

allegato n. **E.12**

## **Fotografie degli interni**

*scatti del 25 Settembre 2025*

- n. 21 foto dell'appartamento con garage al pianterreno  
foglio 52, m.n. 226, subb 1 e 2 in via Calatafimi n. 41/A



**foto 1** – m.n. 226 sub 2 (soggiorno-pranzo) – L'appartamento, dotato di ingressi pedonale e carroia dalla pubblica via, al primo accesso risultava abitato dall'esecutata, [REDACTED]. L'unità abitativa, con qualche trascurabile difformità nelle destinazioni d'uso dei vani rispetto alla rappresentazione catastale, si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, studio, due camere da letto e bagno con doccia.



**foto 2** - sub 2 (soggiorno-pranzo) – I corpi scaldanti rilevabili sono ventilconvettori allacciati a un sistema di distribuzione interamente fuori traccia.



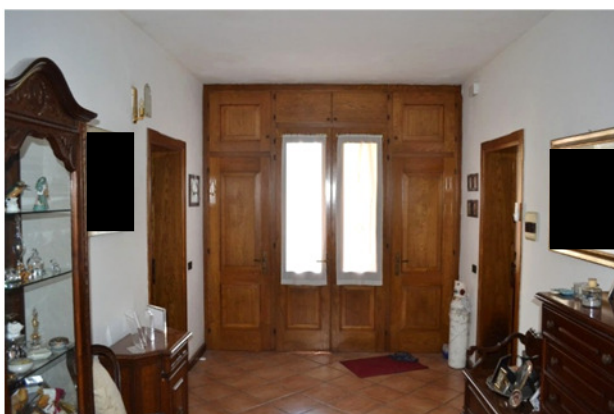
**foto 3** - sub 2 (cucina) – Il locale cottura ha una superficie pari a 7,40m<sup>2</sup>: vigente l'attuale regolamento edilizio, si tratterebbe di un'area in lieve difetto.



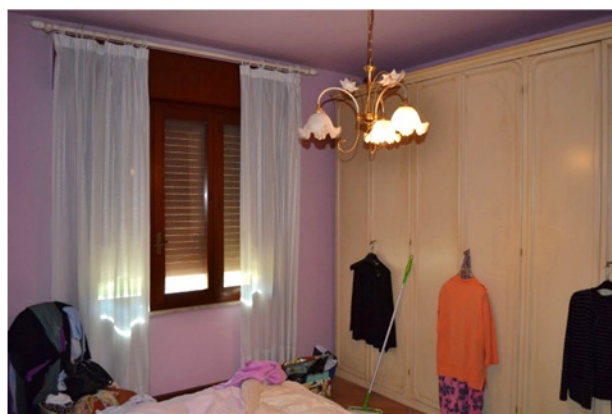
**foto 4** – sub 2 (“studio”) – Questo locale, catastalmente assegnato a *pranzo*, di fatto è adoperato come stileria e angolo computer. La superficie misura 20.64 m<sup>2</sup>. I pavimenti, come in quasi tutta l’abitazione, sono in cotto a quadrotti sghembi, a giunti continui. Qui tinte in acrilico bianco, come dappertutto. Tranne che nel letto 1 (cfr. successive foto n. 7 e 8).



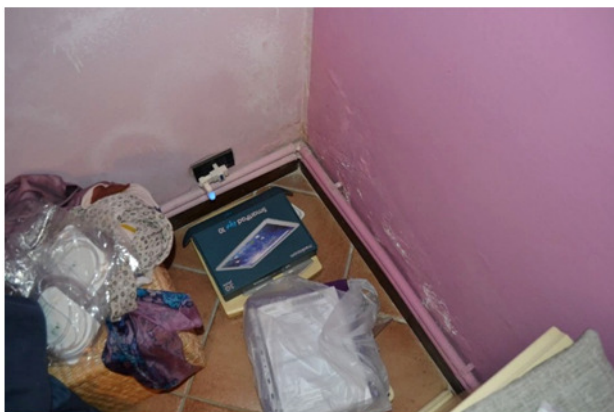
**foto 5** - sub 2 (ingresso) - Sopra la porta del bagno si vede l’unico apparecchio a espansione diretta per la climatizzazione dell’appartamento, marca Qingdao mod.HSU-12TK1, refrigerante R32. L’impianto copre 550 m<sup>3</sup>/h a fronte di 295m<sup>3</sup> utili da riscaldare o raffreddare, calcolati contando anche l’angolo doccia. Le porte interne sono in legno massiccio chiaro.



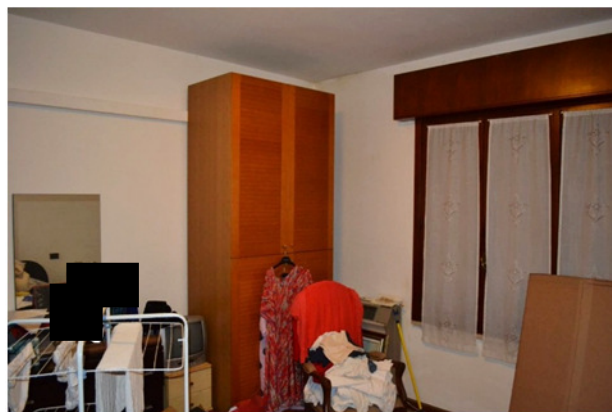
**foto 6** - sub 2 (ingresso) – Controcampo della foto precedente. Il muro d’accesso è completamente tamponato da una boiserie con armadi a muro e bussola d’ingresso con porta a vetri interna a due ante.



**foto 7** - sub 2 (letto 1) – L’unica stanza tinteggiata di rosa ha – come tutti gli altri locali tranne due – una finestra da 150x160cm. Gli infissi esterni sono tutti in legno duro scuro.



**foto 8** - sub 2 (letto 1) - Sull’angolo nord della stanza da letto si notano efflorescenze da igroscopia di sali idrati. È l’unico evidente segno di degrado all’interno di un immobile altrimenti contraddistinto da un più che discreto stato di conservazione, soprattutto consideratane l’età.



**foto 9** - sub 2 (letto 2) – La seconda stanza da letto ha metratura lievemente inferiore a quella della prima (16.95 m<sup>2</sup> contro 17.64), ma ha identica apertura finestrata. L’altezza utile interna dei vani si attesta sempre attorno ai 2.87 metri (nella doccia 2.83), quindi sensibilmente meno dei tre metri in atti.



**foto 10** - sub 2 (bagno) - Il servizio igienico dispone di tazza, bidet, lavabo, cabina doccia, lavello e lavatrice. Pavimenti smaltati a giunti discontinui. Altezza di piastrellatura pareti 2.63 metri.



**foto 11** - sub 2 (bagno) - La cabina doccia in muratura non figura né al catasto né in ufficio tecnico. Essa rappresenta una variazione non essenziale ex art. 32, c. 2, del DPR n. 380/2001.



**foto 12** - sub 1 (caldaia) - Il tubo fumi del generatore di calore, originariamente, correva in un canna fumaria strutturale ora inutilizzata. Attualmente la caldaia espelle a filo muro frontale.



**foto 13** - sub 2 (ingresso) - Gli unici due cronotermostati rilevabili si trovano nel vestibolo (quello in foto) e nel bagno, definendo così due zone termiche distinte. Si tratta di apparecchiature analogiche.



**foto 14** - sub 1 (garage) - Il posto auto coperto esclusivo, con monofalda sottotegola e travetti tipo Varese, è difforme da quanto illustrato in atti. Anche qui ricorre il già citato art. 32, comma 2, del 380/01.



**foto 15** - sub 1 (loc. boiler) - Il quadro elettrico asservito al secondo vano tecnico ha due differenziali (uno per la caldaia e l'altro per lo scaldacqua) di corretta taratura e quattro obsoleti magnetotermici.



**foto 16** - Il codice utenza visualizzabile sul display del contatore elettrico ha numero 369 818 058. Il contatore si trova nello stesso vano tecnico di cui alla foto precedente e alla n. 18.



**foto 17** - sub 1 (caldaia) - Il generatore di calore è un apparecchio murale da interni marca Immergas mod. Victrix Zeus 26, da 23.6 kW di potenza utile in riscaldamento, modulante e condensante. Incerti manutenzione periodica e denuncia al registro regionale degli impianti termici.



**foto 18** - sub 1 (boiler) - Lo scaldabagno a metano, avente circa cento litri di capienza utile, è marca Boschetti con sensore bitermostatico incorporato. Il tubo fumi è fuori servizio e non si vedono adduzioni dirette, per cui è lecito supporre che il serbatoio funzioni come un *puffer* sanitario.



**foto 19** - sub 1 (garage) - Dove l'accessorio esprime per intero la sua larghezza (4.87 metri) è solo verso il disbrigo che dà sulla porta posteriore. Quest'ultima, un infisso in metallo stampato inframezzato da vetri singoli, è ostruita dall'esterno da lastre ondulate e fa pensare di essere inutilizzata da tempo.



**foto 20** - sub 1 (vani tecnici) - A differenza di quanto rappresentato al catasto, i vani tecnici sono due e non uno solo. A destra - in foto - è installato il generatore, mentre a sinistra lo scaldabagno. Manca la porta sul vano boiler/quadri. Il fabbricato accessorio, oltre che pieno di masserie dell'esecutata, si presenta in generale molto deteriorato.



**foto 21** - sub2 (ingresso) - Il quadro elettrico generale alloggia un differenziale di corretta taratura, con  $I_{\Delta n} = 0.03$  A, e due magnetotermici: uno per la zona giorno, da 15 A, e l'altro per la zona notte, da 10 A. Nessuno degli impianti tecnologici risulta munito della dichiarazione di conformità, introdotta con la Legge n. 46/90, cioè molto dopo l'agibilità dell'edificio.