

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice: Dott. Giuseppe Greco

C.T.U

Ing. Vittorio GAGLIARDI

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA N. 150/2012

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.
C/

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giugno 2013



DEPOSITATO IN CANCELLERIA Data, Timbro, Firma

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi **24 GIU. 2013**

Il Cancelliere
CANCELLIERE

1	PREMESSA	4
2	SOPRALLUOGHI E INDAGINI	6
3	RISPOSTA AL QUESITO N°1	7
3.1	Ubicazione	7
3.2	Caratteri generali e tipologici	8
3.3	Identificazione Catastale	10
3.4	Confini.....	10
3.5	Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile	11
3.6	Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi	12
3.7	Situazione urbanistica.....	12
4	RISPOSTA AL QUESITO N°2	12
5	RISPOSTA AL QUESITO N°3	13
6	RISPOSTA AL QUESITO N°4	14
7	RISPOSTA AL QUESITO N°5	16
8	RISPOSTA AL QUESITO N°6	16
9	RISPOSTA AL QUESITO N°7	16
10	CONCLUSIONI	17

INDICE DELLE FIGURE

Fig.1: Ortofoto Colore 20067

Fig.2: Estratto C.T.R. (Elemento 559124)..... 8

Fig.3: Estratto Mappa Catastale.....10

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Verbale di sopralluogo del 19/06/2013

ALLEGATO N. 2: Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza

ALLEGATO N. 3: Visure Catastali

ALLEGATO N. 4: Dichiarazioni Ufficio Tecnico – Comune di Cosenza

ALLEGATO N. 5: Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Comune di Cosenza

ALLEGATO N. 6: Documentazione Fotografica

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Giuseppe Greco

PROC. N. 150/2012: BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. C/

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI con studio in Cosenza, in Viale della Repubblica N. 77, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2453 dal febbraio 1998 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 2790 dal 20/04/1998, nell'udienza del 23/04/2013, ha prestato giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico di esperto stimatore per la procedura N. 150/2012.

Nel particolare, era richiesto di adempiere ai seguenti quesiti:

- 1) *"Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertarne la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori [...];*
- 2) *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia [...];*
- 3) *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'artt. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola [...];*
- 4) *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario,*

- determinare il valore della quota pignorata;*
- 5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6) *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggetato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7) *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
- a) *La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- b) *Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;*

Il procedimento è relativo ad un atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 04/05/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 08/05/2012 al N. 11797 di R.G. ed al N. 9893 di R.P., in danno della Sig.ra

I beni interessati dal suddetto atto di pignoramento sono due immobili siti nel Comune di Cosenza in Via Abate Salfi N. 40 e riportati nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza con il Foglio 22, Particella 702, Sub. 7 e Foglio 22, Particella 703, Sub. 8.

2 SOPRALLUOGHI E INDAGINI

Innanzitutto è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., successivamente sono stati effettuati una serie di indagini presso i competenti uffici pubblici e alcuni sopralluoghi finalizzati al rilievo e alle valutazioni dei beni oggetto del pignoramento.

Più precisamente, il sottoscritto si è recato:

- il 24/05/2013 presso i beni oggetto di pignoramento per una ricognizione generale dei luoghi e contestualmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune Cosenza (CS) per una valutazione della richiesta di accesso alla documentazione tecnica (concessione edilizia, certificato di abitabilità e/o agibilità, elaborati di progetto, ecc.) relativa agli immobili oggetto del pignoramento ed inoltrata dal sottoscritto in data 07/05/2013;
- il 07/06/2013 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza per esame/verifica della documentazione richiesta;
- il 10/05/2013 presso gli Uffici del Catasto di Cosenza per la visura sugli immobili oggetto del pignoramento (Allegato N. 3);
- il 19/06/2013 previa convocazione delle parti, è stato effettuato il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo degli immobili oggetto di pignoramento. Il verbale di sopralluogo è fornito in Allegato N. 1 e la relativa documentazione fotografica in Allegato N. 6.

In relazione all'incarico affidatomi, il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI, assolve il mandato conferitogli fornendo per i quesiti posti dalla S.V.III.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive.

3 RISPOSTA AL QUESITO N°1

3.1 Ubicazione

I beni immobiliari sono ubicati nel centro storico del Comune di Cosenza e sono localizzati a pochi metri da Corso Telesio, da Piazza Piccola ed a 300,00 m circa da Piazza dei Valdesi. La posizione orografica offre una invidiabile vista panoramica dell'intero centro storico della città.



Figura 1: OrtoFoto Colore 2006 – Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale)

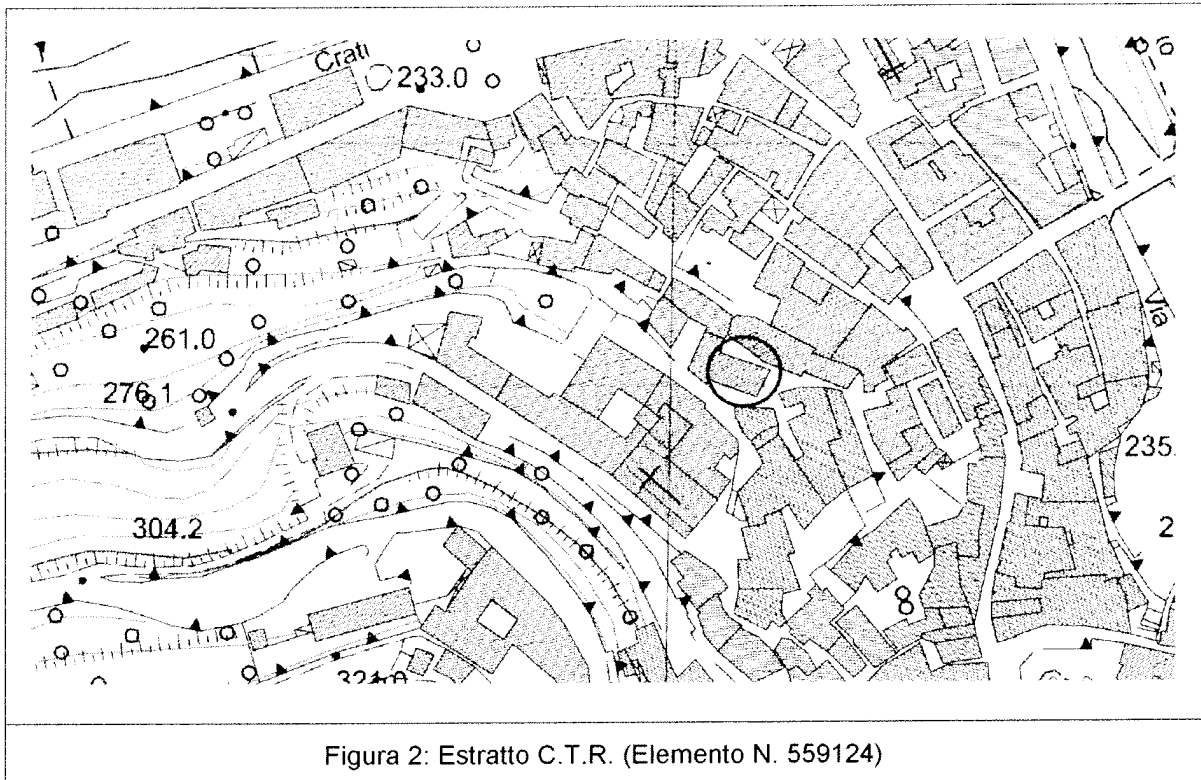


Figura 2: Estratto C.T.R. (Elemento N. 559124)

3.2 Caratteri generali e tipologici

Il fabbricato, cui appartengono i beni immobiliari oggetto di stima, è ubicato in Via Abate Salfi N. 40 del Comune di Cosenza. Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione che si sviluppava originariamente su due livelli: piano terra e piano primo. Il fabbricato, la cui costruzione risale in epoca remota, ha la struttura portante in muratura e lo spessore dei muri è variabile tra i 0,50 m e i 0,90 m. La copertura è costituita da orditura in legno e tegole in argilla. Di epoca estremamente più recente è invece la sopraelevazione che ha interessato il fabbricato originario e che ha determinato l'aggiunta di due nuovi livelli: piano secondo e piano terzo (terrazzo e sottotetto). Non è risultato possibile determinare il periodo esatto durante il quale sono stati realizzati i lavori di sopraelevazione ma, sono in ogni caso precedenti al 03/07/1987. A tale data corrisponde infatti una denuncia di variazione catastale, la N. 491, riscontrabile dalle visure catastali (Allegato N. 3). Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano al secondo ed al terzo piano del suddetto fabbricato. L'appartamento (Foglio 22, Particella

702, Sub. 7), composto da N. 2 vani, corridoio, cucina e servizi, presenta una superficie calpestabile pari a circa 55.00 mq ed una superficie commerciale, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, pari a circa 66,00 mq. L'altezza interna è pari a circa 2,80 m. Sul lato Ovest, l'appartamento risulta collegato attraverso un'apertura (realizzata su muro portante) ad una unità immobiliare del fabbricato adiacente e situato in VIA MESSER D'ANDREA. La suddetta apertura, come evidenziato anche più avanti, non risulta riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare. Anche un tramezzo, riportato nella planimetria catastale, che separava il corridoio da uno dei vani risulta essere stato rimosso. Al sottotetto e terrazzo (Foglio 22, Particella 703, Sub. 8) si accede attraverso una scala interna. Il terrazzo presenta una superficie complessiva di circa 23,00 mq e risulta attualmente coperto e chiuso su tutti e tre i lati mediante l'ausilio di una struttura in ferro e realizzando un evidente aumento di volumetria. Il sottotetto, che risulta non praticabile in quanto presenta un'altezza variabile tra 0,00 m e circa 1,50 m, ha una superficie complessiva pari a circa 16.00 mq. Per la distribuzione degli spazi interni e per le destinazioni d'uso dei singoli vani si rimanda alla relativa planimetria catastale delle unità immobiliari (Allegato N. 3). L'immobile ispezionato è risultato essere in un buono stato di conservazione. Gli interni hanno un discreto grado di rifinitura e risultano in buono stato gli infissi interni ed esterni, sanitari bagno e cucina e gli impianti idrici ed elettrici. L'immobile risulta attualmente essere la residenza anagrafica della Sig.ra

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 3 per le visure catastali e all'Allegato N. 6 per la documentazione fotografica.

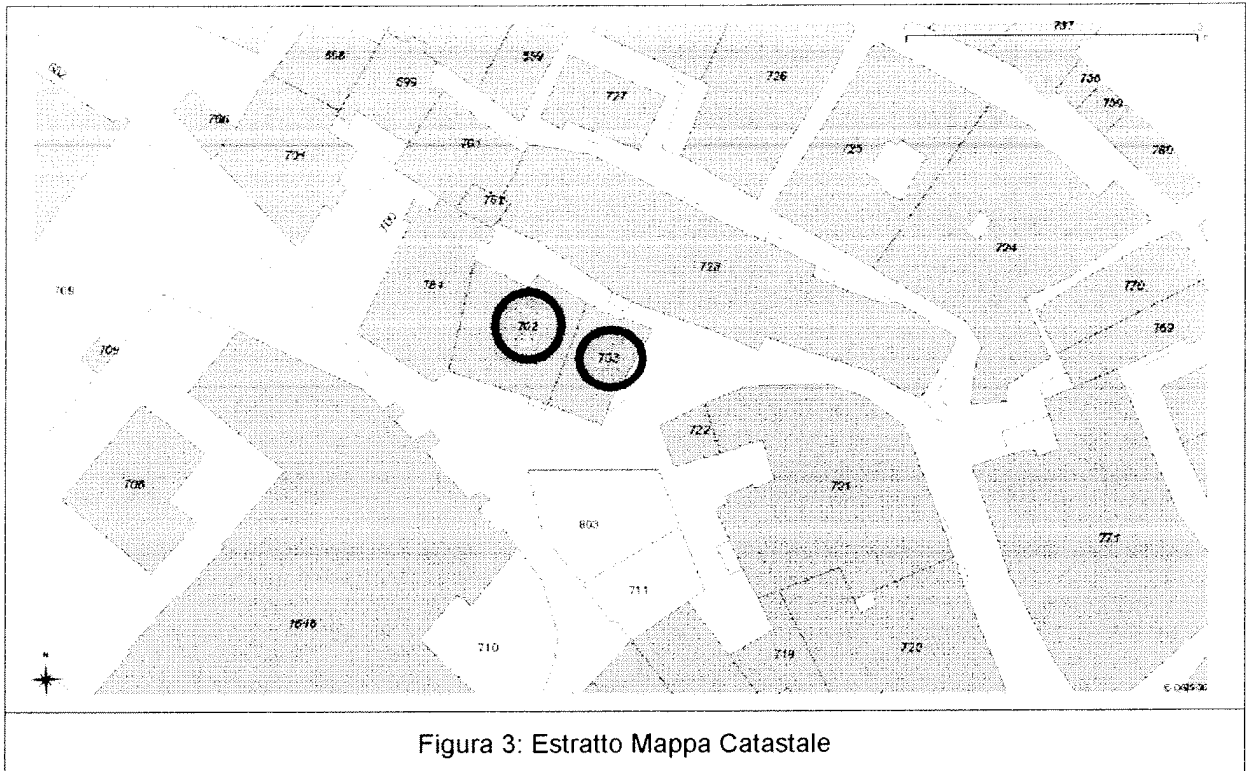


Figura 3: Estratto Mappa Catastale

3.3 Identificazione Catastale

I beni immobiliari risultano censiti nel N.C.E.U. (Catasto Fabbicati) del Comune di Cosenza con i seguenti dati catastali:

- Foglio 22, Particella 702:
 - Sub. 7, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 43,38 Euro;
- Foglio 22, Particella 703:
 - Sub. 8;

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

3.4 Confini

I beni, oggetto di stima, si affacciano su Via Abate Salfi a Nord e a Sud, inoltre confinano sulla base delle visure catastali effettuate:

- lateralmente (ad Est) con appartamento censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbicati) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 22, Particella 702, Sub. 6 e di proprietà

del Sig.ra

- inferiormente, e quindi al primo piano del fabbricato, con appartamento censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbicati) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 22, Particella 702, Sub. 4 e di proprietà della Sig.ra
- lateralmente ad Ovest con fabbricato situato in via VIA MESSER D'ANDREA;

Si fa presente che non è presente alcuna descrizione dei confini nell'atto di pignoramento.

3.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Con riferimento ai beni immobiliari, di seguito si riporta la proprietà ed il relativo titolo risultanti dalla visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza alla data del 03/05/2013 (Allegato N. 2).

Immobile	Proprietà	Titolo
N.C.E.U., Foglio 22, Particella 702, Sub. 7		ATTO NOTARILE PUBBLICO Data: 24/07/1987 Numero di repertorio: 33080 Notaio: ITALO SCORNAJENGHI Sede: COSENZA TRASCRIZIONE A FAVORE Data: 14/08/1987 Registro Particolare: 158903 Registro Generale: 16212 Descrizione: ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
N.C.E.U., Foglio 22, Particella 703, Sub. 8		ATTO NOTARILE PUBBLICO Data: 24/07/1987 Numero di repertorio: 33080 Notaio: ITALO SCORNAJENGHI Sede: COSENZA TRASCRIZIONE A FAVORE Data: 14/08/1987 Registro Particolare: 158903 Registro Generale: 16212 Descrizione: ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Il titolo che legittima la proprietà ha data anteriore a quella del pignoramento.

3.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati.

3.7 Situazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento risultano ricadenti in zona omogenea denominata "A – Centro Storico" in base al vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Cosenza ed all'interno del territorio di interesse Storico – Ambientale soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. N. 42/2004. Si rimanda alla dichiarazione (Allegato N. 4) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza ed allo stralcio delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza (Allegato N. 5) per il dettaglio sugli standard urbanistici che regolano la suddetta zona.

4 RISPOSTA AL QUESITO N°2

Per il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto del pignoramento non è risultato possibile individuare un periodo al quale attribuire la relativa costruzione. In ogni caso, trattandosi di centro storico, è plausibile affermare che il fabbricato risulta non in possesso di concessione e/o licenza edilizia, in quanto all'epoca della relativa costruzione non sussisteva alcun obbligo autorizzativo per l'edificazione. Per i successivi ed estremamente più recenti interventi di sopraelevazione del fabbricato originario e di copertura del terrazzo non risultano presentati, come riscontrabile da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (Allegato N. 4), richieste di autorizzazione (anche in sanatoria) e/o pratiche di condono edilizio. Entrambi i tipi di intervento sono in ogni caso in contrasto con le "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza (Allegato N. 5) per la zona di interesse. Inoltre, per gli stessi immobili non risulta rilasciato nessun certificato di

abitabilità e/o agibilità. Dall'esito del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto verificare la difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella relativa planimetria catastale (Allegato N. 3). Infatti, sulla parete Ovest, l'appartamento risulta collegato attraverso un'apertura (realizzata su muro portante) ad una unità immobiliare del fabbricato adiacente e situato in VIA MESSER D'ANDREA. La suddetta apertura non risulta riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare. Anche un tramezzo, che separava il corridoio da uno dei vani risulta rimosso. Le restanti superfici e la relativa distribuzione degli spazi coincidono con quelle risultanti dalle planimetrie catastali. A tal proposito alla documentazione fotografica (Allegato N. 6).

5 RISPOSTA AL QUESITO N°3

I beni immobiliari risultano pervenuti alla Sig.ra _____ per ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/07/1987 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14/08/1987 con Registro Particolare 158903 e Registro Generale 16212.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza risulta che, nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, sui beni immobiliari gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ISCRIZIONE del 26/05/2000 - Registro Particolare 1542 Registro Generale 10447, Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 12081 del 25/05/2000;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ISCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 4282 Registro Generale 23010, Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 54369 del 04/07/2006;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 08/05/2012 - Registro Particolare 9893 Registro Generale 11797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 542 del 03/04/2012

Per la descrizione dei gravami ricadenti sui beni oggetto di perizia si rimanda alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riportate in Allegato N. 2, a tutto il 03/05/2013.

6 RISPOSTA AL QUESITO N°4

Relativamente ai beni immobiliari oggetto del pignoramento, al fine di valutare il più probabile valore di mercato "*Vpp*" il sottoscritto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo.

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale parametro, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato poi moltiplicato per un coefficiente di merito.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile valore di mercato (*Vpp*) altro non è che il valore nominale (*Vn*) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1 Euro, questo è determinato attraverso la relazione

$$Vn = Cp \times Sc \times Cm$$

dove:

- *Cp*: costo del parametro più usato;
- *Sc*: superficie commerciale dell' immobile stimata sulla base delle indicazioni del D.P.R. n 138/98;
- *Cm*: coefficiente di merito;

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è il metro quadrato (mq) il cui costo medio, per immobili di paragonabili caratteristiche, da indagini eseguite in loco è stato quantificato in 800,00 Euro al mq riferito alla superficie commerciale.

L'entità del costo medio al metro quadrato è stata confrontata e validata attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/>) e riferite all'ultimo semestre pubblicato (2° semestre 2012).

Tale consultazione, con riferimento ai seguenti parametri:

Provincia: COSENZA
 Comune: COSENZA
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA (CENTRO STORICO) - VIA PAPARELLE, C.SO TELESIO, COLLE TRIGLIO, PORTAPIANA, P.ZZA SPIRITO SANTO
 Destinazione: Residenziale

ha fornito il seguente valore di mercato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1050

Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito, sulla base delle considerazioni riportate, è stato attribuito un punteggio pari a 0,7. Sulla base di quanto esposto, è stato determinato il seguente Valore nominale, considerato che la superficie commerciale (S_c) è pari a circa 80,00 mq:

$$V_n = S_c \times C_p \times C_m = 80,00 \times 800,00 \times 0,7 = \mathbf{44.800,00 \text{ Euro}}$$

7 RISPOSTA AL QUESITO N°5

Come già indicato, il fabbricato cui appartengono i beni immobiliari oggetto di stima è ubicato in Via Abate Salfi N. 40 del Comune di Cosenza. Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre livelli. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano al secondo (Foglio 22, Particella 702, Sub. 7) ed al terzo piano (Foglio 22, Particella 703, Sub. 8.) del suddetto fabbricato. L'ingresso principale del fabbricato è posto sul lato Sud su Via Abate Salfi.

La possibilità di vendita per lotti separati non è quindi praticabile a giudizio del sottoscritto.

8 RISPOSTA AL QUESITO N°6

Da dichiarazione rilasciata dalla Sig.ra _____ durante il sopralluogo del 19/06/2013, il regime fiscale dell'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di perizia risulta essere l'imposta di registro. A tale proposito si rimanda al verbale di sopralluogo (Allegato N. 1).

9 RISPOSTA AL QUESITO N°7

Per i beni immobiliari oggetto di perizia è fornito un prospetto riassuntivo.

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
Identificazione Catastale	N.C.E.U. del Comune di Cosenza (CS) Foglio 22, Particella 702: - Sub. 7, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 43,38 Euro; Foglio 22, Particella 703: - Sub. 8; I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. L'attuale stato dei luoghi è invece non corrispondente alle planimetrie catastali.
Descrizione	Appartamento al 2° Piano, e terrazzo + sottotetto al 3° piano di un fabbricato residenziale sito in Via Abate Salfi N. 40 nel

	centro storico del Comune di Cosenza.
Proprietà	Sig.ra
Titolo di Proprietà	ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/07/1987, Repertorio N. 33080, Rogante: Italo Scornajenghi, Sede: Cosenza. Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14/08/1987 con Registro Particolare 158903 e Registro Generale 16212.
Limitazioni e/o Vincoli	Zona omogenea denominata "A – Centro Storico" in base al vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Cosenza; Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. N. 42/2004.
VALORE STIMATO	44.800,00 Euro

10 CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione (in N. 3 copie) costituita da n° 17 pagine e N. 6 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento

Cosenza, 21/06/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Vittorio GAGLIARDI

MODULARIO
F. rig. rand. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urb)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

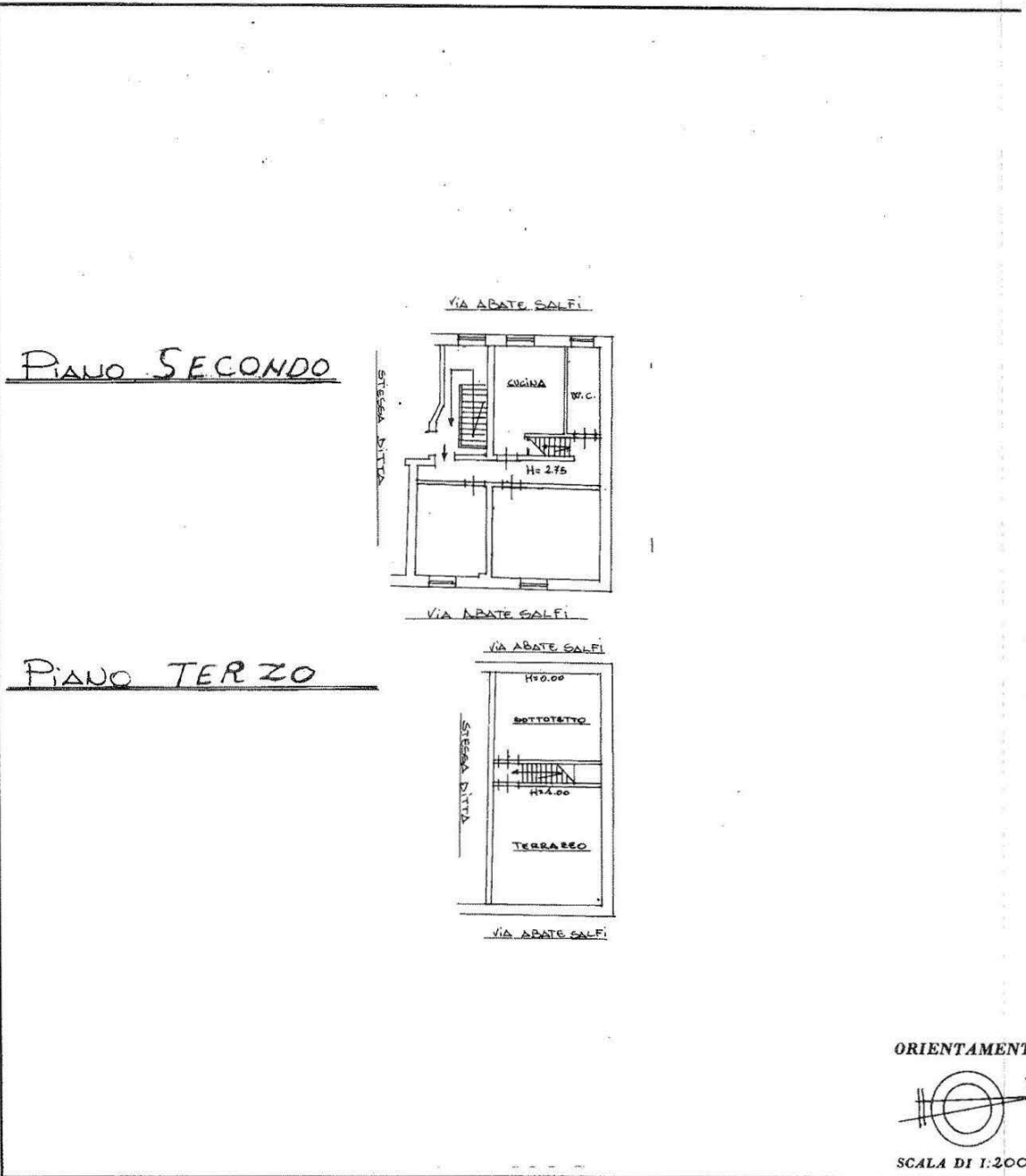
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via ABATE SALFI N°40

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	FOGLIO 22 PART.elle (702 SUB. 7 " (703 SUB. 8

Compilata dal GEOM.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di COSENZA N° 71

DATA

Firma: [Signature]



Situazione al 10/05/2013 - Comune di COSENZA (D086) - < Foglio: 22 Particella: 702 - Subalterno 7 >
Via ABATE SALFI n. 40 piano: P2-P3.



FOTO N. 1: Prospetto SUD



FOTO N. 2: Prospetto SUD



FOTO N. 3: Prospetto SUD



FOTO N. 4: Prospetto SUD



FOTO N. 5: Prospetto SUD

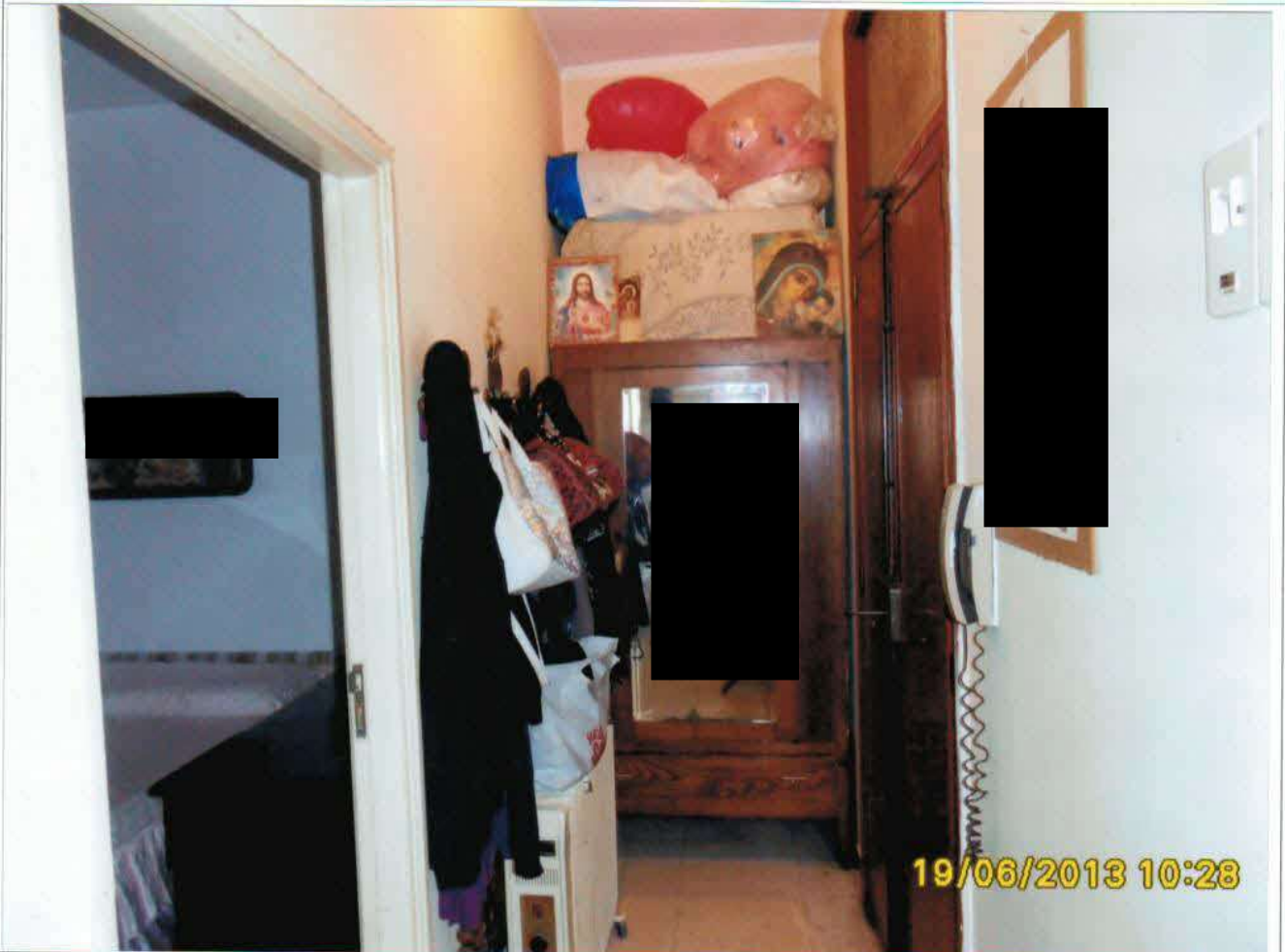


FOTO N. 6: Interni



FOTO N. 7: Interni



FOTO N. 8: Interni



FOTO N. 9: Interni

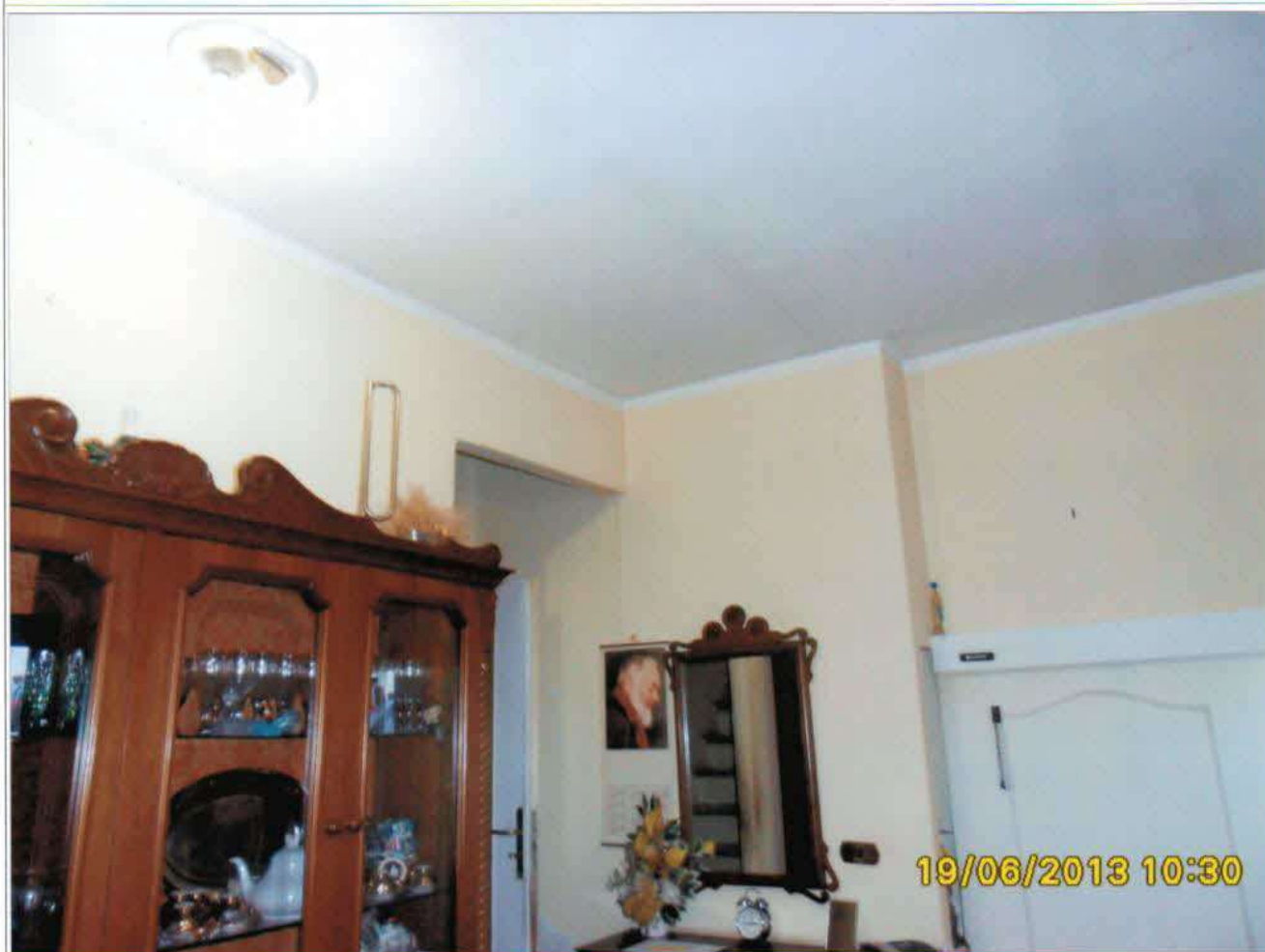


FOTO N. 10: Interni



FOTO N. 11: Interni



FOTO N. 12: Interni



FOTO N. 13: Interni



FOTO N. 14: Interni

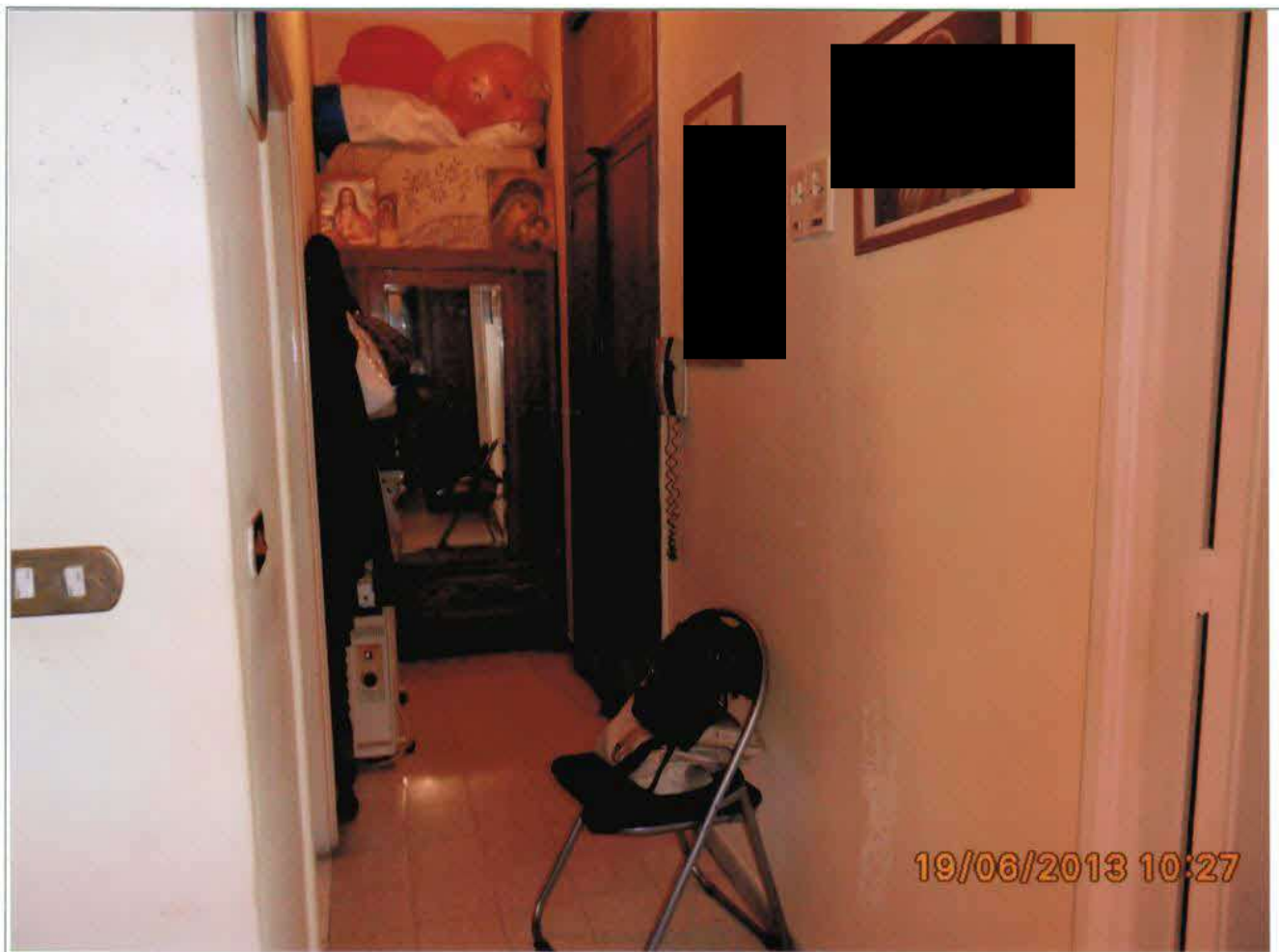


FOTO N. 15: Interni

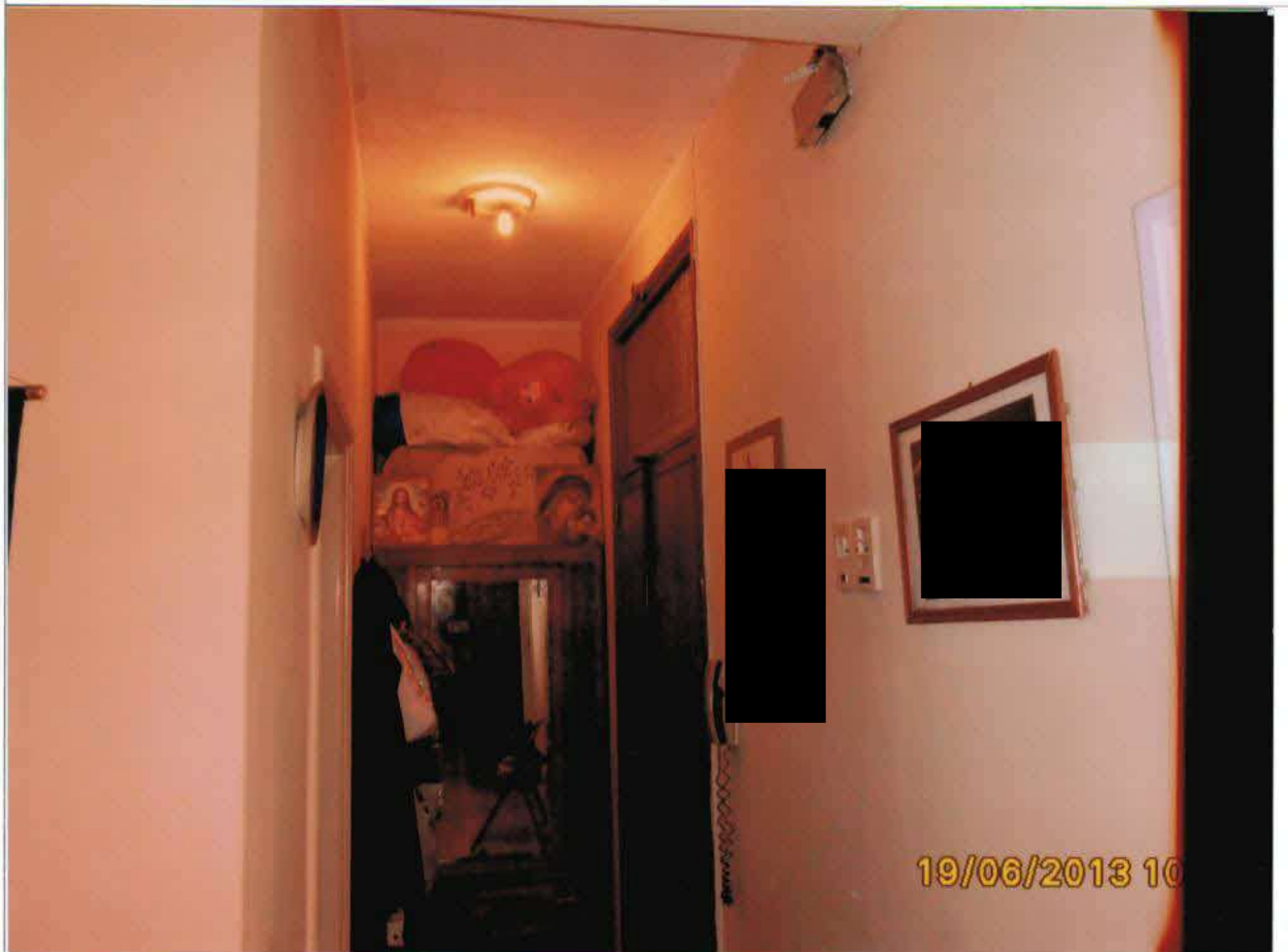


FOTO N. 16: Interni



FOTO N. 17: Interni



FOTO N. 18: Interni



FOTO N. 19: Interni



FOTO N. 20: Interni



19/06/2013 10:27

FOTO N. 21: Interni



19/06/2013 10:27

FOTO N. 22: Interni



FOTO N. 23: Interni

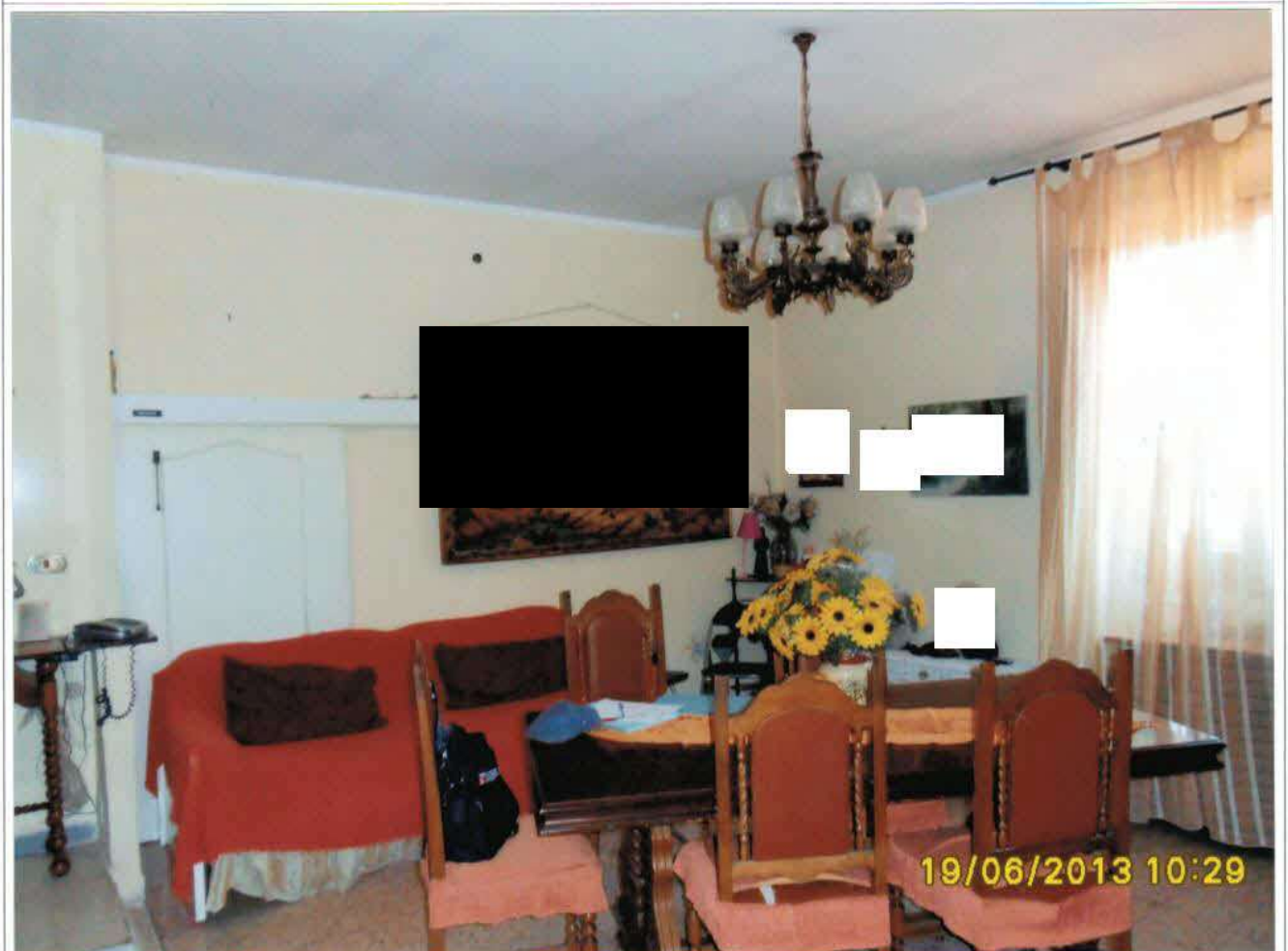


FOTO N. 24: Interni



FOTO N. 25: Interni



FOTO N. 26 Interni



FOTO N. 27: Scala di accesso al terrazzo e sottotetto



FOTO N. 28: Scala di accesso al terrazzo e sottotetto



FOTO N. 29: Scala di accesso al terrazzo e sottotetto



FOTO N. 30: Scala di accesso al terrazzo e sottotetto



FOTO N. 31: Terrazzo



FOTO N. 32: Terrazzo



FOTO N. 33: Terrazzo



FOTO N. 34: Terrazzo



FOTO N. 35: Terrazzo



FOTO N. 36: Sottotetto



FOTO N. 37: Terrazzo

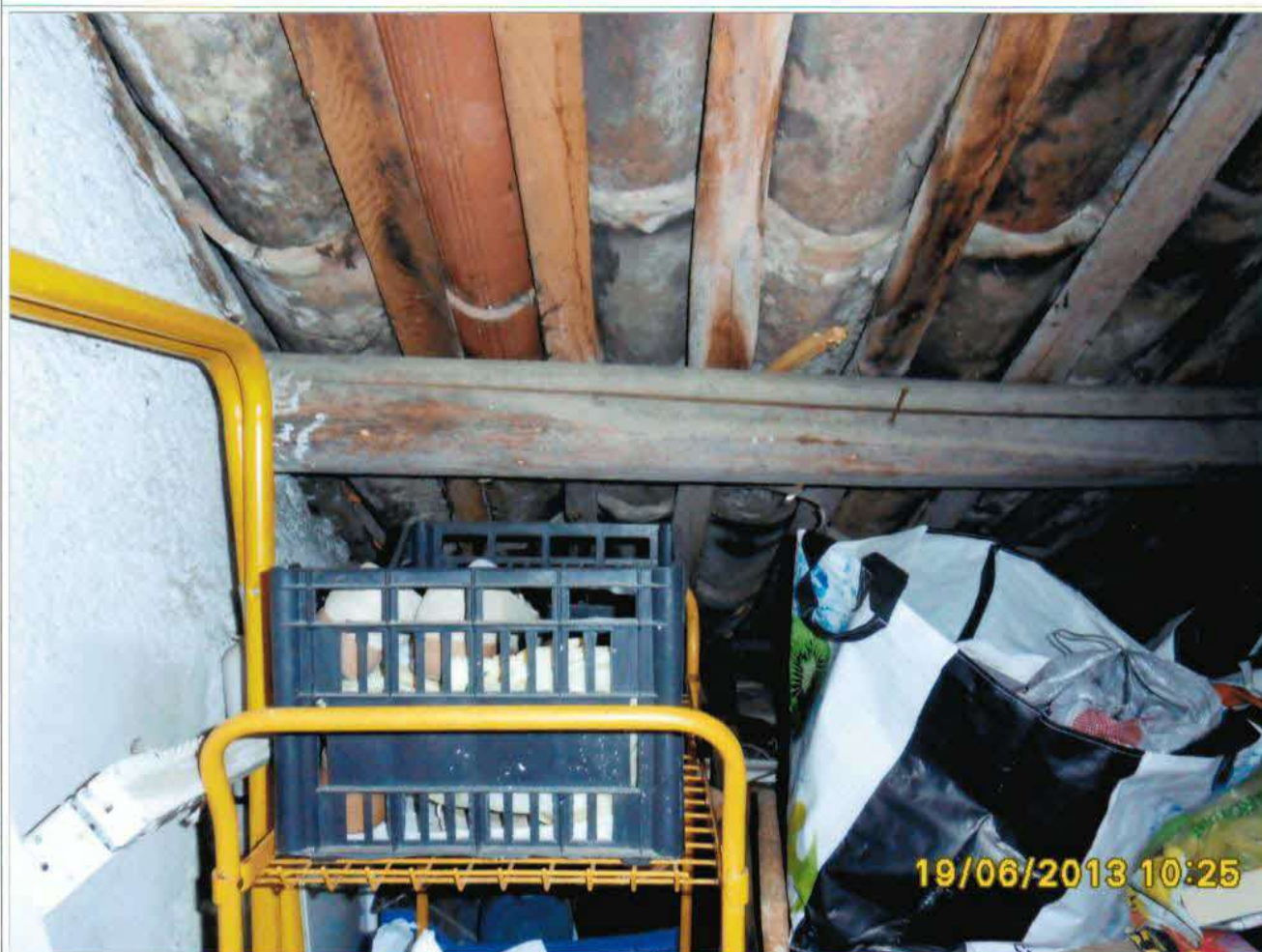


FOTO N. 38: Sottotetto



FOTO N. 39: Sottotetto



FOTO N. 40: Sottotetto



FOTO N. 41: Sottotetto



FOTO N. 42: Sottotetto