
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **110/2016**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
7-12-2016 ore 10.00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Raffaella Picchioni**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: codicefiscale]

Partita IVA: -

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu

Beni in Parrano (Terni)
Località/Frazione PARRANO CAPOLUOGO
VIA OSTERIA S.N.C.

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010 frazione: PARRANO CAPOLUOGO, via osteria s.n.c.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS , Piena proprietà.**

Riferimenti catastali: Immobile di cui al foglio 15, particella 451, subalterno 6, indirizzo VIA OSTERIA S.N.C., piano T-1-S1; sezione censuaria PARRANO:G344; categoria A/2, classe 4, consistenza 9 VANI, rendita € 813,42.

A tale u.i. sono connessi i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, ovvero sul Bene Comune Non Censibile di cui al Foglio 15 Particella 451 sub.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

1- tra il piano primo e il piano terra, la rampa della scala presenta una pianta differente rispetto alla planimetria esistente in catasto; al piano interrato, alcuni fondelli e alcune porte interne, sono assenti o distribuiti in maniera differente rispetto alla planimetria catastale; tutti questi elementi sono difformi rispetto alla planimetria catastale agli atti.

Tali irregolarità, che da un punto di vista edilizio costituiscono opere interne, sono sanabili catastalmente, con una variazione catastale per "diversa distribuzione di vani interni", con una connessa pratica edilizia.

2- manca una rete di separazione, ovvero un confine separatore, tra la 451 sub. 6 e la 451 sub.9, come invece esiste nell'elaborato planimetrico della particella 451; con la conseguenza che alla 451 sub.9 vi si accede passando dalla 451 sub.6; ovvero attraverso la corte del sub.6; per cui, essendo tale corte esclusiva della 451 sub.6, occorre realizzare una rete di delimitazione per dividere le due unità; e far accedere alla 451 sub.9 da altro punto.

La spesa per sanare le difformità, di cui ai punti 1 e 2, tramite autorizzazione edilizia, ammonta ad euro 2000,00; con spese tecniche pari ad euro 500,00.

in sintesi:

le difformità sono regolarizzabili mediante le su citate opere.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

IMMOBILE PARRANO

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: campagna umbra.

Attrazioni storiche: Orvieto, Parrano.

Principali collegamenti pubblici: autobus Orvieto-Parrano

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO: LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni: vedere ALLEGATO 3

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti: vedere ALLEGATO 3

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), via osteria s.n.c.

Spese medie annue: Nessuna.

Spese scadute: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non Specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile in base al Certificato di Agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non Specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI: OMISSIS , Piena proprietà.

PRECEDENTI: OMISSIS .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile sito in Parrano (Terni) CAP: 05010 frazione: PARRANO CAPOLUOGO, via osteria s.n.c. (di cui al foglio 15 particella 451 sub.9), sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: PERMESSO DI COSTRUIRE n.19/2006 del 13/11/2006 e succ. variante al P. di C. n.16/07 del 13/08/2007 e successiva seconda variante con DIA prot. n.309 del 29/01/2008.

Intestazione del Permesso di Costruire e delle successive varianti: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: realizzazione di villini a schiera in Parrano Capoluogo, via osteria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data: 13/11/2006 al n. di prot. 19.

Certificato di Agibilità rilasciato in data 13/03/2009 al n. di prot. 1031

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, previa eliminazioni delle difformità su elencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
--------------------------------	-----------

Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: UB.5
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,90 mc./mq.
Rapporto di copertura:	<= 40%
Altezza massima ammessa:	6,50 ml.
Volume massimo ammesso:	2376 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	0,80 mc.
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione : di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Parrano, via Osteria s.n.c., costituito da un appartamento composto: da soggiorno , pranzo, zona cottura, bagno, disimpegno, loggia esterna, annessa area di corte ad uso esclusivo, al piano terra; bagno, disimpegno, 3 camere e 2 balconi al piano primo; autorimessa, disimpegno e locale di sgombero, al piano interrato; il tutto è distinto al NCEU del Comune di Parrano, al foglio 15, particella 451 sub.6 categ. A/2, classe 4, rendita catastale € 813,42.

A tale u.i. sono legati i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, distinti al NCEU del detto Comune al foglio 15, particelle 451 sub1, bene comune non censibile.

L'abitazione civile suddetta , e di cui al foglio 15 partic. 451 sub.6, ha una struttura in cemento armato; tamponatura in laterizio; infissi in legno.

Lo stato di manutenzione dell'u.i. è, nel complesso, buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS , Piena proprietà.

Eventuali comproprietari: Nessuno

La superficie complessiva lorda omogenizzata è di circa mq **162,11984**

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare non è identificata da alcun numero civico; ovvero è s.n.c.

Ha un'altezza interna di circa 2,70 mt, a piano (2,40 per il piano interrato).
L'unità immobiliare è composta da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è nel complesso buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: al rustico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **presente** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile (A/2)	Sup. lorda omogenizzata dell'abitazione (ottenuta sommando le superfici lorde omogenizzate dei <u>vani principali</u>, dei <u>vani accessori a servizio diretto di quelli principali e delle dipendenze esclusive</u>, come balconi e loggia);	122,942 mq.	1,00	122,942 mq.

Accessori a servizio indiretto dei vani principali ; Aree scoperte o a queste assimilabili, che risultano pertinenze esclusive dell'u.i.:

A.1 Accessori a servizio indiretto dei vani principali : Autorimessa, disimpegno e locale di sgombero, siti al piano interrato.

posti al piano interrato - Sviluppano una superficie lorda di 56,88 mq.
Tale superficie lorda, omogenizzata con coefficiente del 50%, in base a quanto prevede la norma UNI 10750 del 2005 ed in base al D.P.R. n.138/98 Allegato c), determina una superficie lorda omogenizzata pari a a mq. 28,44.
Valore: **900 €/mq. x 27,94 mq.= € 25.146,00**
Note: in base alla norma trattasi di "vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, comunicanti con i vani principali" ;

A.2 Aree scoperte o a queste assimilabili, dipendenza o pertinenza esclusiva della singola u.i.: giardino, rampa di accesso all'autorimessa.

posto al piano terra - Sviluppa una superficie lorda di 177,712 mq. Tale superficie lorda, in base a quanto prevede la norma UNI 10750 del 2005 ed in base al D.P.R. n.138/98 Allegato c), omogenizzata diviene pari al 11,23784 mq.
Valore: **900 €/mq. X 11,23784 mq.= € 10.114,06**
Note: qui confluiscono il giardino presente, nell'area esclusiva dell'unità immobiliare e la rampa di accesso all'autorimessa.
In base alla norma trattasi di "Aree scoperte o a queste assimilabili, dipendenza o pertinenza esclusiva della singola u.i.";

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico del Comune di PARRANO.
Osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE - **ANNO 2016 - SEMESTRE 1:** Provincia: TERNI; Comune: PARRANO; Fascia/zona: Centrale/capoluogo; Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI; STATO CONSERVATIVO: NORMALE; **VALORE MERCATO (€/mq.): Min 750 - Max 1050; Superficie: LORDA;**

In tal senso, considerando l'attuale crisi del mercato immobiliare, la persistente stagnazione economica, nonché la ridotta capacità attrattiva della zona di Parrano, lontana dalla città, si decide di adottare una valore di riferimento al metro quadro, per superficie lorda, pari ad € 900,00.

08.0 Valutazione corpi:
3.

IDENTIFICATIVO CORPO	ENTITA'	Superfici Equivalenti Lorde Omogenizzate	Superficie Equivalente Lorda Omogenizzata Totale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<p>ABITAZIONE CIVILE (vani principali, vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dipendenze esclusive, come balconi e loggia)</p> <p>A.1 Accessori a servizio indiretto dei vani principali : Autorimessa, disimpegno e locale di sgombero, siti al piano interrato.</p> <p>A.2 Aree scoperte o a queste assimilabili, dipendenza o pertinenza esclusiva della singola u.i.: giardino, rampa di accesso all'autorimessa.</p>	<p>122,942 mq.</p> <p>27,94 mq.</p> <p>11,23784 mq.</p>	162,11984 mq.	<p>162,11984 mq. x € 900/mq.= € 121.589,88</p>	€ 145.907,86
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)					

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale: -€ 2.000,00

riduzione per occupazione immobile da parte del locatore (15% del valore) € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 143.407,86

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEPOSITATO IN DATA 28-10-2016

E RELATIVO

ALLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 110/2016

Con la presente, s'intende integrare quanto già depositato, con ulteriori informazioni circa l'unità immobiliare oggetto di valutazione; il tutto anche in conseguenza di quanto comunicato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Parrano(TR).

Come già dedotto e scritto dal sottoscritto nella perizia originariamente depositata, l'unità immobiliare di cui al foglio 15 particella 451 sub.6, presenta le seguenti difformità edilizie e catastali, già dichiarate nella perizia originariamente depositata; ovvero:

“....Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

1-tra il piano primo e il piano terra, la rampa della scala presenta una pianta differente rispetto alla planimetria esistente in catasto; al piano interrato, alcuni fondelli e alcune porte interne, sono assenti o distribuiti in maniera differente rispetto alla planimetria catastale; tutti questi elementi sono difformi rispetto alla planimetria catastale agli atti.

Tali irregolarità, che da un punto di vista edilizio costituiscono opere interne, sono sanabili catastalmente, con una variazione catastale per “diversa distribuzione di vani interni”, con una connessa pratica edilizia.

2- manca una rete di separazione, ovvero un confine separatore, tra la 451 sub. 6 e la 451 sub.9, come invece esiste nell'elaborato planimetrico della particella 451; con la conseguenza che alla 451 sub.9 vi si accede passando dalla 451 sub.6; ovvero attraverso la corte del sub.6; per cui, essendo tale corte esclusiva della 451 sub.6, occorre realizzare una rete di delimitazione per dividere le due unità; e far accedere alla 451 sub.9 da altro punto.

La spesa per sanare le difformità, di cui ai punti 1 e 2, tramite autorizzazione edilizia, ammonta ad euro 2000,00; con spese tecniche pari ad euro 500,00.

in sintesi:

le difformità sono regolarizzabili mediante le su citate opere”.

Entrando ancor più nei dettagli, in base alla risposta fornitami da OMISSIS dell'Ufficio Tecnico del Comune di Parrano (vedere **ALLEGATO 5**), s'intende focalizzare inoltre che:

1- Per l'unità immobiliare di cui al subalterno 6 della particella 451 del foglio 15, dal progetto originario del complesso, approvato, gli accessi alle varie unità immobiliari, dovevano avvenire dal bene comune non censibile (451 sub.1) a ridosso della strada provinciale, con cancelletti aperti su tale parte; per il subalterno 6 questo non è stato fatto; il cancelletto di entrata per questa unità immobiliare è localizzato in corrispondenza della strada comune interna;

3- dal progetto originario del complesso, approvato, vi è un confine fisico (recinzione, siepe) tra il subalterno 9 (derivante da fusione non autorizzata dei subalterni 7 e 8) e il subalterno 6; come già sottolineato in sede di deposito originario;

4- il certificato di agibilità è relativo alle unità immobiliari così come previste dal progetto originario; ovvero con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8 della 451;

Queste anomalie, già sostanzialmente individuate in origine e quantificate economicamente nel deposito originario della perizia, sono sanabili, con una pratica edilizia (come già evidenziato nella perizia originale) ovvero con un "Permesso di Costruire in Sanatoria", che includa, oltreché la regolarizzazione dell'accesso al sub.6, anche la realizzazione della recinzione o siepe tra il subalterno 9 e il subalterno 6; nonché la "diversa distribuzione di spazi interni", per le difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare; e con la richiesta al termine, del rilascio Certificato di Agibilità per dette modifiche.

La **spesa necessaria** per sanare codeste anomalie è ,comunque, quella già individuata in sede di perizia originaria; ovvero:

Spesa Stimata per eliminare le anomalie citate: **euro 2000,00;**

Spese Tecniche: **euro 500,00;**

In conseguenza di ciò, non si ritiene di dover apportare ulteriori modifiche al valore di mercato originariamente determinato, per la suddetta unità immobiliare:

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA: € 143.407,86

Data generazione:
26-10-2016 16:02:02

L'Esperto alla stima
Ing. Carlo Campili

ELENCO ALLEGATI AL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

- **ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** relativa all'u.i. oggetto di valutazione;
- **ALLEGATO 2: PLANIMETRIE** relative all'u.i., **CATASTALI UFFICIALI E DIFFORMITA' RISCONTRATE;**
- **ALLEGATO 3: ISPEZIONI IPOTECARIE E VISURE CATASTALI;**
- **ALLEGATO 4: VERBALE DI ACCESSO; BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: RISULTATO INTERROGAZIONE PER IL COMUNE DI PARRANO;**
- **ALLEGATO 5**

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **110/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

7-12-2016 ore 10.00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Raffaella Picchioni**

ALLEGATO 1 al
RAPPORTO DI
VALUTAZIONE:

– **DOCUMENTAZIONE**
FOTOGRAFICA
relativa all'u.i.
oggetto di
valutazione

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCLR74P06L117F

Partita IVA: ----

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu



Foto 1: IMMAGINE DALL'ALTO DELL'ABITAZIONE (FONTE GOOGLE MAPS)



Foto 2: IMMAGINE DALL'ALTO DELL'ABITAZIONE (GOOGLE MAPS)



Foto 3: IMMAGINE DALL'ALTO DELL'ABITAZIONE (FONTE GOOGLE MAPS)



Foto 4: PROSPETTO NORD-OVEST DELL'ABITAZIONE



Foto 5: PROSPETTO NORD-NORD OVEST DELL'ABITAZIONE; PIANO TERRA



Foto 6: PROSPETTO NORD-NORD OVEST DELL'ABITAZIONE; IN PRIMO PIANO IL CANCELLO DI ENTRATA



Foto 7: PARZIALE PROSPETTO SUD-EST DELL'ABITAZIONE; PIANO TERRA E PRIMO



*Foto 8: PARZIALE
PROSPETTO SUD-EST
DELL'ABITAZIONE; PIANO
TERRA E PRIMO;*



Foto 9: PARZIALE PROSPETTO SUD-EST DELL'ABITAZIONE; PIANO TERRA E INTERRATO



Foto 10: CORTE LATO NORD- OVEST DELL'ABITAZIONE

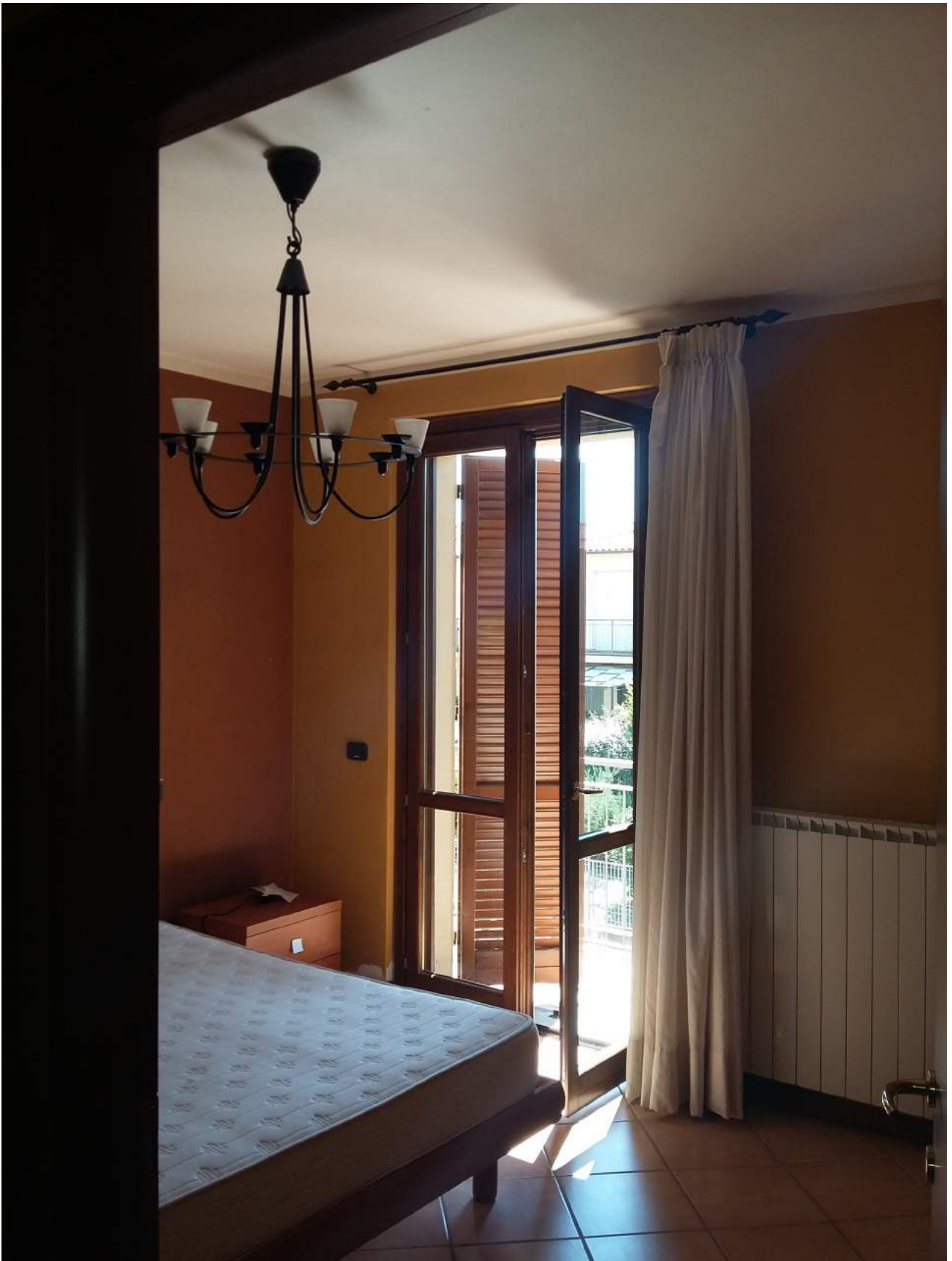


Foto 11: CAMERA AL PRIMO PIANO; CON PORTAFINESTRA CHE CONDUCE AL TERRAZZO SUL LATO SUD-EST



Foto 12: CAMERA AL PIANO PRIMO; CON FINESTRA CHE AFFACCIA SUL LATO NORD-OVEST



Foto 13: BAGNO PIANO PRIMO; CON FINESTRA CHE AFFACCIA SUL LATO SUD-EST



Foto 14: DISIMPEGNO PIANO PRIMO



Foto 15: SOGGIORNO-PRANZO PIANO TERRA; VERSO NORD-OVEST



Foto 16: CANCELLO DI INGRESSO ALL'ABITAZIONE, POSTO SUL LATO NORD