

allegato n. **E.12**

Fotografie degli interni

scatti del 17 Febbraio 2025

- - n. 24 foto dell'appartamento con giardinetto esclusivo e garage foglio 20,
m.n. 264 (632), subb 5-14, 10, 11 e 19, in via Stazione n. 2010



foto 1 – m.n. 632 (264) sub 5 (soggiorno) – L'appartamento, dotato di ingresso solo pedonale da scala comune, al primo accesso risultava abitato dal esecutato e da suo fratello. All'anagrafe è attestato anche un terzo soggetto [REDACTED]. L'unità al secondo piano, con qualche trascurabile difformità nelle destinazioni d'uso dei vani rispetto alla rappresentazione catastale, si compone di ingresso con disbrigo, soggiorno, cucinino, loggia, poggiolo, bagno e tre stanze da letto. L'altezza utile interna è ovunque di circa 2.83m.



foto 2 – 632 (264) sub 11 (parti comuni condominiali e giardinetti esclusivi, visti dal poggiolo dell'appartamento) – Censita graffata all'appartamento vi è una superficie erbosa esclusiva di poco superiore ai 30 m². Si tratta del **sub 14**, che in foto è dietro al *van* bianco (freccia). Il bene è di esiguo valore, sia venale che d'uso, ma nondimeno contribuisce all'estimo complessivo del lotto unico, seppur di poco.



foto 3 – m.n. 632 (264) sub 5 (letto 3) – Tutto l'appartamento si trova in condizioni di manutenzione a dir poco scadenti. Oltre a risentire di marcata vulnerabilità lungo i ponti termici, l'involucro superiore lascia trafilare l'acqua piovana: la combinazione dei due difetti – uno costitutivo e l'altro accidentale – col tempo ha reso muri e soffitti delle distese di muffa. I corpi scaldanti sono termosifoni a bassa inerzia termica; i pavimenti sono in quadroni alla simil-palladiana (come qui) o alla simil-veneziana (come in soggiorno o nella camera da letto di cui alla foto successiva).



foto 4 – m.n. 632 (264) sub 5 (letto 2) – Anche nell'unica camera da letto singola (misura 12,62 m²) si riscontrano estesi aloni di muffa nera – per cui inattiva al momento dell'ispezione, ma riattivabile in caso di ripresa dell'irrorazione. Mancano una finestra e un corpo scaldante sotto davanzale (infixo a destra in foto).



foto 5 - sub 5 (soggiorno) – Questo locale, avente superficie pari a 14,44 m², vigente il DM 05/07/1975 sarebbe quello più adatto a essere destinato a cucina. Sennonché la norma fondamentale recante i requisiti igienico-sanitari delle abitazioni entrava in vigore pochi anni dopo la costruzione dell'immobile.



foto 6 - sub 5 (loggia) – Anche il vano finestrato di interposizione tra il soggiorno e il poggiolo mostra evidenza di protratte infiltrazioni d'acqua. Il tubo bianco in basso, al centro, è l'espulsione fumi della caldaia murale (vedi foto n. 17). Il contorno dell'infisso è sormontato da una trave d'ambito fuori spessore.



foto 7 - sub 5 (cucinino) - Il cucinico adibito ad angolo cottura misura 4,13 m² in superficie per poco meno 2,11 m d'altezza. Il locale si chiama "retro" al catasto.



foto 8 - sub 5 (cucinino) - Anche qui il soffitto lascia trapelare notevoli infiltrazioni ristagnanti di acqua piovana, dando luogo ad aloni di aspetto molto risalente.



foto 9 – sub 5 (ingresso) - Trovandosi sotto il colmo della copertura, questa stanza è la meno soggetta all'evidenza di fenomeni di infiltrazione. Misura tot 7,37 m².



foto 10 - sub 5 (letto 1) – La stanza da letto sud è anche quella più ampia e misura 16,35 m². Come illustrato dalla foto esterna n. 3, anche qui manca un infisso – oltre a un corpo scaldante sotto davanzale.



foto 11 - sub 5 (letto 1) – Le membrature d'ambito si presentano fortemente ammalorate soprattutto sul lato attiguo al soggiorno e al cucinino. Le mufte, pur prevalentemente nere, non sono tutte inattive.



foto 12 - sub 5 (letto 1) – La stanza da letto principale ha problemi di umidità residua anche sul muro che la divide dal bagno. La porta interna, secondo lo standard tipologico prevalente nell'abitazione, ha il contorno in legno tamburato verniciato e la luce centrale in vetro stampato.



foto 13 - sub 5 (letto 2) – Oltre agli ammaloramenti da incuria pluridecennale, già diffusamente descritti, nell'angolo di stanza contiguo al vano scale si vede una colatura di sporcizia versata sulla parte bassa del muro in comune con la u.i.u. sub 6. L'abitazione non è verosimilmente mai stata ritinteggiata.



foto 14 - sub 5 (ingresso con disbrigo) – Il quadro elettrico generale dell'appartamento, in apparenza datato, ha la $I_{\Delta n}$ del differenziale correttamente tarata (3 mA) e un solo magnetotermico da 15 A.



foto 15 - sub 5 (bagno) – Le mufte sopra il cassonetto dell'avvolgibile sono multicolori, variando dal nero al verde al giallastro: segno che le micocolture sono attive, cioè correntemente irrorate.



foto 16 - sub 5 (bagno) - L'arredo sanitario contempla lavabo, vasca da bagno, vaso e bidet, oltre all'attacco per lavatrice. Non vi sono termoarreda (scaldasalviette).



foto 17 - sub 5 (loggia) - Il generatore di calore pare una caldaia Ferroli da 24 kW. L'esecutato non sa riferire eventuali estremi di accatastamento CIRCE.



foto 18 - sub 10 (vano scale) - Al sottotetto si accede da una stretta botola ubicata sopra l'ultimo pianerottolo comune al secondo piano, davanti all'ingresso dei subb 5 e 6.



foto 19 - sub 5 (letto 1) - Anche nella stanza da letto più grande si vedono muffe intradossali di molti colori, per cui di attività e alimentazione variabili – probabilmente – in ragione della loro diversa prossimità ai punti di maggiore irrorazione a riva di copertura.



foto 20 - sub 10 (corsia garage) - Gli unici beni comuni non censibili attribuiti al compendio sono il sub 10 (interno, vano scale e corsia garage) e il sub 11 (esterno, corte comune). Essi non esprimono alcun autonomo valore venale.



foto 21 - sub 19 (garage) – Il posto auto esclusivo staggito misura poco più di dieci metri quadri e si presenta rettangolare e ben delimitato su tre lati, diversamente dalla rappresentazione che se ne trova al catasto fabbricati.



foto 22 - sub 10 (contatori luce) – Il codice utenza visualizzabile sul display del contatore elettrico ha n. [redacted]. La nicchia contatori si trova nel vano scale, allo sbarco sul seminterrato. Non risultano sospensioni della fornitura elettrica.

