

allegato n. **E.12**

Fotografie degli interni

scatti del 19 Giugno e del 18 Luglio 2024

- - n. 35 foto della residenza bifamiliare con accessori e pertinenze
foglio 25, m.n. 378, subb 1, 2 e 3 di via Franzine n. 6



foto 1 – m.n. 378 sub 1 (salotto) – La residenza bifamiliare, dotata di n. 1 ingresso carraio da via Franzine, risulta gravata da contratto inopponibile alla procedura, così come il campo coltivato sul retro. L'unità al primo piano, sostanzialmente conforme alle configurazioni reperibili al catasto e in ufficio tecnico comunale, si compone di corridoio, salotto, studio, sala da pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre stanze da letto e quattro poggiali. Il soggiorno, oltre che di climatizzatore a espansione diretta e di corpo radiante, è dotato anche di una caldaia a *pellet* e di un caminetto in muratura collegato a una canna fumaria dedicata.



foto 2 – m.n. 378 sub 1 (cucina) – Le pareti attrezzate del locale sono piastrellate in ceramica smaltata fino all'intradosso degli arredi pensili. La cappa di aspirazione sopra il fornello è statica, mancando un terminale d'espulsione in copertura. Gli infissi, qui come ovunque altrove, sono telai in legno con persiane.



foto 3 – m.n. 378 sub 1 (studio) – Il locale è catastalmente assegnato a “pranzo”, ma l’uso che se ne fa è più quello di uno studio. Anche qui, come in tutta la zona giorno, il pavimento è in cotto smaltato color amaranto. Il termosifone, di nuovo con ricorrente soluzione costruttiva, è alloggiato in una nicchia sotto davanzale profonda – a seconda della finestra sotto cui si trova – dai 18 ai 20 centimetri. Si tratta dell’unico vano finestrato con rapporto aeroilluminante inferiore all’ottavo al primo piano: il parametro qui vale 0.11.



foto 4 – m.n. 378 sub 1 (letto 1) – La spaziosa stanza da letto (la superficie netta sfiora i venticinque metri quadri) è dotata di un’ampia porta finestra che dà su uno dei quattro poggioni sporgenti dal primo piano. A fianco del balcone si trova, ribassato di circa sessanta centimetri, identico elemento architettonico asservito al salotto (cfr. foto 1). Tutta la zona notte, rialzata, nelle stanze da letto è pavimentata a *parquet*.



foto 5 – m.n. 378 sub 1 (letto 3) – Pur disponendo di una metratura nettamente inferiore a quella della stanza in foto 4, anche questa camera da letto dispone di un poggiatesta esclusivo ed è omologata come doppia (matrimoniale), superando comunque i 14 metri quadri. Il muro sulla sinistra, che lo scatto non raffigura, presenta una risega strutturale a tutta lunghezza.



foto 6 – m.n. 378 sub 1 (letto 3) – È l'unica stanza da letto senza balcone, ma ciononostante rimangono l'omologazione a camera matrimoniale e un rapporto aeroilluminante superiore all'ottavo (qui vale 0.148). Tutta la zona notte ha altezza utile netta di 2.98m, leggermente maggiore di quella misurabile nella parte ribassata dell'appartamento (2.96m). Anche qui il corpo illuminante è a centro soffitto.



foto 7 - sub 1 (sala da pranzo) – Diversamente da quanto rappresentato al catasto e all'ultimo stato edilizio utile, cucina e sala da pranzo non sono separate da alcun divisorio.



foto 8 - sub 1 (corridoio) – La porta a due ante visibile sulla destra è quella d'ingresso dal vano scala. Si nota lo sfalsamento di quota del salotto, praticabile scendendo da un gradino e con soffitto risegato.



foto 9 - sub 1 (poggiolo 2) - La macchina frigo qui installata ha la targa di cui alla foto 16 esterna.



foto 10 - sub 1 (poggiolo 3) - Le pareti d'ambito sono prive di isolamento termico.-

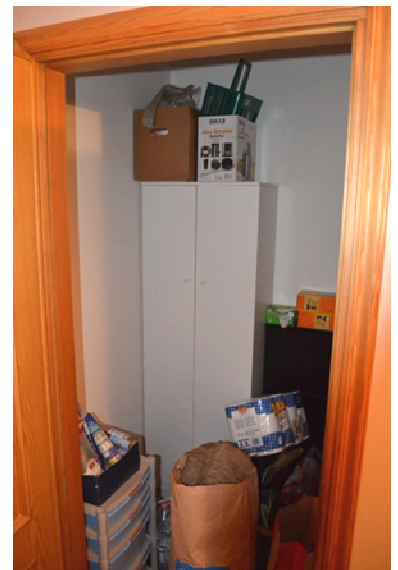


foto 11 - sub 1 (ripostiglio) - Di questo vano non si ha traccia né al catasto né in Comune.



foto 12 - sub 1 (bagno 1) - Questo wc ha lavabo, vaso, box doccia e bidet. Pareti piastrellate quasi fino a filo soffitto.



foto 13 - sub 1 (bagno 2) - Il secondo wc, leggermente più grande dell'altro, se ne differenzia anche per avere la vasca da bagno.



foto 14 - sub 1 (disimp.) - Sopra la porta del letto 1 si vede uno dei due clima alimentati dalla macchina di cui in foto 9.



foto 15 – m.n. 378 sub 1 (vano scala) – L'interno del corpo di fabbrica turrato è dominato da una maestosa scala elicoidale finita in legno massiccio chiaro. I gradini hanno larghezza lorda pari a 1.30m, col primo a fungere da maestà al piede raggiungendo il metro e novanta. Si tratta di diciotto pedate e di diciannove alzate – le seconde da circa 16.5cm ognuna – a sbarcare su un ballatoio con balaustra in parte curvilinea.



foto 16 – m.n. 378 sub 1 (cucina-soggiorno) – Malgrado l'elaborato planimetrico dell'01/01/1993 (cfr. allegato E.6) assegni questo vano al pianterreno al sub 2, forse perché allora ancora censito con quell'identificativo su tutto il piano, questo locale in planimetria è attribuito al sub 1 così come il vano scala, il terrazzo e il seminterrato – oltre ovviamente a tutto il primo piano. Il rapporto aeroilluminante di 0.064 non soddisfa quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del D.M. 5 Luglio 1975.



foto 17 – m.n. 378 sub 2 (letto 1) – Il partizionamento interno e la sistemazione a civile abitazione dell'unità al piano terra, salvo la destinazione d'uso del soggiorno/cucina che ricade in subalterno distinto, non risulta né al catasto né all'ultimo stato amministrativo approvato in ufficio tecnico. Si rilevano infatti corridoio e disbrigo, due stanze da letto, due bagni, un ripostiglio, una lavanderia e un magazzino residuale che non corrispondono al quadro formalizzato nelle sedi di legge, ove si trovano un magazzino grande il doppio, un "deposito" e un vano di destinazione non meglio specificata, corrispondente all'attuale bagno 1.



foto 18 – m.n. 378 sub 2 (letto 1) – Questo locale, indicato come "deposito" al catasto, è finito e arredato come spaziosa stanza da letto. Corrisponde, in pianta, al locale di cui alla precedente foto 4. Ancora l'ultimo progetto reperibile in Comune mostra una grande apertura finestrata, assente allo stato di fatto.



foto 19 - sub 2 (ripostiglio) – L'ambiente, riscaldato mediante corpi radianti di epoca più recente rispetto a quella dei termosifoni al piano superiore, non raggiunge i 9 m² ma è comunque di comoda ampiezza.



foto 20 - sub 2 (bagno 2) - Questo bagno è attrezzato per consentire la fruizione a utenti portatori di handicap. Nelle planimetrie agli atti non figura. Vi si trovano lavabo, wc, doccia e bidet. Piastr. h 2.30m.



foto 21 - sub 2 (corridoio) – Il disbrigo al piano terra collega le zone giorno e notte dell'unità. Il letto grande è su un piano rialzato.



foto 22 - sub 2 (bagno 1) - Il wc più piccolo dei due al pianterreno esiste anche in catasto, sebbene senza dicitura. Stessi sanitari del 2. Piastrellato altezza 2.80 metri.



foto 23 - sub 2 (bagno 2) – Anche la cabina e il piatto doccia sono pensati per garantire ampiezza sufficiente per le esigenze di utenza diversamente abile.



foto 24 - sub 2 (magazzino) – Quanto residua del magazzino dopo il partizionamento del piano terra misura comunque quasi cinquanta metri quadri. La parte di vano inquadrata nella foto, ribassata di una sessantina di centimetri, ha altezza di 3.32m.

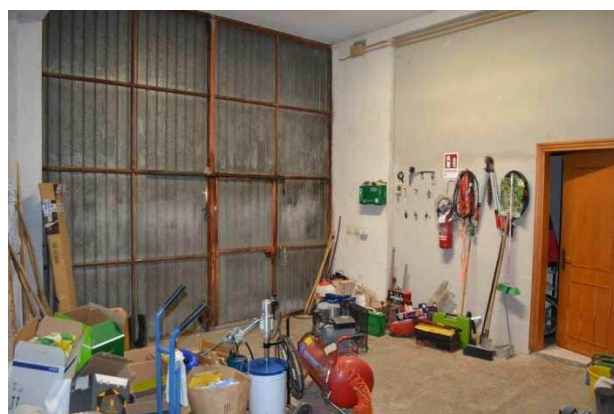


foto 25 - sub 2 (magazzino) – Questo locale, di tutta evidenza il più grande e il più alto di tutto il fabbricato, nella porzione a tutta altezza misura 3.93m. Come risulta anche dalla foto precedente, si presenta ingombro di masserizie.



foto 26 - sub 2 (lavanderia) – Anche questo locale, catastalmente e amministrativamente, non risulta. Anche qui masserizie accatastate.



foto 27 - sub 1 (cantina) – La destinazione d'uso catastale del vano è "pollaio". L'altezza utile misurata nei seminterrati sotto terrazza è di 2.46m.



foto 28 - sub 2 (lavanderia) - La parete attrezzata è munita di attacchi per lavello e lavatrice.



foto 29 - sub 1 (sogg./cucina) - In alto a destra, in foto, si vede il clima asservito a questa zona.



foto 30 - sub 1 (centrale term.) - L'acqua è prelevata da pozzo tramite autoclave e accumulata in un serbatoio da 200 lt. di capienza.



foto 31 - sub 1 (ingresso 1p) – Il quadro elettrico dell'appartamento al primo piano alloggia un differenziale con $I_{\Delta n} = 0.03A$, due magnetotermici C16 e due C10, nonché un portafusibili. Malgrado gli impianti risalgano a prima dell'introduzione della legge n. 46 del 05/03/1990, la rispondenza delle installazioni si può senz'altro dichiarare a cura di tecnico abilitato.



foto 32 - sub 1 (centrale termica) – Qui nel quadro elettrico si trovano un differenziale con $I_{\Delta n} = 0.03A$, un magnetotermico C16 e tre C10, ancora conformi alla norma di buona tecnica e dichiarabili ad essa rispondenti.



foto 33 - m.n. 378 - sub 1 (corridoio) - Il disbrigo che interconnette la cantina e il locale caldaia è lungo quasi 8.70m ed è dotato di tre finestre sotto balastra.



foto 34 - m.n. 378 - sub 1 (centrale termica) - Il generatore è una caldaia a bruciatore marca Riello, di cui non sono note l'epoca d'installazione, l'eventuale posizione CIRCE né la manutenzione.



foto 35 – m.n. 378 sub 1 (cantina) – Anche questo locale è stracolmo di masserizie e di effetti personali dell'esecutato e della sua famiglia. Il soffitto non è infiltrato e ammalorato come quello del locale contiguo (cfr. effiorescenze in alto nella foto 34). Le aperture finestrate, come quella in c.t., sono poco più che oblò.