

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 7,40m²: vigente l'attuale regolamento edilizio, si tratterebbe di un'area in lieve difetto.

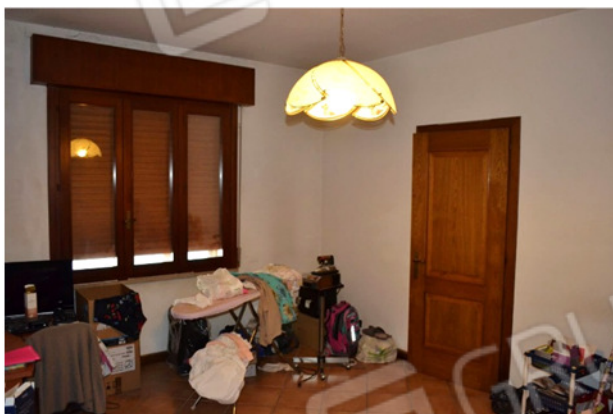


foto 4 – sub 2 (“studio”) – Questo locale, catastalmente assegnato a *pranzo*, di fatto è adoperato come stileria e angolo computer. La superficie misura 20.64 m². I pavimenti, come in quasi tutta l’abitazione, sono in cotto a quadrotti sghembi, a giunti continui. Qui tinte in acrilico bianco, come dappertutto. 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 m³/h a fronte di 295m³ utili da riscaldare o raffreddare, calcolati contando anche l’angolo doccia. Le porte interne sono in legno massiccio chiaro.

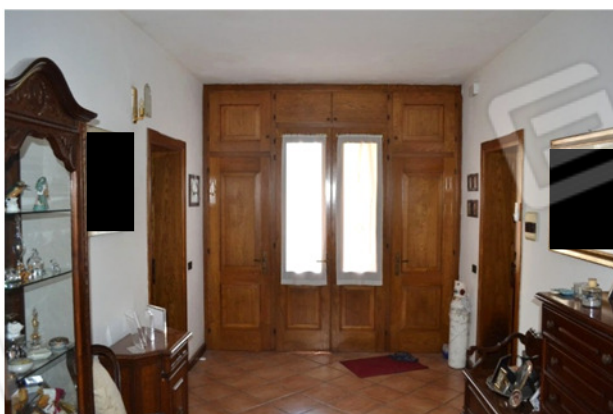


foto 6 - sub 2 (ingresso) – Controcampo della foto precedente. Il muro d’accesso è completamente tamponato da una boiserie con armadi a muro e bussola d’ingresso con porta a vetri interna a due ante.

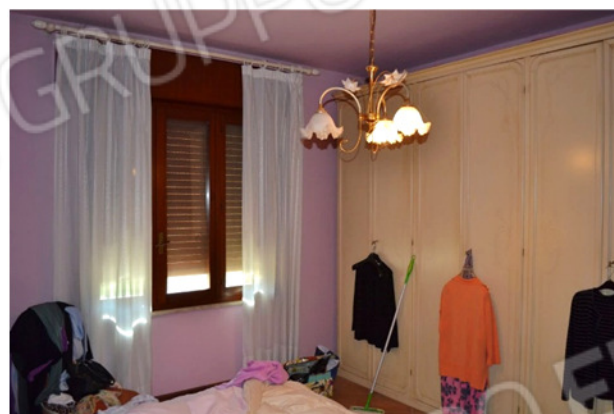


foto 7 - sub 2 (letto 1) – L’unica stanza tinteggiata di rosa ha – come tutti gli altri locali tranne due – una finestra da 150x160cm. Gli infissi esterni sono tutti in legno duro scuro.

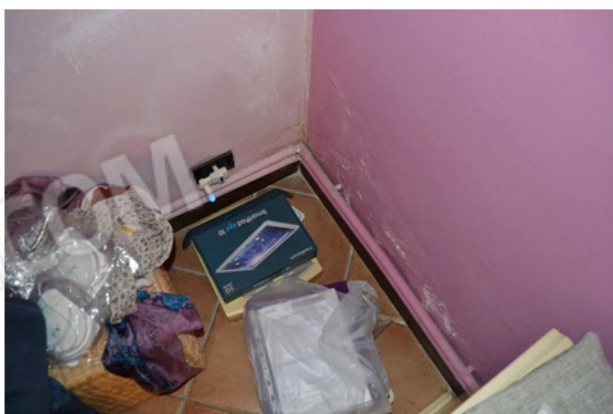


foto 8 - sub 2 (letto 1) - Sull’angolo nord della stanza da letto si notano efflorescenze da igroscopia di sali idrati. È l’unico evidente segno di degrado all’interno di un immobile altrimenti contraddistinto da un più che discreto stato di conservazione, soprattutto consideratane l’età.

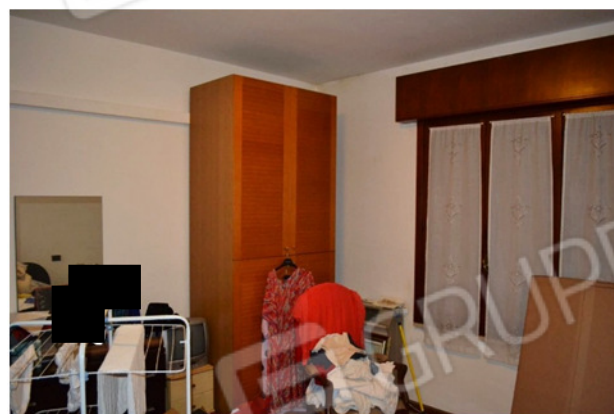


foto 9 - sub 2 (letto 2) – La seconda stanza da letto ha metratura lievemente inferiore a quella della prima (16.95 m² contro 17.64), ma ha identica apertura finestrata. L’altezza utile interna dei vani si attesta sempre attorno ai 2.87 metri (nella doccia 2.83), quindi sensibilmente meno dei tre metri 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.

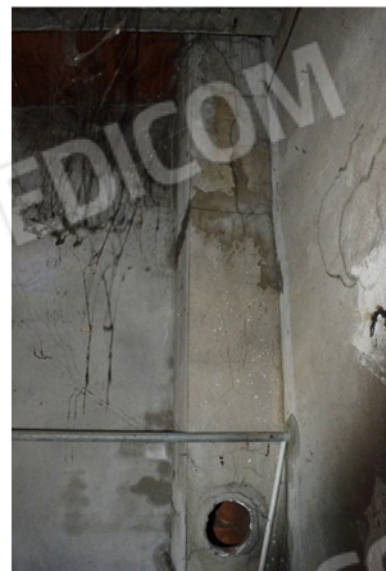


foto 12 - sub 1 (caldaia) - Il tubo fumi del generatore di calore, originariamente, correva in un canna fumaria strutturale ora inutilizzata. Attualmente la caldaia espelle a filo muro frontale.



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 as-servito 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 Im-mergas 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 fummi 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 $I_{\Delta n} = 0.03 \text{ A}$, 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.