

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **45/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Claudia Demarinis**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Andrea Moretti
Codice fiscale: MRTNDR55H04L117D
Studio in: Via Fratini 43 - 05100 Terni
Email: andreamoretti_000@fastwebnet.it
Pec: andrea.moretti2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Foglio 30, particella 194, indirizzo Voc. Colle S.Angelo, piano 1s - T, comune Arrone, categoria A/4, classe 4, consistenza 6, superficie 118, rendita € 371,85
sezione censuaria Arronefoglio 30, particella 194, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1180

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione legale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR). - Colle Sant'Angelo - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 68.544,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Arrone (Terni)
Località/Frazione **Colle Sant'Angelo**
Vocabolo Colle Sant'Angelo 11 (o 14), Arrone (TR).

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Colle Sant'Angelo, Colle sant'Angelo 11 o 14

Note: Fabbricato isolato su due piani, costruito nel 1973.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio 30, particella 194, indirizzo Voc. Colle S. Angelo, piano 1s - T, comune Arrone, categoria A/4, classe 4, consistenza 6, superficie 118, rendita € 371,85

Derivante da: Atto notarile pubblico di compravendita dott. Fulvio Sbrolli, rep. 74113/8869 del 27/01/1994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18/02/1994 al n.1176 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sezione censuaria Arrone, foglio 30, particella 194, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1180

Derivante da: Atto notarile pubblico di compravendita dott. Fulvio Sbrolli, rep. 74113/8869 del 27/01/1994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18/02/1994 al n.1176 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella frazione di Colle S. Angelo facente parte del comune di Arrone (TR), più vicino all'abitato di Piediluco che non al Comune capoluogo dal quale dista circa 10 km. E' costituito da un unico fabbricato isolato posto lungo una strada stretta che sale dall'agglomerato verso la macchia soprastante. Corte circostante di 1180mq.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piediluco; Villalago..

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 199.997.000; Importo capitale: L. 99.998.000 ; A rogito di Dott. Luigi Napolitano notaio in Foligno in data 21/06/2001 ai nn. 21418 ; Note: Ipoteca volontaria n. 1083 del 30-06-2001 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.000,00 ; A rogito di Dott. Maria Luigia Fino notaio in Foligno in data 17/05/2002 ai nn. 207007 ; Note: Ipoteca volontaria n. 1056 del 28-05-2002 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipo-

teca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Dott. Gian Luca Pasqualini notaio in Terni in data 17/03/2004 ai nn. 37136/5291 ; Note: Ipoteca volontaria n. 722 del 18-03-2004 a favore della Banca dell'Umbria 1462 SpA

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 17/03/2017 ai nn. 2809/1845; Pignoramento Immobiliare n. 1845 del 17-03-2017 a favore di Unicredit SpA, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 23-02-2017 rep. n. 258/2017. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nulla

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il disabile in sedia a rotelle può accedere al piano seminterrato dell'immobile ma non al piano terra, collegato al sottostante seminterrato mediante una scala interna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La fornitura di acqua avviene tramite un'autoclave, sita dentro una proprietà diversa. Questo comporta che in caso di interruzione dell'energia elettrica nella zona ove è sita l'autoclave, anche la fornitura di acqua corrente si interrompe. Inoltre qualsiasi intervento sul dispositivo va effettuato accedendo alla proprietà ove esso è posto.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/01/1994 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Fulvio Sbroli, in data 27/01/1994, ai nn. 74113/8869; trascritto a Agenzia del Territorio di Terni, in data 18/02/1994, ai nn. 1176.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 17 del 14-05-2001 per ristrutturazione ed ampliamento. Secondo il PRG vigente all'epoca, la zona era classificata "zona residenziale di completamento B4"

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento

Rilascio in data 14/05/2001 al n. di prot. 17

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1c
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1c: "Aree sature".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	In base al Piano Regolatore adottato -in corso di approvazione-, la zona B1c consente "solo recupero del volume esistente"

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il fabbricato si sviluppa su due piani, un seminterrato ed un piano terra. la struttura è in muratura di pietrame con travi trasversali in c.a.. La copertura è in travetti di c.a. precompresso e tavole laterizie. Manto in tegole cementizie.

Ha intorno una corte di 1180 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: 1 seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 o 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 il seminterrato e 2,70 il piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (fuori terra su due lati)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta di in discrete condizioni, non mostra lesioni né segni di cedimenti. Evidenti tracce di umidità sul lato nord, riscontrabili anche all'interno.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: La struttura del tetto è realizzata in travetti precompressi di c.a. e pignatte laterizie.

Fondazioni

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

- Note: Le fondazioni sono costituite da un allargamento della muratura soprastante, realizzate con il medesimo pietrame. Il terreno di posa è roccioso e non si notano segni di cedimenti fondari.

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**
 - Note: Le elevazioni sono in muratura mista di pietrame con travi in c.a. realizzate in occasione di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 2002.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
 condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
 - Note: Le finestre, in legno, sono ad uno e due battenti, con vetro singolo senza protezione esterna e con scuretti interni.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**
 - Note: Struttura in c.a

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
 conformità: **da collaudare**
 - Note: L'impianto elettrico risale all'epoca della ristrutturazione (2002) e fu realizzato secondo la normativa dell'epoca.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**
 conformità: **da collaudare-**
Note: La fornitura di acqua avviene tramite un'autoclave sita dentro una proprietà diversa. Questo comporta che in caso di interruzione dell'energia elettrica nella zona ove è sita l'autoclave, anche la fornitura di acqua corrente si interrompe.

Termico tipologia: **autonomo** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
 - Note: L'impianto di riscaldamento fu realizzato in occasione della ristrutturazione (2002) ed è attualmente alimentato da una caldaia a pellet. L'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno elettrico.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO

successive	
------------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	Il generatore di calore non è presente
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è presente il generatore di calore.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici indicate sono tutte misurate al netto delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	112,00	1,00	112,00
		112,00		112,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Arrone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori

A

1. corte esclusiva Sviluppa una superficie complessiva di 1180 mq
Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto con unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona, nonché avvalendosi del contributo di fonti istituzionali e specializzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00;

Altre fonti di informazione: Borsa immobiliare della Camera di Commercio..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima sintetico-comparativa, effettuata utilizzando le quotazioni media di zona provenienti da varie fonti: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, borsini immobiliari ecc. nonché da indagini su compravendite realizzate nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	112,00	€ 720,00	€ 80.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.640,00

Valore corpo	€ 80.640,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	112,00	€ 80.640,00	€ 80.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.096,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.544,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.544,00

Allegati

Estratto di mappa catastale (foglio 30 part. 194. Planimetrie. Visure catastali attuale e storiche. Ispezioni ipotecarie storiche. Fotografie dell'esterno e dell'interno dell'immobile.

Data generazione:
09-10-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Moretti

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 45/2017

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

Terni, 30.11.2017

Premesso che nel Verbale di Udienza del 16/11/2017 il Giudice dell'Esecuzione segnala l'opportunità di una integrazione alla perizia redatta dal sottoscritto in merito ai seguenti punti:

1. Esistenza o meno del numero civico relativo all'immobile oggetto della perizia.
2. Soggetti a favore dei quali sono state accese le ipoteche da parte dei proprietari dell'immobile.
3. Rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Comune di Arrone.

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto CTU ng. Andrea Moretti presenta la seguente relazione ad integrazione della Perizia a suo tempo consegnata al Tribunale di Terni.

Punto 1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, sito in vocabolo Colle S. Angelo nel comune di Arrone, di proprietà dei sigg.ri OMISSIS, non viene identificato da numero civico né nei documenti catastali né nella relazione notarile.

L'ufficio Anagrafe del Comune di Arrone **dichiara essere esso il n. 11.**

Punto 2)

Elenco delle ipoteche e formalità relative all'immobile:

- Ipoteca Volontaria per Lit. 199.997.000 a favore della **Cassa di Risparmio di Firenze**, via Bufalini 6, Firenze, n. 1083 Reg. Part. e 6090 Reg. Gen. del 30/06/2001, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario quindicennale di Lit. 99.998.000.

Pubblico Ufficiale dott. OMISSIS, rep. 21418 del 21/06/2001.

- Ipoteca Volontaria per € 90.000,00 a favore della **Cassa di Risparmio di Firenze**, via Bufalini 6, Firenze, n. 1056 Reg. Part. e 5473 Reg. Gen. del 28/05/2002, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario quindicennale di € 45.000,00
Pubblico Ufficiale dott.OMISSIS, rep. 207007 del 17/05/2002.
- Ipoteca Volontaria per € 240.000,00 a favore della **Banca Dell'Umbria 1462 SpA**, corso Vannucci 39, Perugia, n. 722 Reg. Part. e 3214 Reg. Gen. del 18/03/2004, derivante da concessione a garanzia di finanziamento ventennale di € 120.000,00
Pubblico Ufficiale dott. OMISSIS, rep. 37136 del 17/03/2004.
- Pignoramento immobile n. 1845 Reg. Part. e 2809 Reg. Gen. del 17/03/2017.
a favore di **Unicredit SpA** con sede in Roma, domicilio eletto presso l'avv. OMISSIS.
Atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni il 23/02/2017 Rep. 258/2017.

Punto 3)

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

Per ottenerne il rilascio da parte del Comune di Arrone è necessario corredare la domanda –da presentare a cura di un tecnico abilitato- con diversi documenti: variazione delle planimetrie (DOCFA) presso l’Agenzia del Territorio, certificati di rispondenza degli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, certificazione di salubrità dei locali, collaudo statico se necessario, possesso dei requisiti antisismici.

Certificazioni attualmente non acquisite dai proprietari.

Per tutti questi adempimenti il CTU stima un costo di circa € 2.300,00 + IVA, per una spesa totale di € **2.806,00.**

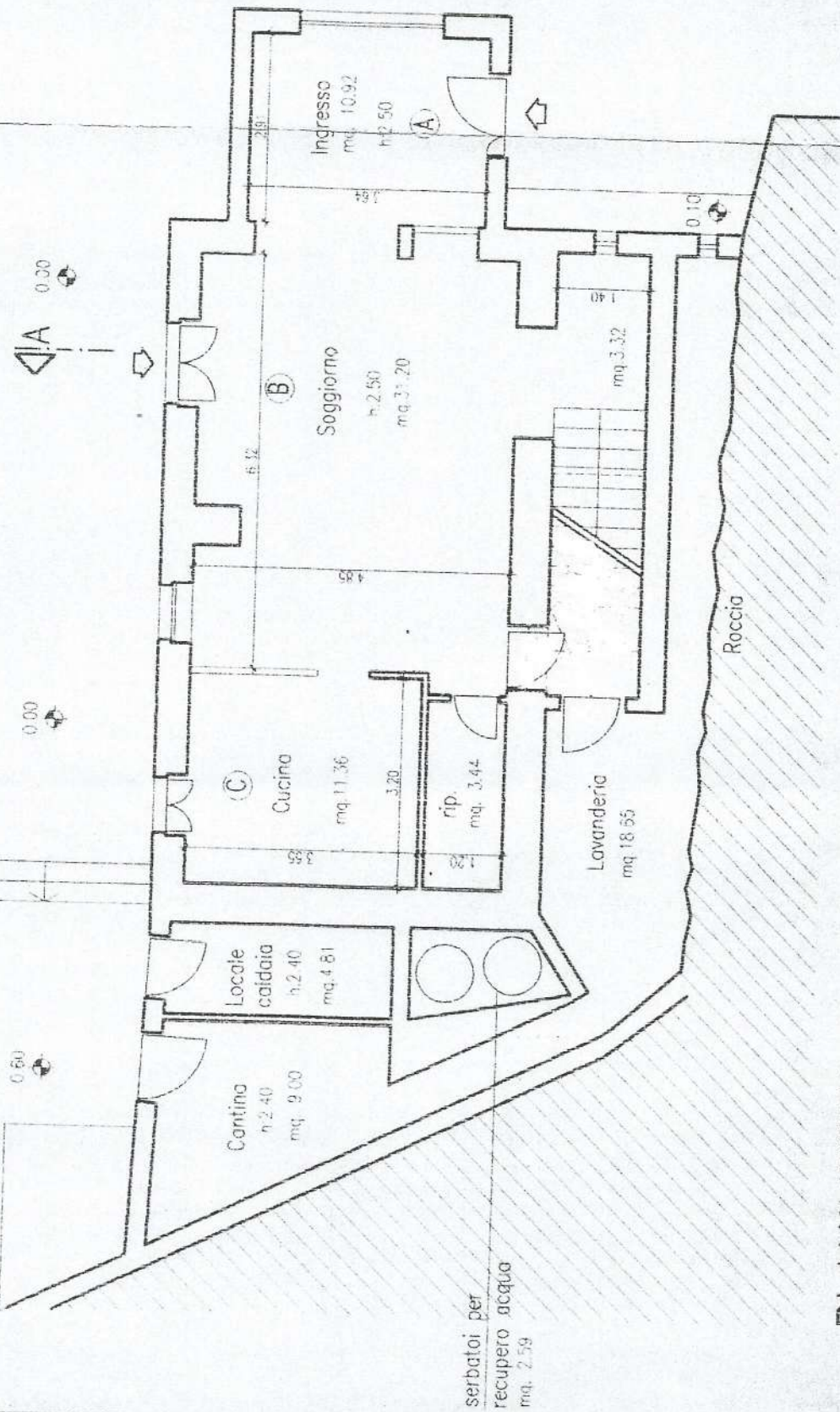
In fede

Il CTU
(ing. Andrea Moretti)



PLANIMETRIA PIANO TERRA

152



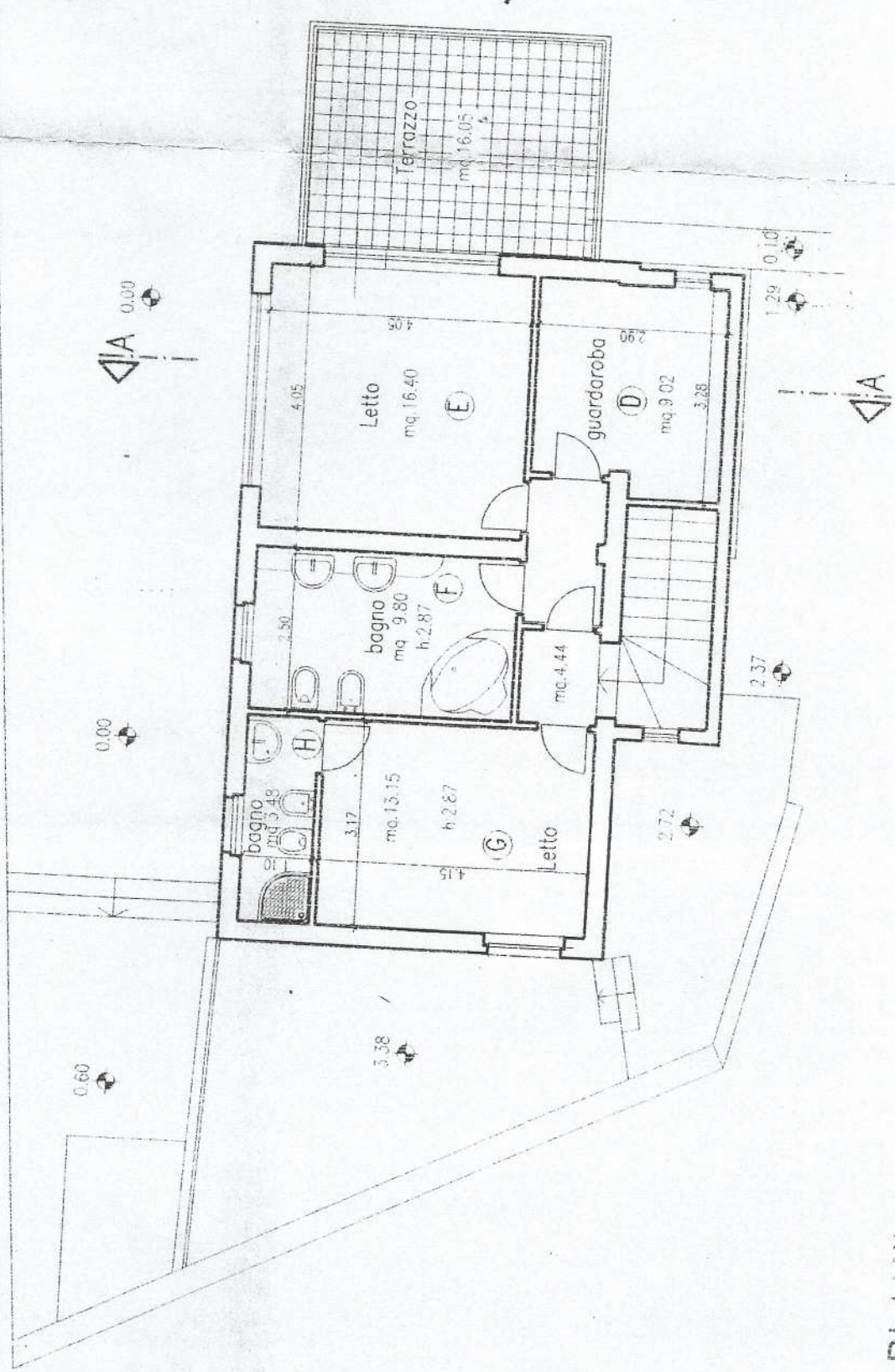
PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO

1:500

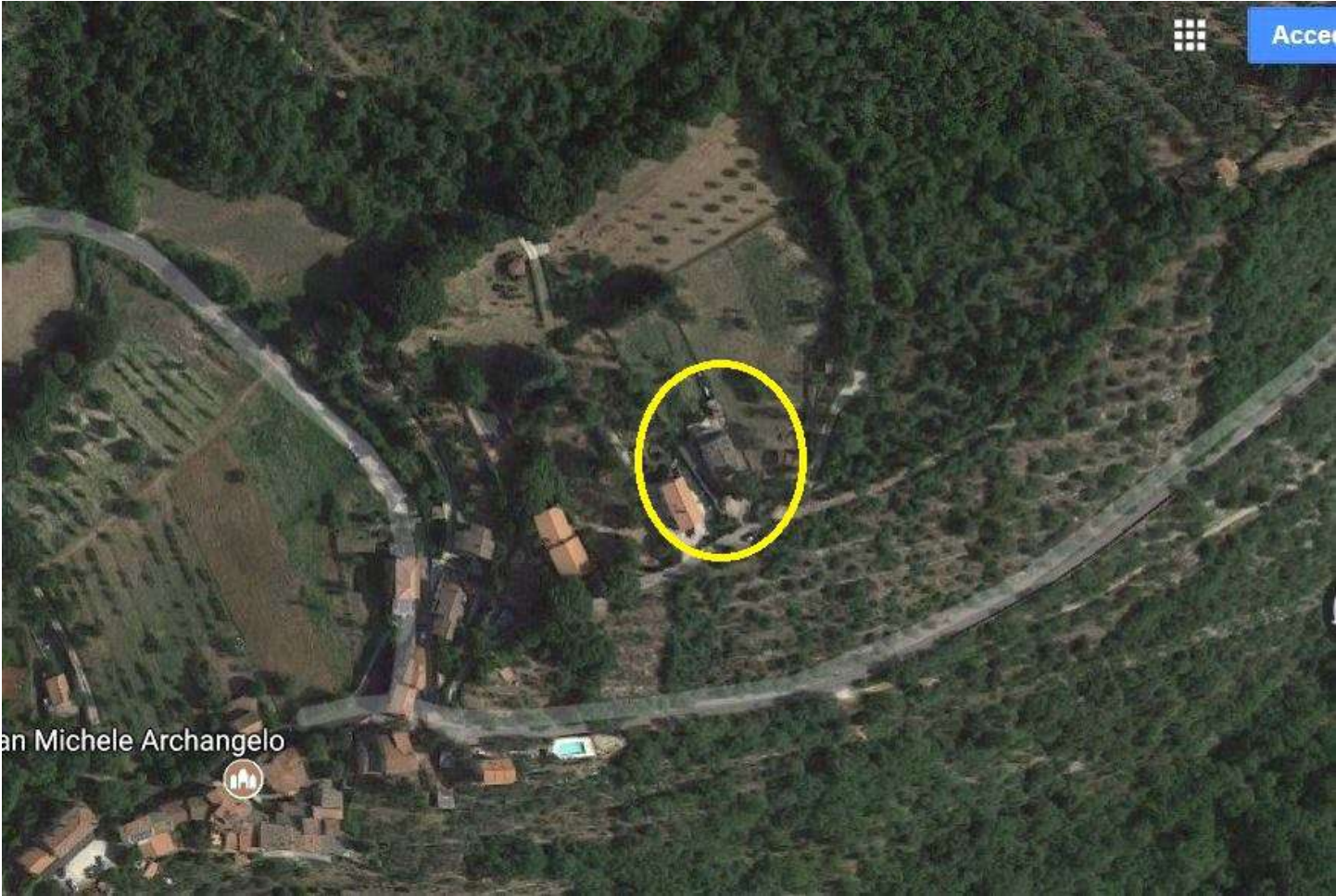
PROGETTO

1:2000

1/93



PLANIMETRIA PIANO TERRA



Mappa.JPG



Accesso (lato Sud).JPG



Angolo Sud-Est.JPG



Angolo Nord-Est.JPG



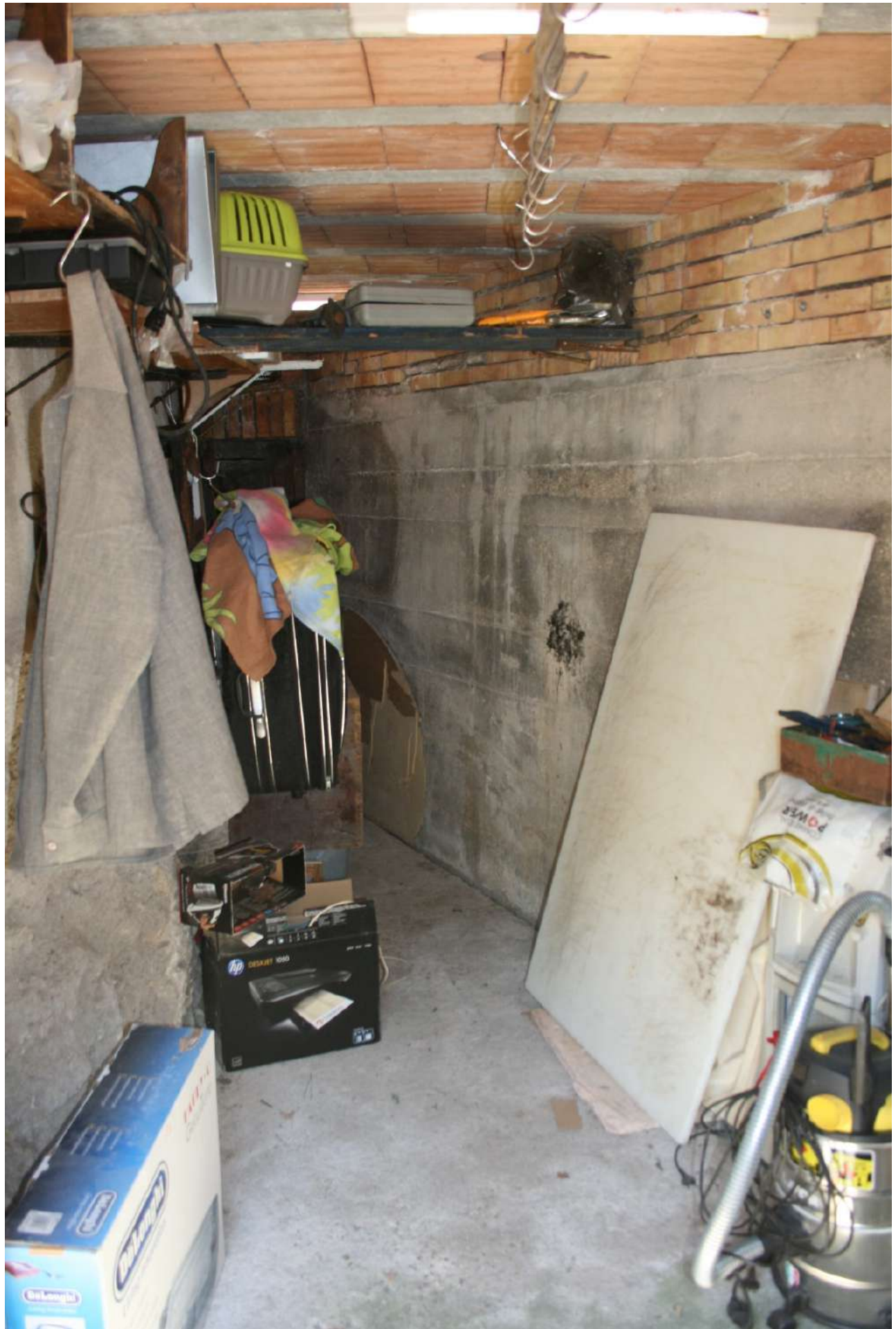
Prospetto Nord.JPG



Prospetto Sud.JPG



Cortile (lato Ovest).JPG



Cantina.JPG



Soggiorno1.JPG



Soggiorno2.JPG



Soggiorno3.JPG



Muratura.jpg



Scala.JPG



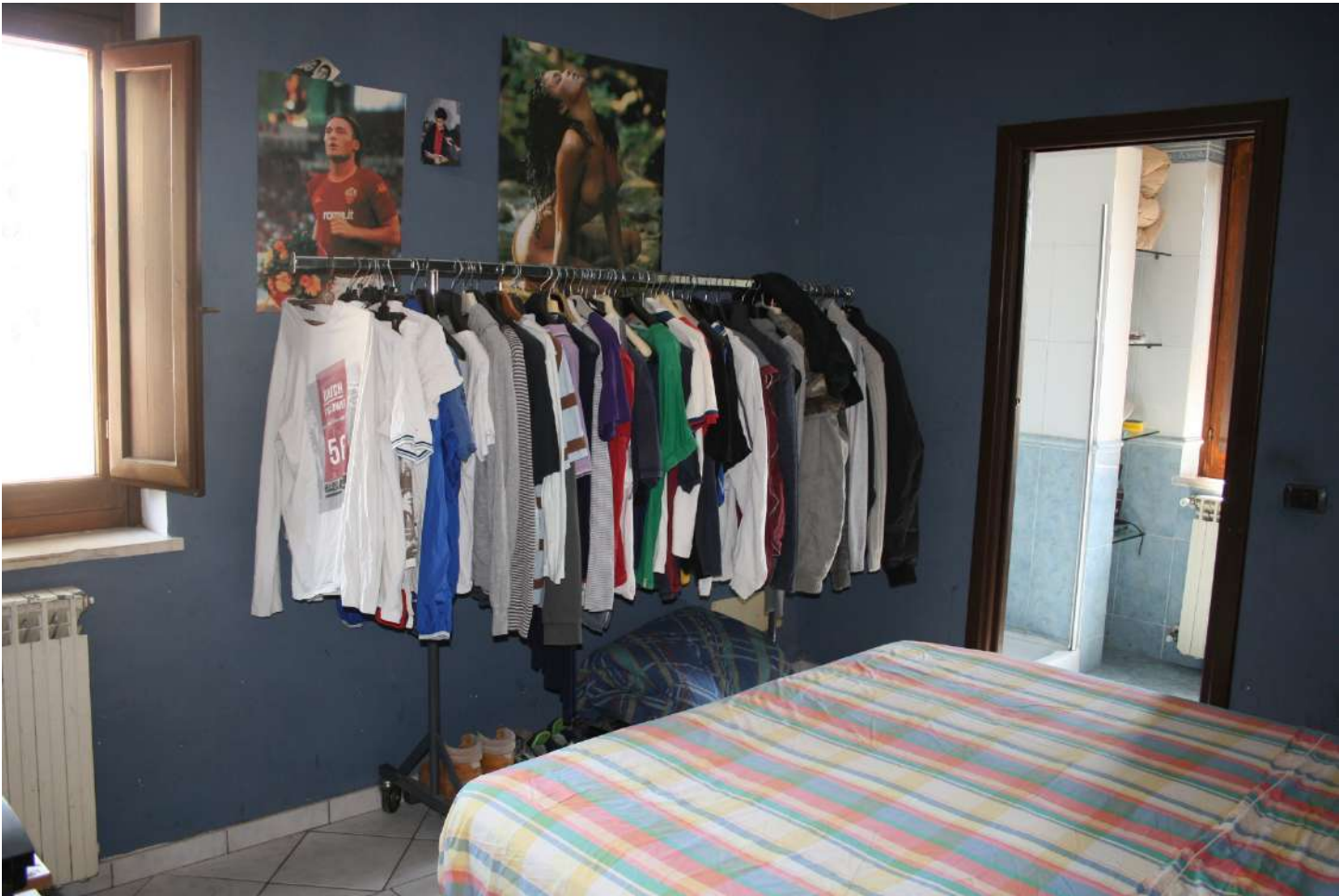
Corridoio.JPG



Cucina.JPG



Bagno.JPG



Camera.JPG



Camera adibita a guardaroba.JPG