (Cfr. Foto nn. 32-33).



Foto n° 32



Foto n° 33

Tra le due ultime file di piastrelle è, altresì interposta una greca che si sviluppa lungo tutto il perimetro murario del vano wc (Cfr. Foto nn. 32-33-34).

Nel bagno è presente un water con cassetta alta, un bidet, un mobile con relativo specchio di colore bianco con incassato il lavabo, una vasca in materiale plastico ed una lavatrice (Cfr. Foto nn. 32-33-34-35).



Foto n° 34



Foto n° 35

La rubinetteria e gli accessori di arredo sono bicolori acciaio-ottone, fatta eccezione del gruppo vasca che, invece, è bianco ed ottone (Cfr. Foto nn. 32-33-34-35).

L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è alimentato a *gpl* tramite un serbatoio recintato allocato su una porzione di terreno prospiciente il fronte Nord del fabbricato facente parte della particella di terreno 530 (Cfr. Foto nn. 5-36).

I radiatori sono in alluminio preverniciato di colore bianco (Cfr. Foto n. 38).



Foto n° 36



Foto n° 37



Foto n° 38

Il generatore termico, marcato Beretta, modello Meteo, è posizionato sulla parete Nord del corpo di fabbrica (Cfr. Foto nn. 37-39-40-41).



Foto n° 39



Foto n° 40



Foto n° 41

Nella camera da letto matrimoniale indicata nella planimetria acclusa all'Allegato "E" con la dicitura "camera 3" è presente un'unità split condizionatore installata a parete, alimentata da una retrostante unità esterna posizionata sulla parete Est del fabbricato (Cfr. Foto nn. 42-43).



Foto n° 42



Foto n° 43

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed i relativi componenti (*prese-interuttori -placche*) sono marcati bticino, serie Living (Cfr. Foto n. 44).



Foto n° 44

Le porte interne sono di colore noce chiaro e con maniglie colore ottone (Cfr foto da 45 a 48).



Foto n° 45



Foto n° 46



Foto n° 47



Foto n° 48

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco sporco. Le persiane sono pure in alluminio preverniciato di colore amaranto e con lamelle orientabili (Cfr foto da n. 49 a 52).



Foto n° 49



Foto n° 50



Foto n° 51



Foto n° 52

A causa dell'inesistenza della rete fognaria comunale nel tratto della C.da Fruscette in cui ricade l'unità immobiliare di che trattasi, i liquami del fabbricato sono convogliati in una vasca settica del tipo Imhoff (Cfr. foto n. 53 ed Allegati "C15-C16" acclusi all'Allegato "C").



Foto n° 53

L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica.

Caratteristiche interne dell'immobile situato al piano seminterrato

Il locale ubicato al piano seminterrato risulta catastalmente incluso nella consistenza complessiva dell'unità immobiliare del p.t., che è di 8 vani, e presenta una superficie lorda di mq 143 circa e calpestabile di mq 121.

Il detto bene risulta collegato direttamente con la cucina dell'immobile posto al piano superiore tramite un vano scala, così come raffigurato nelle foto 54-56 seguenti.



Foto n° 54



Foto n° 55



Foto n° 56

Al piano seminterrato può anche accedersi direttamente dall'esterno tramite due porte di dimensioni pari a m 2,45 x 2,75 (h) circa, allocate sulla parete Nord del fabbricato (Cfr. Foto nn. 57-58).



Foto n° 57



Foto n° 58

All'atto del sopralluogo compiuto il piano seminterrato si presentava allo stato rustico e privo di pareti divisorie. Più in dettaglio le pareti perimetrali, i soffitti e gli elementi strutturali si rinvenivano non intonacati (Cfr. Foto da n. 63 a n. 79).

Tutti i vani finestra, situati sul fronte Est, erano privi dei relativi infissi, esternamente muniti di grate in ferro ed internamente sommariamente protetti a mezzo di una rete posizionata su elementi in legno fissati alle pareti (Cfr. Foto nn. 59-60-61).



Foto n° 59



Foto n° 60



Foto n° 61

Anche l'apertura presente in prossimità dell'angolo murario del fabbricato situato tra le pareti Sud-Ovest risultava priva di infisso ed internamente protetta con il già descritto sistema (Cfr. Foto n. 62).



Foto n° 62

Il vano scala che conduce al piano superiore risultava pure non intonacato ed i relativi gradini privi di pavimentazione (Cfr. Foto nn. 54-55-56).

Anche il piano di calpestio dell'immobile presentava solamente il massetto senza sovrastante pavimentazione.

L'altezza interna del locale seminterrato si rilevava pari a 3,00 m circa.

In corrispondenza dell'angolo murario formato tra le pareti Sud-Est si rinveniva un lavatoio (Cfr. Foto n. 63).

A ridosso della parete del vano scala si rilevava la presenza di un gruppo autoclave costituito da un serbatoio in acciaio zincato e dalle relative apparecchiature per il sollevamento dell'acqua (Cfr. Foto n. 64).



Foto n° 63



Foto n° 64

L'immobile risultava privo di impianto elettrico. Più in dettaglio si rilevavano solamente dei punti luce per l'illuminazione del locale e delle prese realizzati con derivazioni temporanee costituite da fili sospesi sommariamente fissati al soffitto ed alle pareti (Cfr. Foto nn. 60-62-64-65-66).

Tanto è meglio raffigurato nella sequenza di fotografie numerate da 61 a 75 di seguito riportata che ritrae per intero l'interno del locale in questione.



Foto n° 65



Foto n° 66



Foto n° 67



Foto n° 68



Foto n° 69



Foto n° 70



Foto n° 71



Foto n° 72



Foto n° 73



Foto n° 74



Foto n° 75



Foto n° 76



Foto n° 77



Foto n° 78



Foto n° 79



funzione di corte del fabbricato in cui risiede l'esecutato, così come può osservarsi dalla sequenza di foto riportata in appresso, numerata da 76 a 88.

In essa si rinvenivano allocati, infatti sia la fossa settica per la raccolta dei liquami fognari del fabbricato (Cfr. Foto n. 80), e sia un'area recintata in cui è situato il serbatoio di GPL per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento del fabbricato (Cfr. Foto n. 81).



Foto n° 80



Foto n° 81

Parte della detta particella anzidetta è, altresì, occupata dal tratto di strada sterrata che snodandosi dalla stradina comunale conduce al piano seminterrato del fabbricato (Cfr. Foto da n. 82 a 86), per poi congiungersi con il restante tratto viario interpoderale che conduce ai sottostanti quozienti di terreno di cui alle particelle 350,259,263,257,339 nonché ad altri fondi appartenenti a terzi.

Nella restante aliquota di terreno si rinvenivano colture ortive di tipo vario e porzione di vigneto (Cfr. Foto da n. 87 a 92).



Foto n° 82



Foto n° 83



Foto n° 84



Foto n° 85



Foto n° 86



Foto n° 87



Foto n° 88



Foto n° 89



Foto n° 90



Foto n° 91



Foto n° 92

Quanto, poi, alla particella n° 350 sulla stessa si rilevava la presenza di colture ortive e piante di ulivo (Cfr. Foto da n. 93 a 97).



Foto n° 93



Foto n° 94



Foto n° 95



Foto n° 96



Foto n° 97

Si aveva, altresì, modo di osservare che una porzione di terreno della precitata particella recava i segni di un pregresso movimento franoso che ha interessato in passato la stessa, così come può più in dettaglio rilevarsi dalle ritrazioni in appresso numerate da 99 a 108.

Più in dettaglio il fronte della frana partiva all'incirca dalla fascia di terreno posta in prossimità del confine con le particelle nn. 259 e 257 dell'esecutato e si estendeva poi in direzione Sud, interessando la fascia di terreno evidenziata nelle foto da n. 99 a 102.



Foto n° 98



Foto n° 99



Foto n° 100



Foto n° 101



Foto n° 102



Foto n° 103



Foto n° 104



Foto n° 105



Foto n° 106



Foto n° 107



Foto n° 108



Foto n° 109



Foto n° 110

In ordine poi alle particelle di terreno N° 259 – 263 – 257 sulle stesse si rilevava la presenza di alberi di ulivo per lo più situati in posizione sparsa.

Tanto è meglio osservabile dalla sequenza fotografica numerata da 111 a 139.



Foto n° 111



Foto n° 112



Foto n° 113



Foto n° 114



Foto n° 120



Foto n° 121



Foto n° 122



Foto n° 123



Foto n° 124



Foto n° 125



Foto n° 126



Foto n° 127



Foto n° 128



Foto n° 129



Foto n° 130



Foto n° 131



Foto n° 132



Foto n° 133



Foto n° 134



Foto n° 135



Foto n° 136



Foto n° 137



Foto n° 138



Foto n° 139



Foto n° 140



Foto n° 141



Foto n° 142



Foto n° 143



Foto n° 144



Foto n° 145



Foto n° 146



Foto n° 147



Foto n° 148



Foto n° 149



Foto n° 150



Foto n° 151

dalla seguente immagine estratta dal precitato elaborato (Cfr. Allegato "C12" accluso all'Allegato "C").



L'UTC forniva anche un'immagine ortofotografica, di seguito riportata in stralcio, da cui si può anche rilevare la presenza dei corpi di fabbrica anzidetti all'interno della particella n° 354.



In ordine alla rispondenza degli stessi alla normativa urbanistica-edilizia l'UTC non forniva, però, alcun ulteriore riscontro documentale.



(Immagine in cui sono stati evidenziati con il contorno di colore rosso le particelle di terreno di proprietà dell'esecutato)



Foto n° 144



Foto n° 145



Foto n° 146