

allegato n. **E.12**

Fotografie degli interni

scatti del primo Luglio 2025

- - n. 25 foto del rudere con accessori e pertinenze foglio 13,
m.n. 316, subb 1, 2, 3 e 4, e m.n. 317, subb 1 e 2,
in via Fontana n. 28

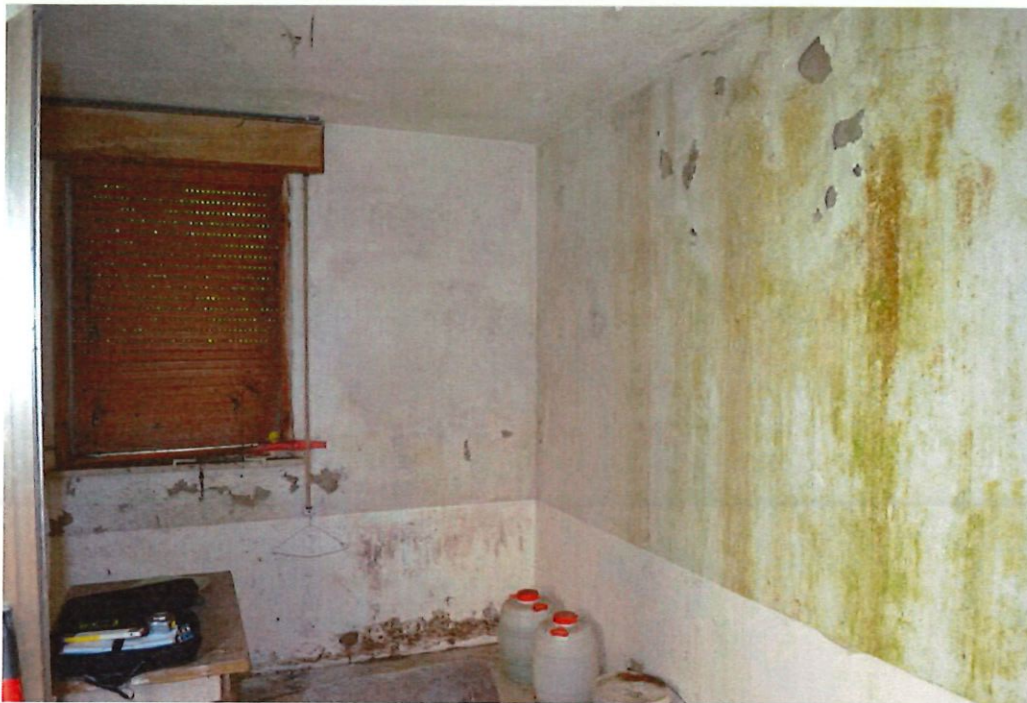


foto 1 – m.n. 316 sub 1 ("ripostiglio") – Segnato catastalmente come *ripostiglio*, il locale costituisce in realtà l'ingresso laterale dell'abitazione, che è anche l'unico praticabile e praticato nel corso degli accessi. La separazione erariale tra il sub 1 e il sub 3 è un residuo delle classificazioni d'impianto, dove sul lotto esclusivo – con risalenza secolare – esistevano edificati i due mm.nn. 41 e 103. Il profilo di legittimità del compendio è dato solo da una concessione edilizia in sanatoria, definita in data 16/11/1994.



foto 2 – m.n. 316 sub 1 ("ripostiglio") – Tutto il lotto edificato è abbandonato da lustri. Forse vi fu qualche modesto intervento di pulizia e di sistemazione col passaggio di proprietà successivo alle precedenti esecuzioni forzate che lo colpirono (RGE n. 184/2004 tribunale di Verona, poi riunita alla n. 42/2008), ma allo stato attuale finiture e impianti sono da considerarsi totalmente compromessi.



foto 3 – m.n. 316 sub 1 ("ripostiglio") – Le tinteggiature interne, con poche eccezioni, si presentano scrostate da igroscopia e massivi ristagni d'umidità. Sopra a questo settore, come si vede dalle foto esterne nn. 3 e 4, è collassato il tetto, per cui gli estradossi degli impalcati ai piani superiori lasciano trafilare l'acqua piovana. Due porte esterne sono sempre aperte; per aprirle basta semplicemente tirare con un po' di forza.



foto 4 - m.n. 316 sub 1 ("ripostiglio") – Segnato catastalmente come *ripostiglio*, la stanza è in realtà ciò che rimane di una stalla con tanto di mangiatoie. Qui le finiture sono tenute al rustico e l'ambiente non è nemmeno riscaldato o riscaldabile, dato che le aperture finestrate, termicamente, è come se non ci fossero. L'impalcato di piano, in questo settore, presenta l'intradosso in laterocemento.

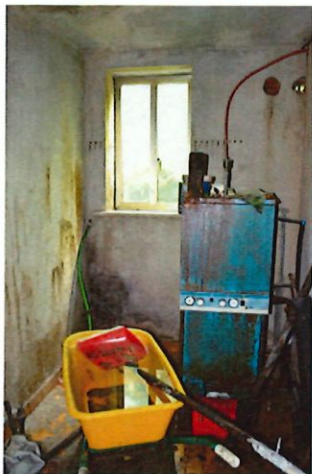


foto 5 - sub 1 (CT) - Il locale caldaia, invasore d'acqua piovana, ospita un apparecchio a gasolio, in avaria da tempi immemori. La condotta non è metanizzata.



foto 6 - sub 3 (WC) - Nel bagno si trovano lavandino a colonna (in foto non visibile), piatto doccia, tazza e bidet. I rivestimenti sono ceramici smaltati, sui muri fino a 2,2m.



foto 7 - sub 3 (cottura) - Le pareti attrezzate, rivestite in piastrelle ceramiche, si presenta coi nudi attacchi. Finestra con avvolgibili in cassonetto non coibentato.



foto 8 - sub 3 ("cucina") - Indicato al catasto come cucina, questo è in realtà un soggiorno. L'unica dotazione tecnologica visibile sulle pareti è un calorifero in ghisa. Impalcati di piano completamente lignei.



foto 9 - sub 1 ("ripostiglio") - Malgrado la destinazione d'uso catastale, si tratta di una cantina tenuta al rustico, con tanto di damigiane spillabili a basamento fisso. Finestre con la sola inferriata.



foto 10 - sub 1 ("ripostiglio") - Anche questo è un rustico assimilabile a cantina, con porta a due battenti in legno massiccio e finestra a sola inferriata. L'accesso dà sulla corte esterna esclusiva del sub 1, su via Fontana. Il pavimento è in battuto di cemento. Intonaci scrostati e carpenterie lignee fatiscenti.

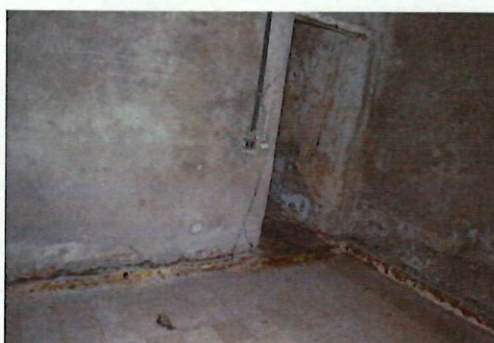


foto 11 - sub 3 (ripostiglio) - Il vano è uno dei pochi a trovarsi del tutto privo d'illuminazione diretta. Il pavimento risente di sprofondamenti non visibili in foto, oltre a essere sconnesso in più punti. La porta ritratta nello scatto dà su un piccolo vano sottoscala, assente sia al catasto che nel condono.



foto 12 - sub 3 (soggiorno) – Si tratta di uno dei vani ridotti meno peggio, con tinte perlopiù integre salvo qualche sbollamento, pavimenti in cotto, infissi in legno tenero e ordito in non pessimo stato di fatto.



foto 13 - sub 3 (ingresso) – La stanza a fianco del locale ritratto allo scatto precedente è molto più ammalorata, col controsoffitto sfondato e intrusioni di umidità muffita un po' dappertutto.



foto 14 - sub 1 (magazzino) – Alle due cantine rivolte verso il giardino fronte strada si accede da un ingresso autonomo. I vani sono tenuti al rustico. Porta apribile con qualche strattone. Locali giocoforza accessori e non abitabili.



foto 15 - sub 1 (magazzino) – La porta murata è rivolta verso il locale di cui alla precedente foto n. 13. La separazione fisica tra i due ambienti corrisponde a quanto rappresentato sia catastalmente che amministrativamente. Funzionalità elettriche da verificare.



foto 16 - sub 3 (veranda) – Gli infissi sono chiodati sopra un muretto di base. Telaio e vetri hanno scarsa o nulla prestazione termica, oltre a presentarsi semi-distrutti e invasi di vegetazione.



foto 17 - sub 3 (scala) – Si tratta dell'unico collegamento diretto al I piano, peraltro su struttura di dubbia portanza. La larghezza della rampa misura poco più di 94cm. Dinamica molto pronunciata.

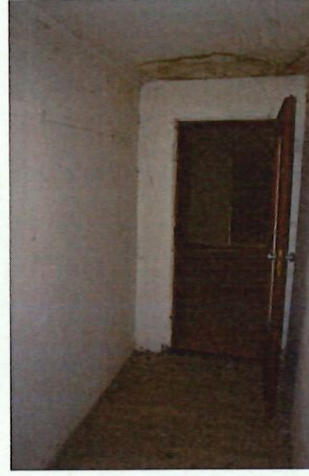


foto 18 - sub 3 (disimpegno 1p) – Tutti i vani al primo piano si reggono su solai di assai incerta staticità. Gli assiti sono traballanti e buona parte delle orditure intradossali mostra forte deperimento.

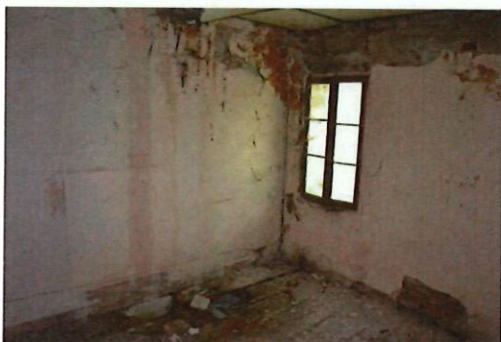


foto 19 - sub 3 (letto) – Parte dell'assito è sfondato, così come parte del controsoffitto.



foto 20 - sub 3 ("letto") – Il locale, privo di finestre, giace sotto il colmo di copertura ed è al grezzo.



foto 21- sub 3 (letto) – Il crollo del controsoffitto in perlinato scopre l'ordito di copertura.



foto 22 - sub 3 (letto) – Anche questa è una stanza non del tutto in rovina.

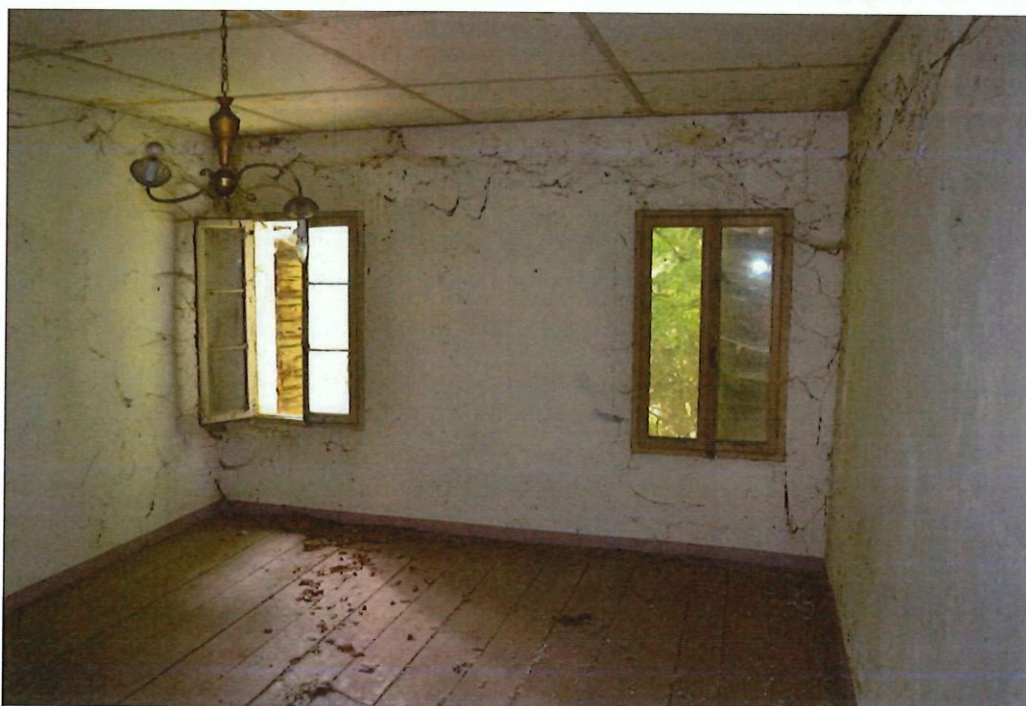


foto 23 – m.n. 316 sub 1 ("ripostiglio") – Il locale è predisposto per fungere da stanza da letto, non da *ripostiglio*. Il controsoffitto, anche se in foto non si vede, è seriamente danneggiato in uno degli angoli. L'assito in legno massiccio, malfermo e fissato su travetti in pessime condizioni (cfr. foto n. 10), così come gran parte delle altre strutture portanti non è omologabile alle vigenti norme tecniche sulle costruzioni.



foto 24 – m.n. 316 sub 1 ("ripostiglio 2") – Anche qui ci troviamo davanti a un'evidente discrepanza tra la destinazione d'uso figurativa del vano e le sue intenzioni d'impiego effettive. Per quanto di tutta evidenza inagibile e impraticabile, questa seconda stanza sul confine di proprietà est, se abitabile, avrebbe i connotati di una camera da letto e non di un *ripostiglio*. Sotto di essa si trova il locale di cui alla precedente foto n. 9.



foto 25 – m.n. 316 sub 2 (garage) – Il posto auto tra il ripostiglio esterno e il ricovero attrezzi/magazzino/fienile è immerso in una fittissima vegetazione, ha i muri saturi di umidità e regge una copertura bifalda con l'ordito imbarcato e privo di qualsivoglia coesione o caratterizzabilità. Tutti i paramenti murari degli accessori, per come si presentano, difficilmente possono raggiungere anche solo meccanismi locali di primo modo. "Conformità statica" difficile se non impossibile da certificare.