



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO AGUZZI

CF:GZZSFN56T01L117N

con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33

telefono: 074458725

email: staguzz@gmail.com

PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERNI Via Martin Luther King 15, della superficie commerciale di **145,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura insiste su di un terreno di pertinenza di forma trapezoidale di circa mq 3155 catastali ed al piano terra è collegato all'adiacente edificio posto a nord; il fabbricato è costituito da 17 piani, oltre ai due piani interrati, e risulta il più alto della zona, condominio che ospita circa 60 alloggi ed edificato da nota Impresa edile locale circa 40 anni fa.

Di pianta rettangolare, il fabbricato presenta caratteristiche nettamente superiori alla media della zona, per l'epoca, ed anche oggi risulta di ottimo livello, sia a livello di finiture che di dotazioni funzionali, difatti ogni piano presenta balconi che corrono lungo tutto il perimetro dei piani, al piano terra si trova la portineria che ancora adesso è utilizzata a tale scopo (c'è un portiere con orari giornalieri) e, oltre a due ascensori, è dotato anche di un montacarichi; l'impianto di riscaldamento è condominiale con alimentazione a gas metano (conversione da gasolio effettuata circa 7 anni fa) e contabilizzatori per la gestione autonoma, inoltre sono condominiali anche la fornitura di acqua fredda e quella di acqua calda, per la quale sono presenti in copertura appositi pannelli solari.

Il condominio può godere anche dell'uso di un piccolo parco, non di proprietà, adiacente alla particella sulla quale sorge il fabbricato e del quale devono curare la manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 20, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 149 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: Via Martin Luther King 15, piano: S2 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 29/05/2013 pratica n. TR0040979 in atti dal 29/05/2013 (n.9070.1/2013)

L'intero edificio sviluppa 19 piani, 17 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 173.227,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.566,29
Data della valutazione:	11/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2003 a firma di Notaio Paolo Cirilli ai nn. 10.025 di repertorio, registrata il 30/05/2003 a Terni ai nn. 1060/5757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 250.000.

Importo capitale: 125.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2010 a firma di Notaio Paolo Cirilli ai nn. 41.282 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Terni ai nn. 1513/8145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330.000.

Importo capitale: 165.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni ai nn. 312 di repertorio, trascritta il 23/03/2022 a Terni ai nn. 2291/3201, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.676,75
Millesimi condominiali:	13,270
Ulteriori avvertenze:	

Le spese ordinarie annue di gestione per l'anno 2021 sono state tratte dal bilancio consuntivo, fornito dall'Amministratore condominiale, mentre quelle del 2022 sono state tratte dal bilancio preventivo, non essendo ancora completati dall'Amministratore i prospetti di consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023; in queste somme non sono state ricomprese le rate annuali della spesa di manutenzione straordinaria della centrale termica, sostenute 7 anni fa, rateizzate per scelta del

condomino esecutato in n. 10 rate annuali. Nell'indicazione delle "spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia", oltre agli importi di cui sopra, sono state considerate anche le due rate di gennaio e febbraio del corrente anno 2023, anch'esse desunte da quelle riportate nel bilancio preventivo anno 2022.

Dai prospetti sopra citati, risultano ancora a debito delle somme afferenti all'anno 2020 e, come comunicato con email dall'Amministrazione condominiale in risposta a specifica richiesta dell'avvocato Custode, al 31/12/2022 il totale insoluto ammonta a €8.794,13, al quale devono essere aggiunte le spese legali a seguito dell'emissione di Decreto Ingiuntivo in data 02/10/2022 da parte del Tribunale di Terni (a carico dell'esecutato, precedente Condominio "Il Parco"-Via Martin Luther King n.15).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/05/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di Notaio Paolo Cirilli ai nn. 10.024 di repertorio, trascritto il 30/05/2003 a Terni ai nn. 4016/5753

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 29/05/2003), con atto stipulato il 22/06/1971 a firma di Notaio Luigi Mino Filippetti ai nn. 13.926 di repertorio, registrato il 07/07/1971 a Terni ai nn. 2071 vol.205, trascritto il 05/07/1971 a Spoleto ai nn. 3977/5468

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **24462** e successive varianti, per lavori di Realizzazione nuovo fabbricato, rilasciata il 31/08/1968, agibilità del 31/03/1971 con il n. 6977 di protocollo.
Successiva Variante prot.n. 26703 del 05/12/1970

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona Bb(12.46)a - Nuclei di conservazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 137

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modestissime difformità relative a posizioni dei divisori interni tra i diversi vani
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA MARTIN LUTHER KING 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERNI Via Martin Luther King 15, della superficie commerciale di **145,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura insiste su di un terreno di pertinenza di forma trapezoidale di circa mq 3155 catastali ed al piano terra è collegato all'adiacente edificio posto a nord; il fabbricato è costituito da 17 piani, oltre ai due piani interrati, e risulta il più alto della zona, condominio che ospita circa 60 alloggi ed edificato da nota Impresa edile locale circa 40 anni fa.

Di pianta rettangolare, il fabbricato presenta caratteristiche nettamente superiori alla media della zona, per l'epoca, ed anche oggi risulta di ottimo livello, sia a livello di finiture che di dotazioni funzionali, difatti ogni piano presenta balconi che corrono lungo tutto il perimetro dei piani, al piano terra si trova la portineria che ancora adesso è utilizzata a tale scopo (c'è un portiere con orari giornalieri) e, oltre a due ascensori, è dotato anche di un montacarichi; l'impianto di riscaldamento è condominiale con alimentazione a gas metano (conersione da gasolio effettuata circa 7 anni fa) e contabilizzatori per la gestione autonoma, inoltre sono condominiali anche la fornitura di acqua fredda e quella di acqua calda, per la quale sono presenti in copertura appositi pannelli solari.

Il condominio può godere anche dell'uso di un piccolo parco, non di proprietà, adiacente alla particella sulla quale sorge il fabbricato e del quale devono curare la manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 20, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 149 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: Via Martin Luther King 15, piano: S2 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 29/05/2013 pratica n.TR0040979 in atti dal 29/05/2013 (n.9070.1/2013)

L'intero edificio sviluppa 19 piani, 17 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, con destinazione catastale A/2 con annessa cantina al 2° piano interrato, si trova al 5° dei 17 piani che costituiscono l'edificio, posto nella parte orientata a nord; l'ampio e signorile androne condominiale, dove è posta anche la portineria, permette di accedere ai due ascensori ed al montacarichi.

L'appartamento è dotato di un vano ingresso con un piccolo ripostiglio da un lato e dall'altro l'accesso all'ampio soggiorno, poi con un breve corridoio si raggiungono la cucina ed un wc (dotato di finestra con sfogo su cavedio condominiale), una porta separa la zona giorno con il corridoio della zona notte che presenta due ampie camere da letto matrimoniali ed una singola oltre ad un servizio igienico; tutti i vani (tranne ingresso e corridoi ovviamente) affacciano sul balcone perimetrale all'appartamento, che presenta un parapetto con struttura portante in profilati metallici, con montanti verticali continui per tutta la facciata dell'edificio, a supporto di pannelli in vetro retinato che conferiscono al fabbricato un impatto estetico nuovo per i tempi che, appena terminata la realizzazione, lo fece denominare "palazzo di cristallo".

Le finiture sono di qualità, nelle camere e nel soggiorno il pavimento (parquet) è ancora quello originario ed in buono stato di manutenzione, infissi esterni in legno verniciato bianco e vetri termici, protetti da tapparelle in Pvc (probabilmente negli anni sono state sostituite alle originali), porte interne specchiate in legno verniciato, con specchiature vetrate quelle di corridoio, soggiorno e cucina.

Per quanto riguarda i pavimenti, il soggiorno e le camere hanno parquet a listelli disposti a spina di pesce, tutti gli altri ambienti presentano mattonelle in monocottura in colore chiaro disposte a rombo, i servizi igienici sono rivestiti a parete con mattonelle fino ad un'altezza di m. 2,20.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre ad ante a battente realizzati in legno verniciato	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in in legno verniciato	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle in gres. balcone	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle in monocottura. ingresso, corridoi e servizi igienici	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet. soggiorno e camere da letto	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : blindato a un anta realizzato in ferro verniciato e pannelli in legno	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in servizi igienici realizzato in mattonelle in bicottura	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in 1^ camera matrimoniale realizzato in carta da parati	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in intero appartamento (tranne camera 1) realizzato in intonaco di cemento tinteggiato	nella media	

Degli Impianti:

ascensore: . presenti n.2 ascensori

al di sopra della 
media

citofonico:

elettrico: tipo civile , la tensione è di 220 V.. a norma per la presenza di interruttore differenziale

nella media 

nella media 

montacarichi:

al di sopra della 
media

termico: centralizzato con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio

nella media 

idrico: tipo civile con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in cittadina. impianto di distribuzione condominiale di acqua calda e fredda

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato. soletta portante in cemento armato, balaustre con montanti in acciaio a tutta altezza e pannelli in vetro retinato

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	133,25	x	100 %	=	133,25
cantina	9,02	x	20 %	=	1,80
balcone	42,06	x	25 %	=	10,52
Totale:	184,33				145,57

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari dell'immobile, derivati dalle caratteristiche generali dell'intero edificio, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni. Gli spessori murari delle tamponature esterne, i vetri termici degli infissi esterni, le caratteristiche degli impianti (riscaldamento ed acqua calda e fredda sono condominiali), sono stati considerati positivamente per ragioni di risparmio energetico e di gestione. Le dotazioni della portineria, nonché di due ascensori ed un montacarichi, non possono che incrementare la valutazione, così come la posizione isolata dell'edificio che permette un affaccio libero da presenze edilizie prossime e quindi con piena luminosità e profondità di veduta; infine l'esposizione verso nord-est e nord-ovest dei due lati esterni dell'appartamento, conferiscono un confort aggiuntivo ed essenziale nel periodo estivo, soprattutto alla luce delle caratteristiche climatiche della città e del riscaldamento climatico globale in atto. Di contro la necessità

dell'esecuzione di lavori di manutenzione della facciata dell'intero edificio (elementi metallici, pannelli vetrati dei parapetti e bordature in cemento armato dei balconi), e quindi con spese che prima o poi dovranno essere affrontate, incidono sul ribasso della valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,57 x 1.190,00 = **173.227,11**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 173.227,11**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 173.227,11**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tuttavia tengono conto della superficie netta degli alloggi ed è diffusa la consuetudine di considerare la zona in cui insiste questo cespite pignorato, come zona semiperiferica piuttosto che semicentrale, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano decisamente più bassi anche in considerazione della situazione da anni decisamente critica delle compravendite nella zona di Terni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Listino dei prezzi della C.C.I.A.A. Umbria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,57	0,00	173.227,11	173.227,11
				173.227,11 €	173.227,11 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 173.227,11**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 25.984,07**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 7.676,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.566,29**

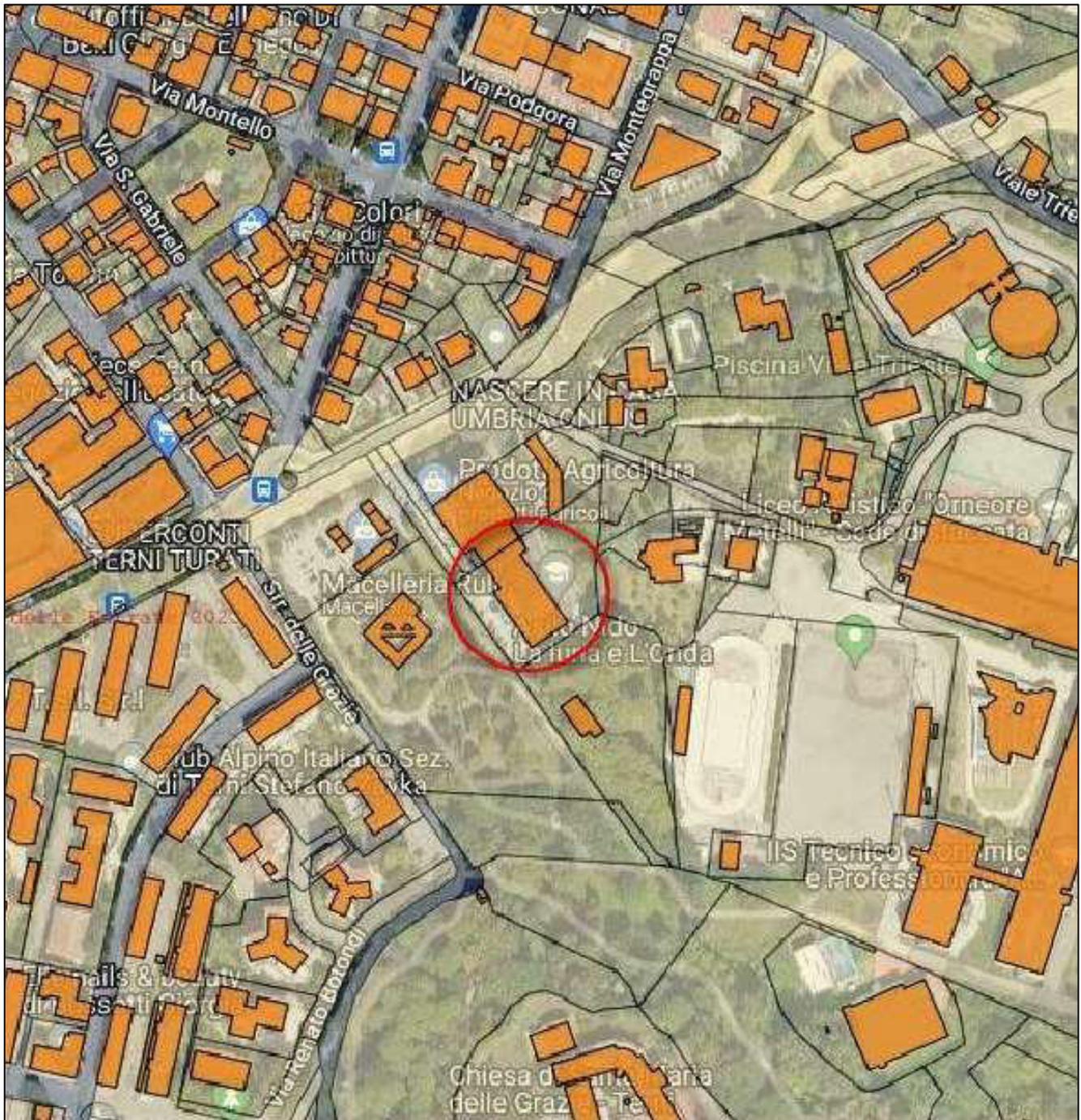
data 11/03/2023

il tecnico incaricato
STEFANO AGUZZI

Tribunale di Terni
C.T.U. Esecuzione Immobiliare RGE 35/2022

Immobile sito nel Comune di Terni
Via Martin Luther King n. 15
Catastalmente individuato al Fgl. 125 p.IIa 149 sub 22

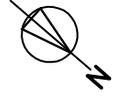
INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



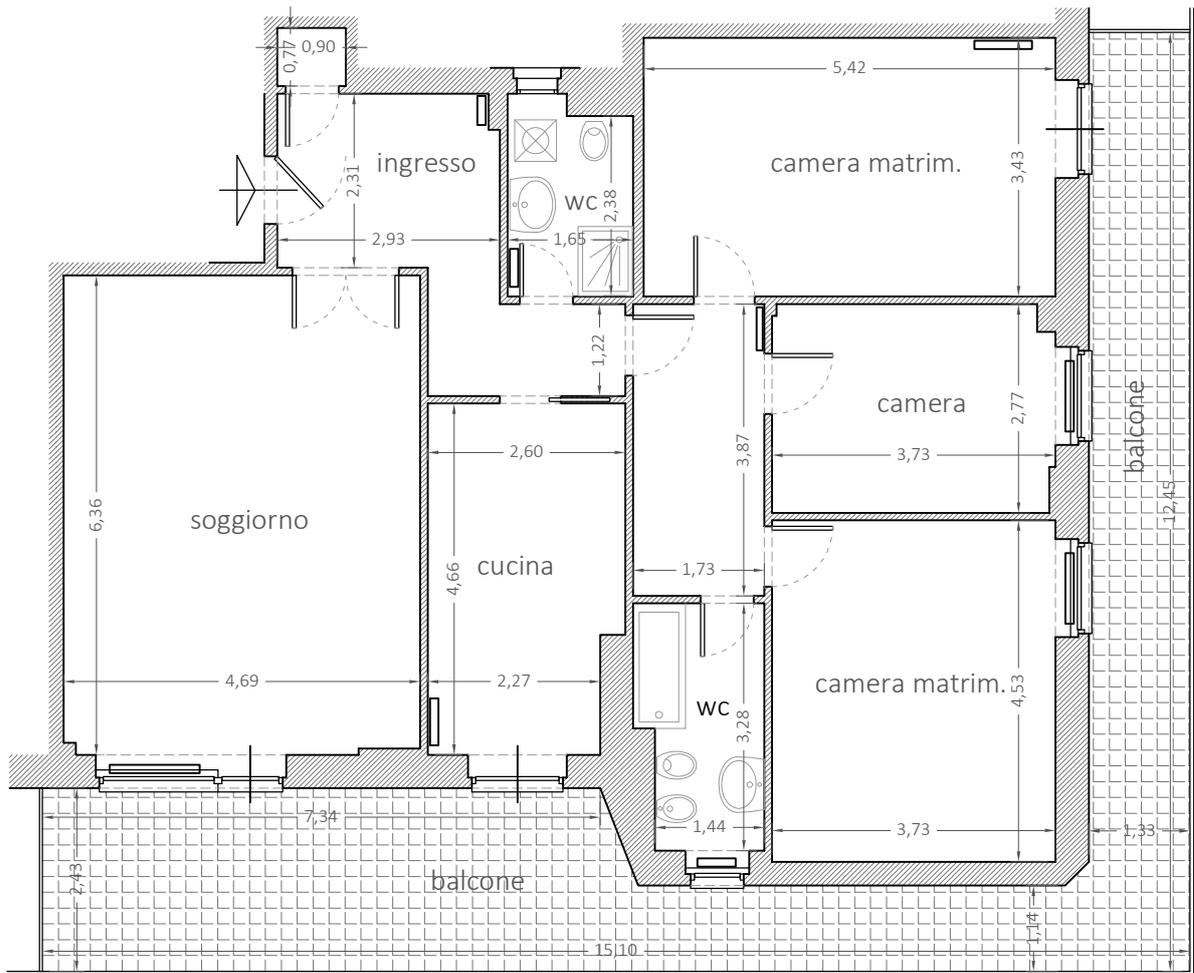
Tribunale di Terni
C.T.U. Esecuzione Immobiliare RGE 35/2022

Immobile sito nel Comune di Terni
Via Martin Luther King n. 15
Catastalmente individuato al Fgl. 125 p.IIa 149 sub 22

PLANIMETRIA DI RILIEVO



piano 5°
H. m. 2,98



piano 2° interrato
H. m. 2,57



disegno scala 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 - vista del palazzo da nord



FOTO 2 - vista parziale da nord-ovest



FOTO 3 - vista del vano d'ingresso



FOTO 4 - vista dall'ingresso del soggiorno



FOTO 5 - vista del soggiorno verso l'accesso

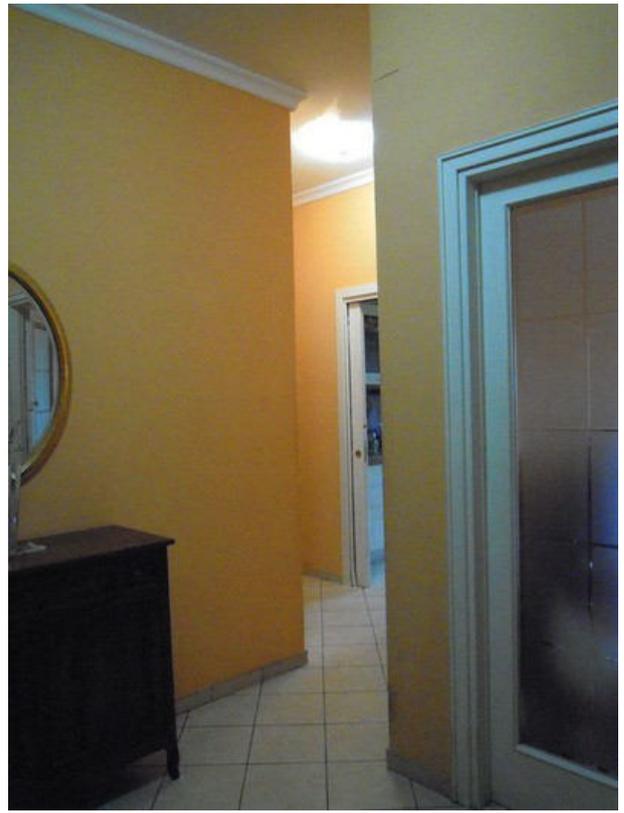


FOTO 6 - vista dall'ingresso verso la cucina



FOTO 7 - vista lato sinistro della cucina



FOTO 8 - vista lato destro della cucina



FOTO 9 - vista del servizio igienico zona giorno

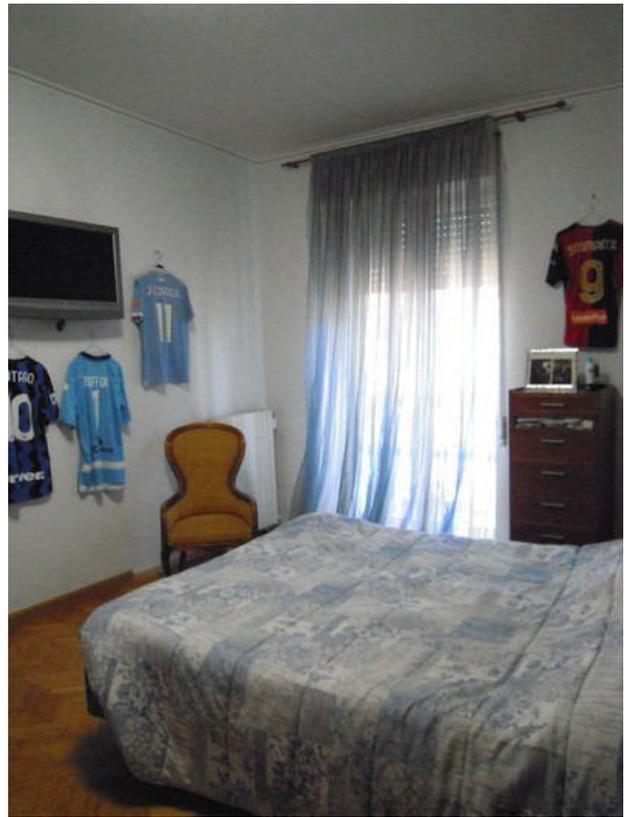


FOTO 10 - vista 1^camera matrim. dalla porta



FOTO 11 - vista 1^camera matrim. dal lato finestra



FOTO 12 - vista del corridoio zona notte



FOTO 13 - vista della cameretta dalla porta



FOTO 14 - vista del servizio igienico



FOTO 15 - vista 2^camera matrim. dalla porta



FOTO 16 - vista della 2^camera matr. verso la porta



FOTO 17 - vista del balcone lato nord-ovest



FOTO 18 - vista dall'angolo verso ovest



FOTO 19 - vista dall'angolo verso est



FOTO 20 - vista del balcone lato nord-est