

**Tribunale Ordinario di Milano**  
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari  
**Procedura R.G. n. 2229/2015**

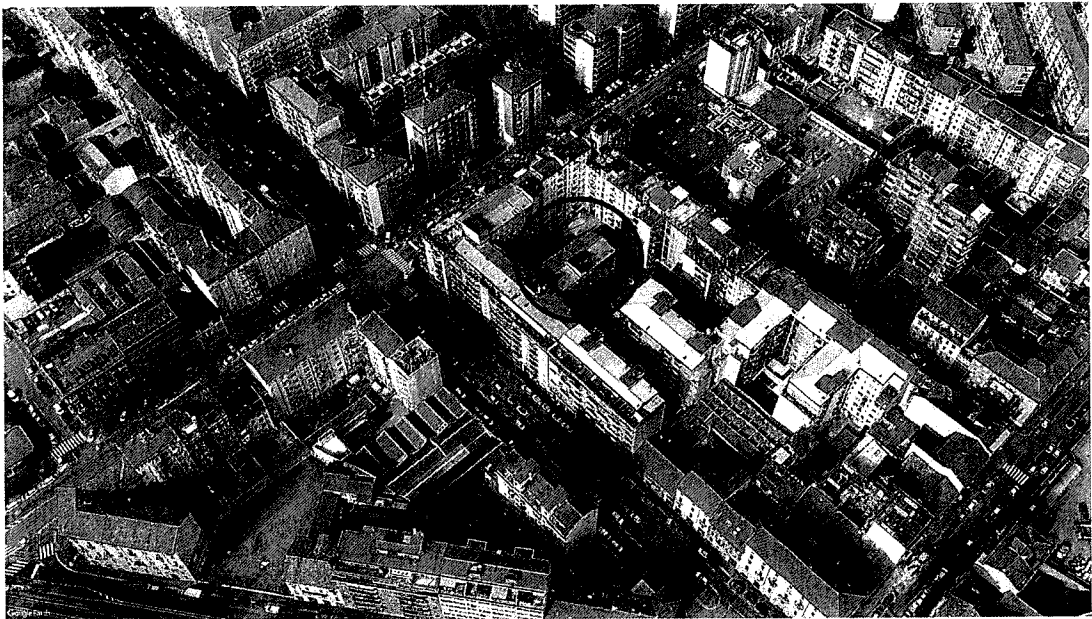
Giudice  
**Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE ESTIMATIVA

**Lotto unico**

Unità immobiliare ad uso residenziale

**Milano - Via Alfonso Capecelatro, 14**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

## SOMMARIO

1. Consistenza dei beni: **appartamento e cantina**
2. Ubicazione: Via Alfonso Capecelatro, 14 - 20148 Milano
3. Dati catastali - Categoria: abitazioni economiche (A3) - Identificativi: F.336, P.124, S.49
4. Possesso: utilizzato da Parte esecutata
5. Creditori iscritti: Massimo La Vigna, Agenzia delle Entrate - Riscossione Regione Marche
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: non riscontrata (non trascritta accettazione eredità Pietro Scrocco)
8. Stima del bene a valore di mercato: € **153.000,00**
9. Valore del bene proposto a base d'asta: € **140.000,00**

Relazione estimativa

### **Lotto unico**

L'elenco dei documenti acquisiti è riportato alla voce allegati

## **1 Identificazione**

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare, avente superficie commerciale di circa 50,00 m<sup>2</sup>, sita in Milano, Via Alfonso Capecelatro, civ. 14.- Identificazione catastale (come da visura) - Appartamento e cantina: F. 336, P. 124, S. 49, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani, Rendita € 392,51. Coerenze (come da atto di provenienza) da nord in senso orario: - appartamento: vano scale e ente comune; cortile; proprietà di terzi; ente comune; - cantina: proprietà di terzi; corridoio comune da cui si ha l'accesso; ancora proprietà di terzi; intercapedine.

## **2 Descrizione del bene**

LOCALITA' - L'oggetto della presente relazione è situato in un'area residenziale semiperiferica di Milano, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a discreto traffico automobilistico e scarsa disponibilità di parcheggi, con ampia disponibilità di servizi generali (Municipio, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi). - Collegamenti (Km): aeroporti: Linate (MI) 15; Malpensa (VA) 47; Orio al Serio (BG) 57; raccordo autostradale più prossimo Cusago Bisceglie 5; stazioni metropolitane più vicine: Segesta (M5) e Bande Nere (M1) 1; trasporti urbani di superficie: linee n. 49, 63, 64 e 98.

EDIFICIO - La costruzione, interna ad una cortina fronte strada e rispetto a questa posta ortogonalmente, appare in buono stato conservativo. L'edificio è costituito da sette piani fuori terra ad esclusiva destinazione d'uso residenziale ed è in regime di comproprietà delle parti comuni, anche con il Condominio di via Morgantini, civ. 25. Il manufatto è stato realizzato verosimilmente mediante strutture portanti in conglomerato cementizio armato, murature in laterizio rivestite con mattoni faccia a vista, il tutto sottostante a un tetto a falde. Il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: riscaldamento centralizzato, adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, ascensore, automazione accessi e citofonia.<sup>1</sup>

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede dal civ. 25 di Via Morgantini, tramite cancello pedonale e un camminamento attraverso un giardino che porta all'ingresso e alla scala condominiale dell'edificio interno (civ. 14 di Via Capecelatro). L'alloggio si compone di un soggiorno, una camera, un bagno, un cucinino e un disimpegno (locali tutti aventi altezza di m 2,90), nonché di un balcone, accessibile dal soggiorno; i fronti finestrati risultano essere esposti a sud-est. Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso di tipo c.d. blindato, nonché dalle finestre e porte finestre di ogni altro locale,

detti infissi sono in legno con vetro semplice e dotati di oscuranti (avvolgibili in legno). Gli infissi interni sono costituiti dalle porte a battente in legno e vetro.<sup>2</sup> I pavimenti degli ambienti sono in frammenti di marmo, ad eccezione del bagno che è in laminato plastico. Le pareti della cucina sono in ceramica (h m 1,60) e quelle del bagno in laminato plastico (h m 2,25); le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di quattro apparecchi sanitari. L'assetto generale e le finiture dell'abitazione sono di discreta qualità e si presentano in buono stato conservativo. Quanto alle dotazioni tecnologiche, poste quelle già indicate, l'alloggio è corredato di impianto di raffrescamento ambienti, oltre che di uno scaldacqua elettrico (bagno) e di un cuoci vivande (cucinino). L'accessibilità all'appartamento da parte di soggetti diversamente abili non è consentita.<sup>3</sup>

CANTINA - Il vano (h m 3,15), che è accessibile tramite scala interna e cortile esterno, presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti al rustico; il locale è dotato di una porta in metallo e di un'apertura d'illuminazione naturale, munita di serramento e grata antintrusione. - L'ambiente è impegnato da tubazioni condominiali.

### 3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12.09.21, unitamente al Custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detti beni non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili. - Allegati: d) interrogazione.

### 4 Continuità delle trascrizioni

- 4.1 Attuale: \_\_\_\_\_) per l'intera quota in forza di atto Dott. Umberto Ajello (Notaio in Milano) in data 05.12.08, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19.12.08 ai nn. 29854/18145; nonché essendo deceduta<sup>1</sup>
- 4.2 Precedenti: **a)** \_\_\_\_\_ ntera quota \_\_\_\_\_ rza di atto di certificato di denunciata successione devoluta per Testamento Olografo Dott. \_\_\_\_\_ in Pesaro), in data 18.09.01 al n. 57533, registrato a Pesaro in data 26.04.01 al n. 670 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 22.01.05 ai nn. 4061/2456; **b)** \_\_\_\_\_ er l'intera quota in forza di atto antecedente al ventennio.

### 5 Vincoli ed oneri giuridici

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 5.2.1 Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 03.06.09 ai nn. 28016/5689, a favore di Banca delle Marche Spa con sede in Ancona, C.F. 01377380421, a \_\_\_\_\_ l'intera quota della nuda proprietà e di \_\_\_\_\_ in qualità di terzo datore di ipoteca per il diritto di usufrutto; con annotazione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 16.08.13 ai nn. 43958/4794.
- 5.2.2 Pignoramento: a) derivante da atto di precetto del 20.06.13, n. 11828, \_\_\_\_\_ l'intera quota a favore del Condominio di Via Capecelatro 14, Milano, C.F. 95501540147, trascritto il 05.08.13 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 41971/30875; b) derivante da atto di precetto del 26.09.15, n. 38867, \_\_\_\_\_ er l'intera quota a favore del Condominio di Via Capecelatro 14 interno, Milano, C.F. 97766930156, trascritto il 25.09.15 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 52781/36904.
- 5.2.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate
- 5.2.4 Altre trascrizioni: non rilevate

Annotazione - Ispezioni di pubblicità immobiliare riguardanti i precedenti punti 4 e 5: presa visione del certificato c.d. ventennale emesso il 25.11.15, dal Dott. Luca Barassi, Notaio in Milano; lo scrivente ha effettuato il 15.10.21 una verifica riguardante il periodo successivo al 25.11.15, non rilevando elementi di aggiornamento. Si evidenzia, come già segnalato in data 29.08.20, che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di deceduto in data 26.03.01.

- Allegati: b) conservatoria.

## 6 Spese di gestione immobiliare<sup>4</sup>

- 6.1 Ordinarie annue: € 1.750,00 circa  
 6.2 Straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00  
 6.3 Scadute ed insolute al 10.03.20: € 13.965,99  
 Quote millesimali: 8,14 (spese generali); 8,94 (ascensore); 7,40 (acqua); 8,39 (riscaldamento). - Allegati: h) comunicazione.

## 7 Conformità normativa

- 7.1 Agibilità dello stabile: riscontrata - Allegati: e) certificato.  
 7.2 Regolarità edilizia: non riscontrata - Risulta modificato il locale bagno mediante la demolizione del tavolato ed annesso serramento costituenti l'antibagno.<sup>5</sup> In relazione a tale modifica è necessaria la ricostituzione del preesistente antibagno o di uno sostanzialmente simile. - Allegati: f) licenze edilizie (edificio), g) certificato di collaudo opere in cemento armato.  
 7.3 Regolarità catastale: riscontrata. - Allegati: c) catasto.  
 7.4 Impianti e servizi tecnologici: non sono state acquisite, poiché non disponibili, le dichiarazioni di conformità inerenti agli impianti tecnologici. - Allegati: h) comunicazione  
 7.5 Prestazione energetica: APE non disponibile.

Vincoli normativi: in base a quanto reso pubblico dall'Amm.ne Comunale di Milano, non sono state rilevate costrizioni riguardanti aspetti ambientali, monumentali o paesaggistici. Resta esclusa la verifica di eventuali vincoli, di qualunque specie giuridica, trascritti anteriormente al periodo considerato nel predetto certificato c.d. ventennale, oppure mai trascritti.

## 8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)<sup>6</sup>

Sono stati effettuati rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima, in base alla documentazione resasi disponibile, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali (unità principale)	48,44	1,00	48,44
Balcone (unità principale)	1,37	0,25	0,68
Cantina (pertinenza)	3,50	0,20	0,70
Totale			49,82
Totale arrotondato			<b>50,00</b>

Legenda: A: superficie m<sup>2</sup>; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m<sup>2</sup>

## 9 Analisi di mercato

Milano - Zona Selinunte Rembrandt

- 9.1 Ipotesi di suddivisione del compendio staggito  
 Non si reputa possibile attuare frazionamenti ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.
- 9.2 Dati generali di compravendita - Disamina  
 Sono stati considerati, per tipologie edilizie correlabili a quella oggetto di stima: a) l'andamento quinquennale dei prezzi di compravendita; b) le attuali offerte di acquisto (c.d. asking price); c) le recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie). Per ognuna di queste fattispecie sono riportati i rispettivi esiti nella relativa scheda in appendice.

## 9.3 Prezzi di vendita - Comparazione

Gli elementi di comparazione sono stati rilevati dai seguenti atti di alienazione:<sup>7</sup>

- a) Via Mario Morgantini, 25 – Notaio Sergio Ciancimino (R.R. 27299 / 11559), Milano, 15.09.21
- b) Via Alfonso Capecelatro, 10 – Notaio Luciano Quaggia (R.R. 265369 / 72662), Milano, 07.09.21
- c) Via Alfonso Capecelatro, 12 – Notaio Paolo De Martinis (R.R. 133118 / 44227), Milano, 29.06.21

Estraendo ed elaborando i dati contenuti in tali atti è stata eseguita una stima del bene staggito mediante un metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita,<sup>8</sup> i cui esiti sono riportati nella relativa scheda in appendice.

Sono stati altresì elaborati i dati utili per il computo del valore unitario ordinario:	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via Mario Morgantini, 25 .....	m <sup>2</sup> 87,00	€ 240.000,00
b) Via Alfonso Capecelatro, 10.....	m <sup>2</sup> 42,00	€ 147.000,00
c) Via Alfonso Capecelatro, 12.....	m <sup>2</sup> 76,00	€ 235.000,00

Valore unitario ordinario dell'appartamento staggito:

$$V = \frac{\Sigma P}{\Sigma S} = \frac{622.000,00 \text{ €}}{205,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 \text{ 3.034,15 arrotondato a € m}^2 \text{ 3.050,00}$$

11 Determinazione del valore immobiliare<sup>9</sup>

Bene costituito da unità principale e pertinenza come precedentemente descritto:

Superficie commerciale .....	m <sup>2</sup>	50,00
Valore a m <sup>2</sup> .....	€	3.050,00
Valore complessivo € 152.500,00 arrotondato a .....	€	153.000,00

**Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:**

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) <sup>10</sup> .....	€	7.650,00
Reintegro spese condominiali insolite .....	€	3.500,00
Riduzione in pristino, regolarizzazioni normative, sanzioni amministrative e costi professionali .....	€	1.850,00
Totale detrazioni .....	€	13.000,00

**Valore del bene staggito proposto a base d'asta ..... € 140.000,00**

Milano, 16.10.21

  
**Arch. Francesco Tedone**  
 Valutatore immobiliare certificato



### Appendice

Documenti prodotti dallo scrivente

---

analisi di mercato  
 scheda IVS MCA  
 stampe fotografiche

### Allegati

Documenti acquisiti dallo scrivente

---

- a) Parte eseguita  
n. 2 atti di provenienza
- b) Conservatoria RR II - Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare  
n. 1 ispezione (esito)
- c) Catasto fabbricati - Agenzia delle Entrate  
n. 1 visura storica per immobile, n. 1 estratto di mappa, n. 1 scheda planimetrica
- d) Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate  
n. 1 interrogazione (esito)
- Amministrazione Comunale - Sportello unico edilizia
- e) n. 1 certificato di agibilità
- f) n. 2 licenze per opere edilizie comprensive di n. 2 elaborati grafici
- g) n. 1 certificato di collaudo opere in cemento armato
- Amministrazione Condominiale
- h) n. 1 comunicazione comprensiva di allegati

Documenti prodotti dallo scrivente

---

n. 1 istanza di accesso agli atti e n. 2 richieste di acquisizione documenti in copia

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

### Annotazioni

- <sup>1</sup> Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di stima.
- <sup>2</sup> Ad eccezione del cucinino che risulta sprovvisto di anta di chiusura.
- <sup>3</sup> Precisazioni: accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale n. 13/89 e del D.M. n. 236/89 e "soggetti diversamente abili" con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico (cfr. ICF OMS) di persone utilizzanti sedie a ruote.
- <sup>4</sup> Come indicate dall'Amministrazione Condominiale.
- <sup>5</sup> Cfr Regolamento edilizio: Art.98 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici.
- <sup>6</sup> In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché dall'appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.
- <sup>7</sup> Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente.
- <sup>8</sup> International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) - IVS Council, London.
- <sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 568 Cpc, tenuto conto anche di quanto indicato in: Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018, Capitolo XIV, Stima del valore di mercato, pp. 207 ÷ 209 (in particolare: § 14.2 Procedimento mono parametrico, § 14.2.1 Superficie commerciale, § 14.2.2 Valore unitario ordinario).
- <sup>10</sup> Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione):  
per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

Auspiciando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, lo scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

### TT Studio

Accertamenti immobiliari – Perizie estimative – Adeguamenti normativi

Arch. Francesco Tedone - Codice fiscale: TDNFNC56E27F205E - Partita IVA n. 06402900150

Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settori civile n. 11670, penale n. 749 - Albo Ordine Architetti PPC Milano n. 12540

Poitecnico di Milano - Valutatore immobiliare di livello avanzato - Certificazione VI 2018 03.0006 (OCCVI DICA SQuA)

Via G. Candiani, civ. 103 - 20158 Milano – T. / F. 0239313400 - Mail: nuntius@tin.it – pec: tedone.12540@oamilano.it

**Analisi di mercato**

COMUNE DI MILANO - ZONA SELINUNTE REMBRANDT

DATI GENERALI DI COMPRAVENDITA - DISAMINA

**Residenza - Elementi esaminati:**

andamento quinquennale dei prezzi medi di compravendita

attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)

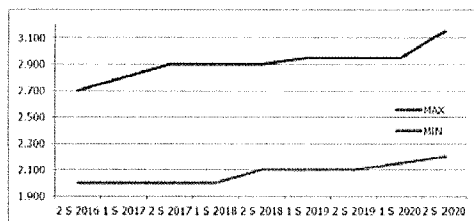
recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

**Andamento quinquennale dei prezzi di alienazione - Valori medi di zona**

E' stato esaminato l'andamento dei prezzi di vendita per unità immobiliari correlabili a quella staggita.

Periodo di osservazione 2016 ÷ 2021 - Valore medio: € 2.700,00 a m<sup>2</sup>

Variazioni nel periodo MAX: 14 % - Min: 13 %

Valori a fine periodo MAX: € 3.150,00 m<sup>2</sup> - Min: € 2.300,00 m<sup>2</sup>**Attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)**

Sono state selezionate e analizzate proposte di acquisto per unità immobiliari correlabili a quella staggita.

Via Mario Morgantini, 25 ..... m<sup>2</sup> 80,00 € 289.000,00Via Alfonso Capecelatro, 5 ..... m<sup>2</sup> 78,00 € 275.000,00Via Alfonso Capecelatro, 22 ..... m<sup>2</sup> 69,00 € 235.000,00

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{799.000,00 \text{ €}}{227,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 3.519,82 - 10\% = \text{€ m}^2 3.167,84$$

Valore medio: € 3.150,00 a m<sup>2</sup>**Recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)**

E' stato osservato il settore delle vendite forzate, rilevando l'impossibilità di correlare i valori monetari formati nell'ambito delle procedure esecutive con quelli di mercato.

**Annotazioni e precisazioni**

1. Il grafico rappresenta i valori medi di zona non incrementati o decrementati - Fonte: PiùPrezzi, Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi  
Possibili incrementi o detrazioni: ± 30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile".
2. Attuali proposte di acquisto - Fonti: Immobiliare.it Spa - Via F. Filzi 25, 20124 Milano - Motore di ricerca internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Valori monetari, detti anche asking price, soggetti mediamente ad una riduzione del 15%. I dati di ricerca sono archiviati presso lo studio scrivente.
3. Tutti i valori numerici, ove occorrente od opportuno, sono stati arrotondati.
4. Cfr appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.

**Metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita**

IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Elementi selezionati	A	B	C	S
Prezzo (€)	240.000,00	147.000,00	235.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	1	1	3	-
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	87,00	42,00	76,00	50,00
Piano (n.)	0	6	6	3
Climatizzazione ambienti (0 - 1)	0	1	0	1
Riscontro d'aria (0 - 1)	1	0	1	0
Stato conservativo (1 ÷ 3)	1	3	3	2

Valori unitari (VU) - Valori marginali (VM)	A	B	C	S
Transazione - VM (€ mese) - Cfr. Analisi di mercato	655,74	401,64	642,08	-
Superficie comm.le - VU minore tra i comparabili (€ m <sup>2</sup> )	2.758,62	2.758,62	2.758,62	-
Piano - VU (€)	119,94	147,00	117,50	-
Climatizzazione ambienti - VU (€)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	-
Riscontro d'aria - VU (€)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	-
Stato conservativo - VU (€°)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-

Sintesi estimativa (€) - Differenze di valore	A	B	C	S
Valori di alienazione	240.000,00	147.000,00	235.000,00	-
Transazione	655,74	401,64	1.926,23	-
Superficie commerciale	- 102.068,97	22.068,97	- 71.724,14	-
Piano	3.59,82	- 441,00	- 352,50	-
Climatizzazione ambienti	1.500,00	0,00	1.500,00	-
Riscontro d'aria	- 1.500,00	0,00	- 1.500,00	-
Stato conservativo	10.000,00	- 10.000,00	- 10.000,00	-

Valori di alienazione correlati	148.946,59	159.029,60	154.849,59	-
---------------------------------	------------	------------	------------	---

$$S = (A + B + C) : 3 = (\text{€ } 148.946,59 + 159.029,60 + 154.849,59) : 3 = \text{€ } 154.275,26$$

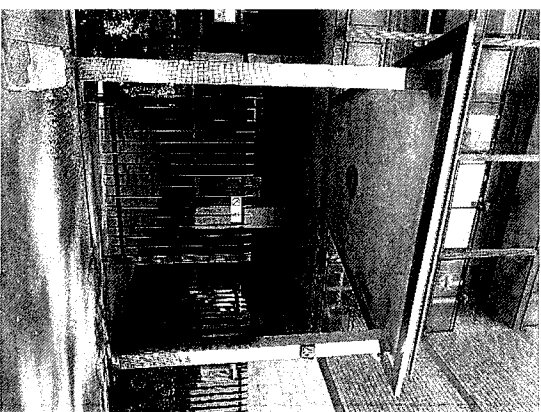
Verifica di coincidenza o convergenza ( $\leq 10,00\%$ ) - Divergenza percentuale assoluta (d%)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(159.029,60 - 148.946,59) \cdot 100] : 148.946,59 = 6,77\% \leq 10,00\%$$

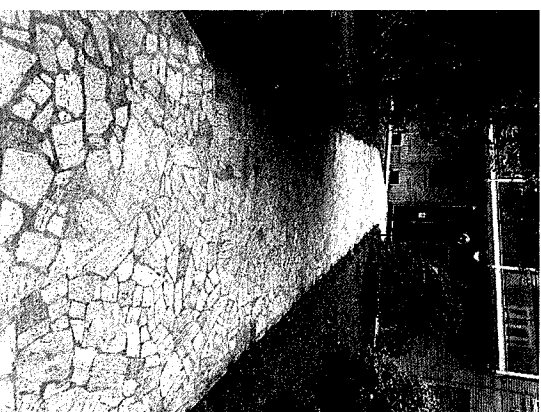




Viabilità



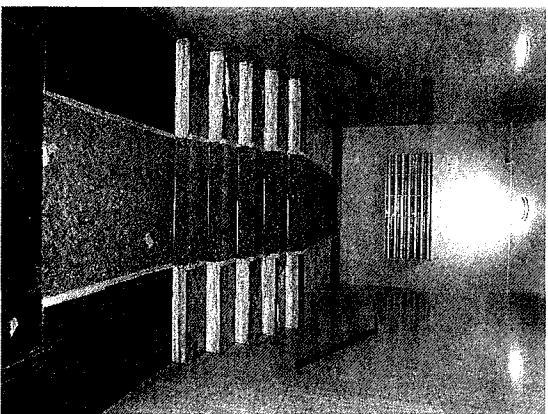
Accesso



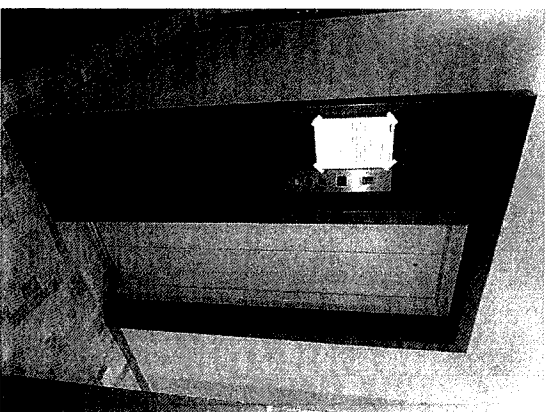
Andito



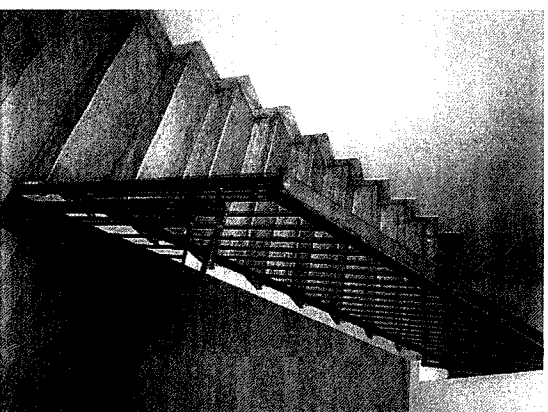
Edificio



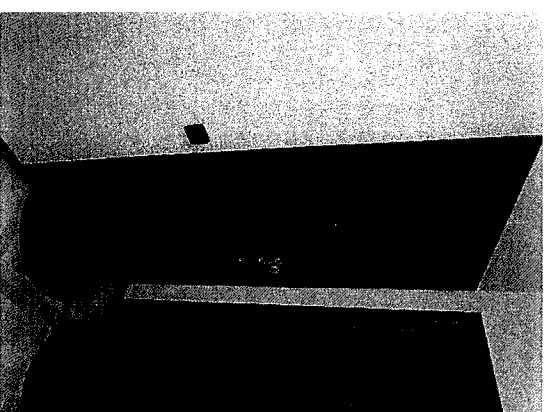
Androne



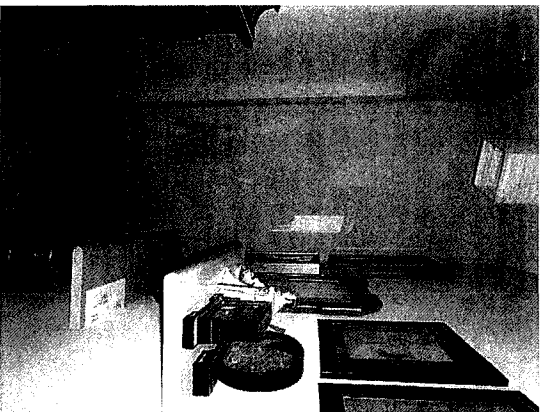
Ascensore



Vano scala



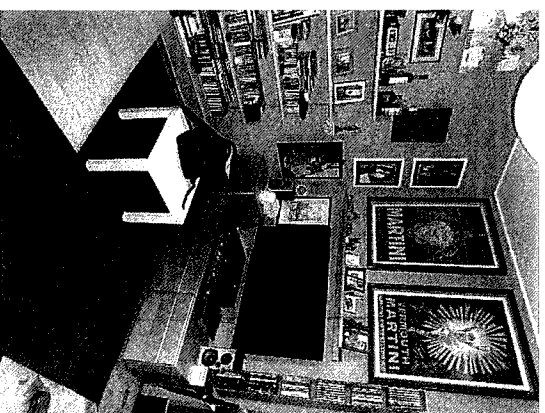
Porta appartamento



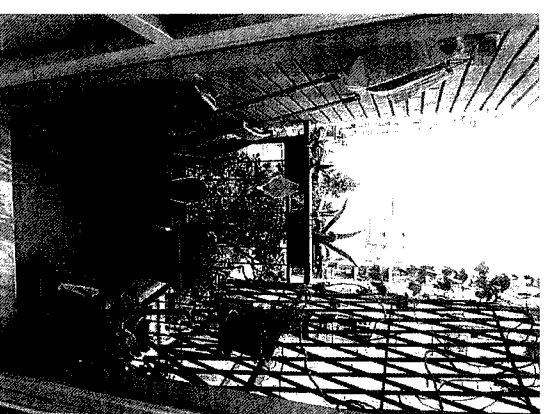
Ingresso



Soggiorno



Balcone



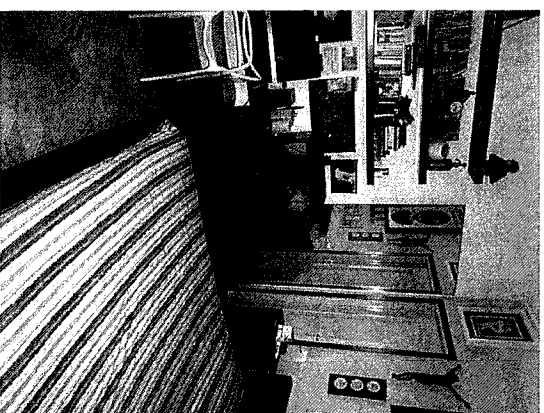
Cucinino

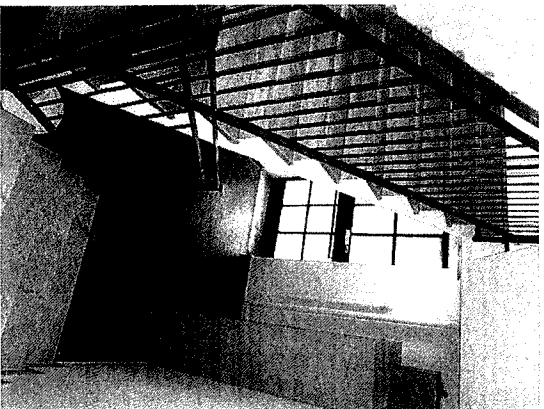


Camera da letto

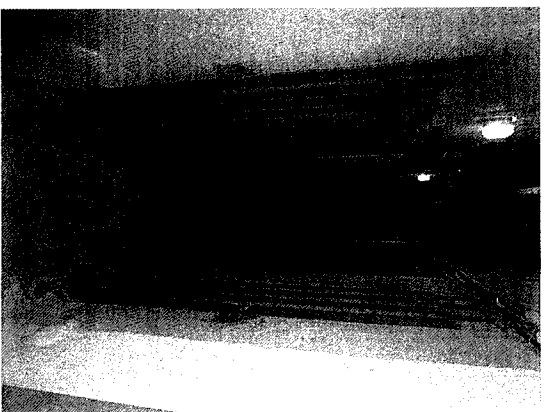


Bagno

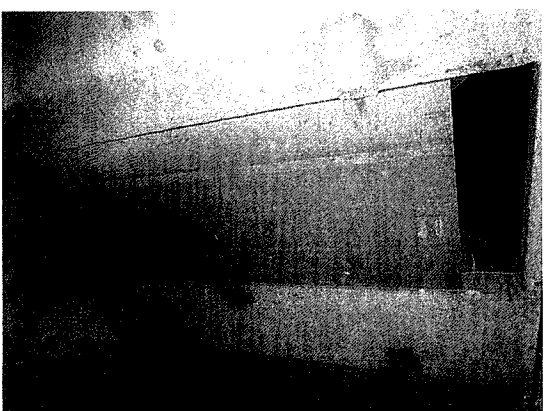




Accesso al piano



Corridoio



Porta



Interno

Verde condominiale



