

TRIBUNALE DI COSENZA

all' Illustrissimo Sig.

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Francesca Goggiamani

Causa esecutiva n°159/10

Promossa da



Contro



Consulenza Tecnica



INDICE

1. EPIGRAFE	3
2. CRONISTORIA	4
3. INCARICO E QUESITI	5
1) SVILUPPO DEL 1° QUESITO POSTO DAL G.E.	6
2) SVILUPPO DEL 2° QUESITO DAL G.E.	6
3) SVILUPPO DEL 3° QUESITO POSTO DAL G.E.	6
4) SVILUPPO DEL 4° QUESITO POSTO DAL G.E.	6
5) SVILUPPO DEL 5° E 6° QUESITO POSTO DAL G.E.	9
6) SVILUPPO DEL 7° QUESITO POSTI DAL G.E.	9
7) SVILUPPO DEL 8° QUESITO POSTI DAL G.E.	9
8) SVILUPPO DEL 9° QUESITO POSTI DAL G.E.	9
9) SVILUPPO DEL 10° QUESITO POSTI DAL G.E.	10
10) SVILUPPO DEL 11° E 12° QUESITO POSTI DAL G.E.	10
11) SVILUPPO DEL 13° QUESITO POSTI DAL G.E.	10
12) SVILUPPO DEL 14° QUESITO POSTO DAL G.E.	10

1. EPIGRAFE

Conferimento incarico di stima dei beni pignorati censiti al **NCEU Foglio 22 particella 898 sub 5 - Foglio 22 particella 976 sub 8 Comune di Cosenza** - Proc. n. 159/10 [REDACTED]
[REDACTED]

ESECUZIONE n. 159/10: Atto Pignoramento Immobiliare del 06/05/2010, depositato presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Cosenza in data 24/06/2010.

A FAVORE: [REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Procuratore: Avv. [REDACTED]

CONTRO: Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED]

G.d.E.: Francesca Goggiamani

C.T.U.: Ing. [REDACTED]

2. CRONISTORIA

- **11/04/2003** Contratto unico di mutuo fondiario, deliberato in data 11/04/2003 dalla BCC [REDACTED] per un importo pari a €. 45.000,00, N.34012 del Repertorio - N.5509 della Raccolta;
- **12/04/2003** ipoteca volontaria a seguito di mutuo fondiario, iscritta ai nn° 10146 R.G. e 1547 R.P. in favore di [REDACTED];
- **06/05/2010** Pignoramento notificato dall' Avv. [REDACTED] (Procuratore, Difensore e Domiciliatario della [REDACTED]), depositato in Cancelleria in data 24/06/2010, per importo a credito di €. 35.471,47 oltre interessi maturati e maturandi;
- **08/07/2010** Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili - R.G. n. 22514 R.P. n. 15762;
- **15/10/2010** Deposito in cancelleria di certificazione ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. da parte [REDACTED];
- **20/12/2011** Nomina C.T.U., nella persona dell'Ing. [REDACTED];
- **22/02/2012** Estratto Elaborato Planimetrico;
- **13/02/2012** I sopralluogo, effettuato dal CTU Ing. [REDACTED].

3. INCARICO E QUESITI

Premesso che in data 20/12/2011 il sottoscritto Ing. [REDACTED], residente in Mendicino, alla via Basso La Motta, 2 è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe, al fine di valutare il prezzo dei terreni appresso descritti, il G.d.E. ha posto al C.T.U. quesiti, visionabili in allegato.

Dopo una meticolosa analisi delle documentazioni presenti nel fascicolo del procedimento in epigrafe e dopo aver effettuato N. 1 sopralluogo sul posto, aver elaborato idoneo servizio fotografico, valutato quale fosse ad oggi lo stato dei beni pignorati ed aver reperito tutto ciò che potesse servire ad elaborare una corretta perizia di stima, si procede all'elaborazione di esaurienti risposte ai quesiti proposti (**All. a**).

1) SVILUPPO DEL 1° QUESITO POSTO DAL G.E.

Per quanto concerne il primo quesito proposto, il sottoscritto ha visionato e controllato la presenza di: certificati di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e richiesto le attuali visure catastali. A tal fine, dai fascicoli risultano presenti:

- Nota di trascrizione, datata 08.10.2010 a favore di [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] - Registro Generale n. 22514 - Registro Particolare n. 15762 - Presentazione n. 180 del 08.07.2010;
- Relazione notarile ventennale del notaio Dott. [REDACTED];
- Da visura catastale, richiesta dal sottoscritto il bene, individuato dal Foglio 22 particella 976 sub 8 e particella 898 sub 5 Comune di Cosenza, rispettivamente Via Padolisi, 6 P2 e P3 e Via Timpone, 15 - risultano di proprietà della [REDACTED] per quota parte di 1/1;

2) SVILUPPO DEL 2° QUESITO DAL G.E.

Elenco delle Trascrizioni Pregiudizievoli per i beni oggetto della Procedura:

Foglio 22 particella 976 sub 8 e particella 898 sub 5 Comune di Cosenza, rispettivamente Via Padolisi, 6 P2 e P3 e Via Timpone, 15

- Iscrizione Contro del 21.05.2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Generale n. 22514 - Registro Particolare n. 15762 - Presentazione n. 180 del 08.10.2010

3) SVILUPPO DEL 3° QUESITO POSTO DAL G.E.

Il sottoscritto, in qualità di C.T.U., ha provveduto alla richiesta ed estrapolazione dall'Agenzia del Territorio di opportune mappe censuarie e visure catastali, nonché di planimetrie conformi all'attuale situazione dei beni.

4) SVILUPPO DEL 4° QUESITO POSTO DAL G.E.

I beni oggetto della presente stima possono essere descritti come segue:

1. Appartamento sito nel **Comune di Cosenza, via Padolisi n° 6** di complessivi 63,08 mq, si sviluppa su due livelli al piano secondo e terzo di un edificio costruito prima del 1942 (entrata in

vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 07/08/1942). Urbanisticamente il fabbricato si trova nella zona storica del Comune di Cosenza, servita da mezzi pubblici, negozi commerciali e aziende di servizi ed allacciata sia alla rete fognaria che idrica comunale. L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, si notano tracce di umidità in tutta l'unità immobiliare.

L'accesso allo stesso appartamento avviene attraverso portone condominiale, il vano scala è in pessime condizioni di manutenzione.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura con copertura a tetto. L'appartamento è composto da due vani, cucina e bagno il tutto confinante con vano scala. Gli infissi sono in alluminio, dotati di scuri, il pavimento è in ceramica. Il bagno è rivestito in ceramica chiara.

2. Appartamento sito nel **Comune di Cosenza, via Timpone n° 15** di complessivi 133,46 mq, si sviluppa su due livelli al piano primo e secondo di un edificio costruito prima del 1942 (entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 07/08/1942), ad accesso indipendente dalle altre unità immobiliari del fabbricato. Urbanisticamente il fabbricato si trova nella zona storica del Comune di Cosenza, servita da mezzi pubblici, negozi commerciali e aziende di servizi ed allacciata sia alla rete fognaria che idrica comunale. L'appartamento si presenta in pessime condizioni di manutenzione, si notano tracce di umidità in tutto l'appartamento con decadimento delle strutture principali (tramezzature, solai, scale di collegamento al piano superiore). La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura con copertura a tetto. L'appartamento non arredato è composto da 4 vani e cucina. Gli infissi sono in legno, dotati di scuri, il pavimento è in ceramica.

Riferimenti Catastali:

ID	Foglio	Particella	SUB	Categoria	Consistenza	Intestatario	Proprietà
1	22	976	8	A/4	3 Vani		1/1
2	22	898	5	A/4	5 Vani		1/1

Di seguito si riporta una tabella sintetica della metratura dei locali su citati, riportando per ciascuno di essi la metratura commerciale, in virtù del D.P.R. 138/98:

LOTTO 1

Descrizione	Metri (mq)	Coefficiente	Metri catastali (mq)
Atrio/Soggiorno	20,92	1	20,92
Cucina	12,12	1	12,12
Letto	16,28	1	16,28
Bagno	3,76	1	3,76
Totale	53,08		53,08

In ottemperanza al **DPR 138/98** la superficie catastale è stata calcolata considerando la superficie di effettivo calpestio, pari a 53,08 mq. Ad essa si sommano altresì le superfici occupate da muri interni (di spessore pari a 0,5 m) e da muri perimetrali esterni (di spessore pari a 0,5 m) considerando una riduzione del 50% per quelli confinanti con le altre unità abitative, giungendo ad un'effettiva superficie catastale di **mq. 63,08**.

LOTTO 2

Descrizione	Metri (mq)	Coefficiente	Metri catastali (mq)
Vano 1	24,84	1	24,84
Vano 2	24,84	1	24,84
Vano 3	19,44	1	19,44
Vano 4	33,60	1	33,60
Cucina	16,24	1	16,24
Totale	118,96		118,96

In ottemperanza al **DPR 138/98** la superficie catastale è stata calcolata considerando la superficie di effettivo calpestio, pari a 118,96 mq. Ad essa si sommano altresì le superfici occupate da muri interni (di spessore pari a 0,5 m) e da muri perimetrali esterni (di spessore pari a 0,5 m) considerando una riduzione del 50% per quelli confinanti con le altre unità abitative, giungendo ad un'effettiva superficie catastale di **mq. 133,46**.

5) SVILUPPO DEL 5° E 6° QUESITO POSTO DAL G.E.

I dati indicati negli atti del pignoramento definiscono univocamente i beni, si dà non indurre erroneità nell'identificazione attuale del bene.

Non sono state riscontrate particolari irregolarità catastali.

6) SVILUPPO DEL 7° QUESITO POSTI DAL G.E.

Trattasi di n.2 unità immobiliare adibite a civile abitazione.

7) SVILUPPO DEL 8° QUESITO POSTI DAL G.E.

Le unità immobiliari risalgano ad un'epoca antecedente il 1942 e quindi in assenza delle Leggi che regolamentano la materia urbanistica (Legge Urbanistica n. 1150 del 07/08/1942).

8) SVILUPPO DEL 9° QUESITO POSTI DAL G.E.

Essendo due unità immobiliari distinti con diversa ubicazione è possibile vendere i beni in due Lotti separati.

9) SVILUPPO DEL 10° QUESITO POSTI DAL G.E.

Gli immobili non risultano essere pignorati *pro quota*.

10) SVILUPPO DEL 11° E 12° QUESITO POSTI DAL G.E.

I beni oggetto della procedura sono tutti di proprietà di REDAZIONE al 1000/1000. I beni risultano liberi, occupati solo dalla parte esecutata.

11) SVILUPPO DEL 13° QUESITO POSTI DAL G.E.

In risposta al quesito tredici, dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti non risultano presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche).

12) SVILUPPO DEL 14° QUESITO POSTO DAL G.E.

Coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un *ribasso* della quotazione media, contrariamente qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un *aumento* di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando *uguaglianza* rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un *coefficiente globale unico*, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel nostro caso i singoli coefficienti da applicare saranno opportunamente scelti tra quelli riportati nel seguente elenco:

0,98	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t
1,00	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Villino a schiera
1,04	Villa unifamiliare
0,90	Classico Signorile condizioni scadenti
1,00	Classico Signorile condizioni normali
1,03	Classico Signorile condizioni buone
1,06	Classico Signorile condizioni ottime
0,80	Popolare condizioni con travi in legno
0,90	Popolare condizioni scadente

0,95	Popolare condizioni normale
0,98	Senza portierato né alloggio portiere
1,00	Portierato senza alloggio portiere
1,00	Alloggio portiere senza servizio
1,00	Portierato e alloggio portiere
0,98	Senza citofono
1,00	Citofono apriporta
1,01	Video citofono
1,00	Non esiste parcheggio comune
1,01	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
1,03	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
1,05	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,95	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,96	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,97	Persiane o scuri
0,98	Tapparelle in plastica o metallo
0,98	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Finestratura con vetri a tenuta termica
1,02	Finestratura con vetri tenuta acustica
0,96	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
0,60	Senza ascensore 5 piano f.t
0,70	Senza ascensore 4 piano f.t
0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
1,00	Con ascensore o montacarichi
1,00	Senza ascensore villa o villino
1,00	Senza ascensore seminterrato
1,00	Senza ascensore rialzato e primo piano
0,96	Privo di impianto di acqua calda
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Con impianto di acqua calda centrale
0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Riscaldamento centrale
1,01	Riscaldamento autonomo
1,00	Privo di impianto di aria condizionata
1,01	Aria condizionata autonoma parziale
1,10	Raffrescamento estivo centrale
1,03	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centrale
1,05	Arredato mediocre

1,08	Arredato buono
1,15	Arredato lusso
1,02	Semiarredato
1,00	Senza arredamento

per la determinazione del valore di mercato degli immobili di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXX, in seguito al sopralluogo effettuato si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti per il lotto riportato in catasto alla Foglio 22 Particella 976 Sub 8 :

1,00	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,90	Popolare condizioni scadente
0,98	Senza portierato né alloggio portiere
0,98	Senza Citofono
1,00	Non esiste parcheggio comune
0,96	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,98	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Privo di impianto di aria condizionata
1,05	Arredato mediocre

attraverso cui calcolare, come si è detto, il coefficiente globale che caratterizzerà il valore dedotto con il procedimento di stima sintetico.

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO FOGLIO 22 PARTICELLA 976 SUB 8 :

$$0,90 * 0,98 * 0,98 * 0,96 * 0,98 * 0,80 * 0,99 * 0,96 * 1,05 = 0,65$$

I seguenti coefficienti per il lotto riportato in catasto alla Foglio 22 Particella 898 Sub 5 :

1,00	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,90	Popolare condizioni scadente
0,98	Senza portierato né alloggio portiere
0,98	Senza Citofono
1,00	Non esiste parcheggio comune
0,96	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,98	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,96	Privo di impianto di acqua calda
0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Privo di impianto di aria condizionata
1,00	Senza arredamento

attraverso cui calcolare, come si è detto, il coefficiente globale che caratterizzerà il valore dedotto con il procedimento di stima sintetico.

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO FOGLIO 22 PARTICELLA 898 SUB 5 :

$$0,90 * 0,98 * 0,98 * 0,96 * 0,98 * 0,80 * 0,96 * 0,96 = 0,60$$

Valutazione dell'attuale valore di mercato degli immobili

Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore congruo dell'immobile, tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina economica estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).

Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto concerne il procedimento indiretto, esso si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, il che fornisce i redditi ordinari netti futuri dell'immobile.

La presente stima è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Determinazione del valore

Stima sintetica comparativa

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come dinanzi accennato, sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine sono emersi una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione semicentrale con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

- i valori desunti dalle operazioni immobiliari rilevate presso l'Agenzia immobiliare di Cosenza "Retecasa";
- i valori desunti dalle operazioni immobiliari rilevate presso l'Agenzia immobiliare "Risorse Immobiliari";
- i valori rilevati dalle compravendite riportate negli archivi del comune di Cosenza;
- i valori rilevati dalle pubblicazioni dell'OMI

Dalla suddetta analisi si evidenzia che:

- 1) dall'esame delle compravendite mediate dalle agenzie "Immobiliare.it", "Tecnocasa" e "Soluzioneimmobile.com", è stato dedotto, per appartamenti compravenduti nel 2010-2011 con tipologia più o meno simile a quella dell'appartamento in questione e ubicazione paragonabile a quella di Via Padolisi e Via Timpone, un **prezzo medio di mercato di € 700,00 €/mq** ;
- 2) dall'esame dei dati riportati nelle compravendite raccolte negli archivi del Comune di Cosenza è stato possibile ricavare solo indicazioni di massima in quanto nei relativi atti era indicata solo la consistenza catastale e non i mq, per cui non è stato possibile dedurre il valore a mq, inoltre gli importi riportati negli stessi atti sono sicuramente poco attendibili in quanto troppo bassi per essere veri;
- 3) Anche i valori OMI si attestano tra un min di €. 780,00 ed un max di €. 1.100,00, confortando l'utilizzo della stima con metodo sintetico comparativo.

Calcolo del valore dell'immobile della Sig.ra XXXXXXXXXX

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla stima delle unità abitative:

LOTTO 1

Foglio 22 Particella 976 Sub 8:

moltiplicando i mq commerciali dell'immobile per il coefficiente globale unico sopra calcolato otteniamo il valore in mq da moltiplicare per il valore medio di mercato desunto al punto 1) così da ottenere il valore dell'immobile stesso:

$$63,08 \text{ mq} * 0,65 = 41 \text{ mq}$$

$$700,00 \text{ €/mq} * 41,00 = \textbf{€ 28.700,00} ;$$

LOTTO 2

Foglio 22 Particella 898 Sub 5:

moltiplicando i mq commerciali dell'immobile per il coefficiente globale unico sopra calcolato otteniamo il valore in mq da moltiplicare per il valore medio di mercato desunto al punto 1) così da ottenere il valore dell'immobile stesso:

$$133,46 \text{ mq} * 0,60 = 80 \text{ mq}$$

$$700,00 \text{ €/mq} * 80,00 = \text{€ } 56.000,00 ;$$

Visto che l'appartamento è in pessime condizioni non adeguate alla destinazione d'uso abitativa poichè privo delle condizioni minime igieniche sanitarie per la salubrità e confort degli ambienti occorre considerare un'ulteriore decurtazione di €. 6.000,00 per lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Il valore del Lotto sarà pertanto di €. **50.000,00**

CONCLUSIONI

Avendo espletato l'incarico conferitomi, posso con la massima chiarezza affermare che a seguito delle deduzioni ed indagini effettuate, anche per riscontro, i beni in oggetto possono essere compravenduti con un valore base di partenza, complessivo, pari a:

LOTTO 1 - €28.700,00

LOTTO 2 - €50.000,00

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico conferito.

Cosenza li' 02/04/12

Il C.T.U.

Ing. 

Allegati

All. a

Copia Conferimento Incarico

All. b

**Verbali di sopralluogo e lettere di
convocazione con annesse ricevute di
ritorno**

All. c.

Visure Catastali - Fogli Mappa Elaborati Planimetrici

All. d.

Documentazione Fotografica



Foto 1: Facciata Esterna del fabbricato sito in via Padolisi, 6 - Cosenza



Foto 2: Vano scala via Padolisi, 6



Foto 3: Stanza Soggiorno - Immobile Via Padolisi, 6



Foto 4: Dettaglio macchie umidità soggiorno - Immobile Via Padolisi, 6



Foto 5: Cucina - Immobile Via Padolisi, 6

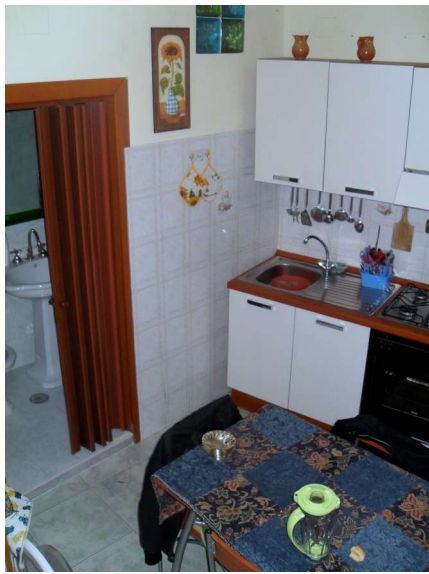


Foto 6: Cucina con dettaglio dell'annesso bagno - Immobile Via Padolisi, 6

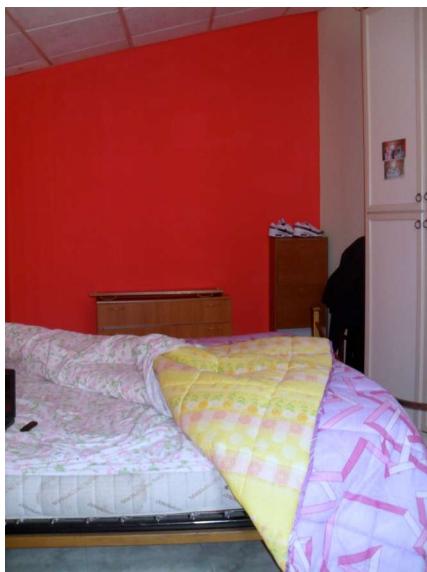


Foto 7: Camera da letto posta al piano terzo - Immobile via Padolisi, 6

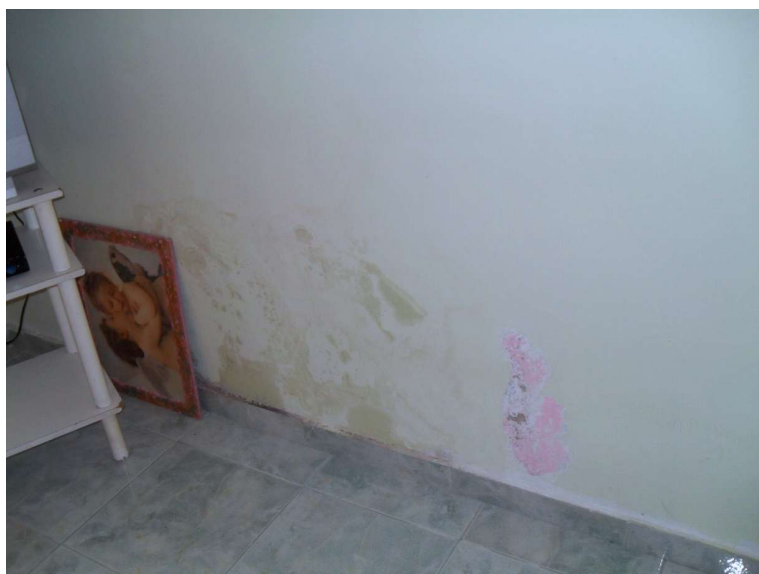


Foto 8: Dettaglio macchie di umidità nella stanza da letto - Immobile Via Padolisi, 6

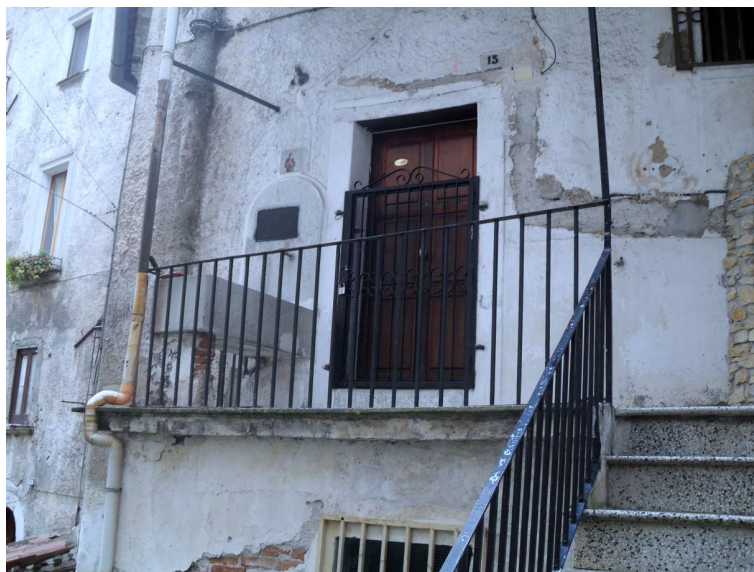


Foto 8: Ingresso immobile via Timpone, 15 - Comune di Cosenza

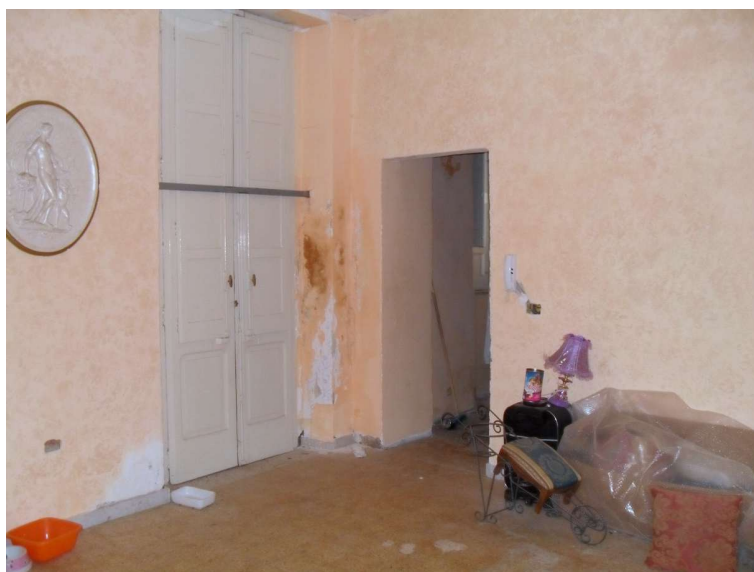


Foto 9: Vano 1 - immobile via Timpone, 15 - Comune di Cosenza



Foto 9: Dettaglio distacco della controsoffittatura - immobile via Timpone, 15

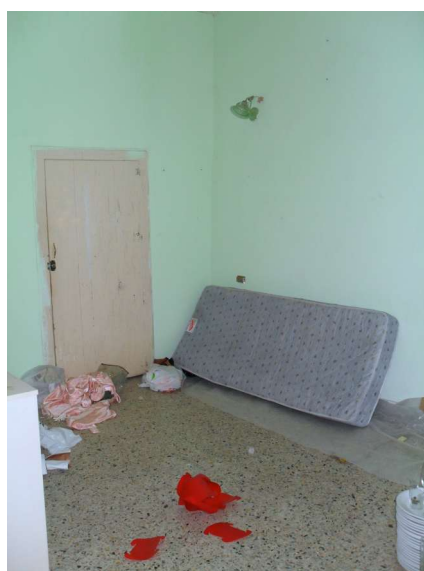


Foto 10: Vano 2 - immobile via Timpone, 15



Foto 11: Dettaglio scala di accesso al piano secondo - immobile via Timpone, 15



Foto 12: Vano 3 - immobile via Timpone, 15



Foto 13: Cucina - immobile via Timpone, 15



Foto 14: Dettaglio lucernario zona vano scala- immobile via Timpone, 15