

3° REPARTO GENIO A.M.

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Via Osservatorio, n. 12

**MESSINA**

AME0565

---



## **Indice**

**1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE**

**2. UBICAZIONE**

**3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**

**4. DATI CATASTALI**

**5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**

**6. SUPERFICIE CONVENZIONALE**

**7. SITUAZIONE LOCATIVA**

**ALLEGATI**

## Scheda riassuntiva

<b>Data sopralluogo:</b>	24/03/2011 e 02/11/2011
<b>Indirizzo:</b>	VIA OSSERVATORIO N° 12
<b>Descrizione:</b>	<p>L'alloggio, sito sul lato sinistro dell'immobile (comprendente n° 2 alloggi) ubicato a Sud-Est del sedime del Teleposto A.M. di Messina e da questi indipendente, si sviluppa su due piani, un piano rialzato ed un piano seminterrato. L'immobile ha struttura in cemento armato con fondazione in calcestruzzo. La copertura è piana con soletta in c.a. debitamente impermeabilizzata ed è accessibile mediante scala interna e casotto di sbarco. Le pareti esterne sono in muratura laterizia piena con ricorsi orizzontali in calcestruzzo e protette con intonaco comune. Le pareti interne sono rifinite con intonaco tipo "civile" e tinteggiate; i soffitti del piano rialzato sono, inoltre, rifiniti con pitture di pregio. Gli infissi delle finestre sono in legno con scuretti. L'ingresso principale, in comune con l'attiguo alloggio, è munito di portone in legno con serramenti di chiusura; il singolo alloggio è munito di porta d'ingresso in legno. All'esterno l'immobile è dotato di una corte esclusiva pavimentata.</p>
<b>Data di costruzione dell'edificio:</b>	SUCCESSIVA AL 1900
<b>Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:</b>	nessuna ristrutturazione di rilievo
<b>Consistenza unità immobiliare:</b>	mq. 257
<b>Attuale uso unità immobiliare:</b>	libero
<b>Identificativi catastali:</b>	Comune di Messina - Foglio 219 - p.lla 7 - Sub 3 - Piani S1 - T

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (codice identificativo Ministero della Difesa n. **AME0565**) sita al Piano Terra del fabbricato (lato sx), ubicato nel Comune di MESSINA, alla Via OSSERVATORIO N° 12.

## 2. UBICAZIONE

### Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona PERIFERICA e fa parte di un fabbricato, nelle immediate vicinanze del quale TRANSITA una linea di trasporto pubblico urbano che consente di raggiungere agevolmente altre zona della città.

La viabilità è agevole in quanto, IL BENE AFFACCIA SU UNA STRADA POCO TRAFFICATA E COLLEGATA AD UNA IMPORTANTE ARTERIA STRADALE (VIA REGINA MARGHERITA) DELLA CITTA'; la zona è SCARSAMENTE DOTATA di aree pubbliche di parcheggio.

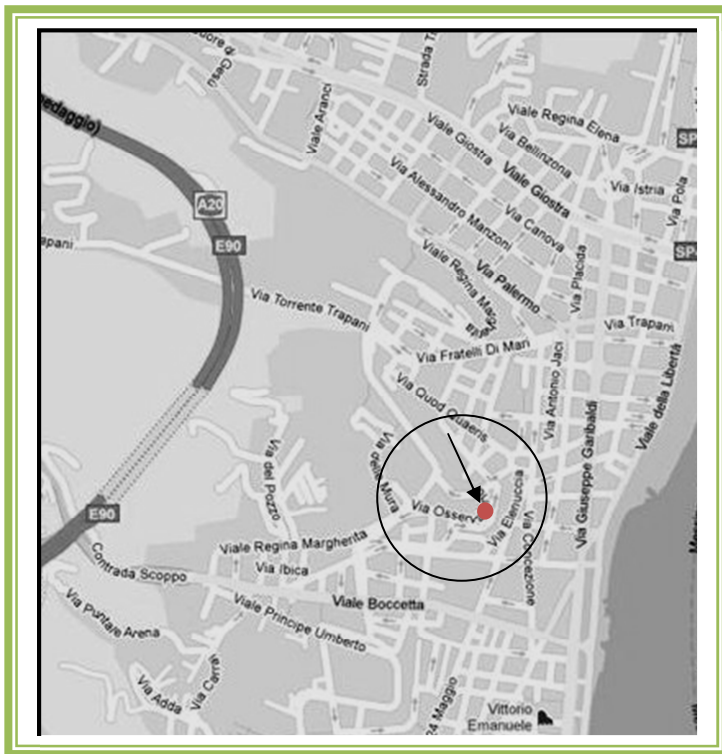
Indicare inoltre:

- a. se l'unità immobiliare presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare). **N.N.**
- b. se l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, la prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

L'unità immobiliare, essendo ad un piano, nell'arco della giornata non è molto soleggiata, in quanto è circondata da palazzi a più piani.

### Confini

Il fabbricato confina con VIA OSSERVATORIO E CON TERRENI DEMANIALI DELL'ISTITUTO DI GEODESIA E FISICA TERRESTRE .



### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito dopo il 1900, è del tipo isolato e si eleva in n. 1 piano fuori terra e n. 1 piano interrato aventi destinazione d'uso abitativa, oltre al terrazzo praticabile e corte esterna.

L'area su cui insiste il predetto edificio, risulta recintata e dotata di accesso pedonale indipendente per ogni alloggio.

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	

<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
seminterrato	X
terreno	X
primo	
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

### **Struttura e finiture dell'edificio**

L'edificio, in cui è sita l'unità abitativa descritta, si compone di complessive due unità abitative diametralmente opposte rispetto all'ingresso principale. Le due unità hanno accesso separato alla propria corte esterna ed un ingresso principale unico dall'atrio scala esterna. Dall'ingresso principale comune (Vedi foto 4) si accede, attraverso un portone in legno massello pitturato a smalto con serramenti di chiusura, ad un ampio atrio collegato ad un corridoio di disimpegno (Vedi foto 13), in cui si trovano gli accessi alle singole unità abitative (piano rialzato) ed alla scala di che porta alla zona seminterrata ed alla copertura. La rampa di scala che porta al seminterrato sbarca in un vano in cui si trovano i singoli accessi alle due distinte parti seminterrate di pertinenza delle due unità abitative (Vedi foto 23). Sia il pianerottolo d'ingresso, il vano d'ingresso, la scala interna con i relativi disimpegni e la terrazza sono da considerarsi parti comuni alle due unità abitative.

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche strutturali ed architettoniche:

ha struttura in cemento armato e si sviluppa su due piani, uno seminterrato ed uno rialzato. Esternamente è rifinito mediante intonaco di malta cementizia tradizionale nella tonalità del "giallo scuro".

La muratura di compagnatura è realizzata con mattoni laterizi pieni e ricorsi orizzontali in calcestruzzo; la tramezzatura interna è in mattoni laterizi. L'edificio presenta finiture esterne di pregio architettonico. La copertura a solaio piano, è impermeabilizzata con guaina bituminosa; l'accesso avviene mediante una scala interna in c.a., rifinita con gradini in marmo, e con ringhiera in ferro battuto e termina sulla terrazza con relativo casotto di sbarco.

Dal punto di vista decorativo si evidenzia la presenza di elementi ornamentali e decorativi. In particolare all'esterno il manufatto presenta una facciata con elementi ornamentali di stile "Neo-Liberty" che, però, si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione (Vedi foto 4 - 5).

### **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

è costituita da un piano seminterrato e da un piano terra rialzato e copertura piana a terrazzo praticabile, oltre corte esterna perimetrale pavimentata con mattonelle di cemento. Il piano

seminterrato sottostrada è interamente destinato a locale di sgombero (deposito) ed ha accesso autonomo anche dalla corte esterna a mezzo scala esterna, mentre il piano terra è destinato ad uso abitativo, con accesso autonomo mediante idoneo cancello in ferro battuto.

L'unità si sviluppa su una superficie complessiva lorda di mq. 130 circa per singolo piano, un'altezza totale di ml. 7,30 per un volume totale (vuoto per pieno) comprensivo delle parti comuni di mc. 1.000 circa.

La distribuzione degli spazi all'interno dell'alloggio è funzionale grazie alla presenza di un corridoio centrale. In particolare distinguiamo:

piano seminterrato "S1": 5 vani comunicanti tra loro tutti destinati a locale di sgombero (deposito), aventi altezza interna utile di ml. 2,70;

piano terra rialzato: 3 camere, una cucina e un w.c.b., disimpegnati da un corridoio centrale, aventi un'altezza interna utile di ml. 3,90.

La detta unità immobiliare risulta essere rifinita internamente mediante intonaco e tonachino alla civile sia alle pareti che ai soffitti e tinteggiati con idropittura, con i soffitti del piano terra rialzato rifiniti con pitture di pregio per gran parte deteriorate da infiltrazione di acqua meteorica proveniente dalla copertura (Vedi foto 19 - 20 - 21- 22); la pavimentazione del piano seminterrato è realizzata con marmette pressate di cemento e graniglia di marmo, mentre quella del piano terra rialzato è in parte realizzata con marmette pressate di cemento e graniglia di marmo colorato e in parte con piastrelle di ceramica smaltata di buona qualità. Il servizio igienico posto al piano terra rialzato è dotato di water, bidet, lavabo e vasca da bagno, tutti in porcellana vetrificata, nonchè pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di ml.2,00 circa (Vedi foto 18). Anche il vano cucina posto al medesimo piano, ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di ml. 1,60 circa (Vedi foto 15).

La porta d'accesso all'alloggio è in legno tamburato con sopra luce a vetri. Al piano seminterrato, gli infissi esterni sono in legno massello con grata in ferro sull'esterno, mentre quelli interni sono in legno massello pitturato a smalto; al piano terra rialzato, gli infissi esterni sono muniti di doppio infisso, con persiana in legno e serramento interno con scuretti e vetri, quest'ultime di ampio dimensionamento e consentono una efficiente esposizione ed illuminazione degli ambienti in esso ricavati; le porte interne sono anch'esse in legno massello pitturato a smalto così come il portone d'ingresso.

La qualità dei materiali impiegati e le rifiniture, più accurati al piano rialzato che non al piano seminterrato, sono da ritenersi di tipo medio standard e destano in uno stato di scarsa manutenzione, ad eccezione delle finiture dei soffitti del piano terra rialzato e della facciata esterna che come già riferito presentano particolari di pregio architettonico, anche se in carente stato di manutenzione.

### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- Elettrico: del tipo sottotraccia.

## Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

- a) Elettrico: del tipo sottotraccia, con unica linea di alimentazione per impianto prese ed illuminazione. Al piano seminterrato l'impianto è in parte incassato ed in parte a vista. Gli impianti, comunque, non sono funzionanti e non si è in possesso della certificazione prevista dalla normativa vigente.
- b) Idrico-sanitario: l'impianto è vetusto e non funzionante; la produzione di acqua calda per usi sanitari avveniva mediante boiler elettrico. Al piano seminterrato non è presente un impianto idrico-sanitario e vi sono delle vasche di riserva idrica in eternit con relativo impianto di sollevamento non funzionante.
- c) Fognario: l'impianto non è funzionante.
- d) Riscaldamento: realizzato con tubazione in rame coibentata, piastre radianti in ghisa e caldaia autonoma; l'impianto non è attivo.

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare, è dotato dell'Autodichiarazione di prestazione energetica ai sensi del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 26/06/2009, in luogo dell'**attestato di certificazione energetica (ACE)** ai sensi del D.P.R. 59 del 2 aprile 2009 (in G.U. 132, del 10 giugno 2009) – Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005.

## Stato manutentivo dell'edificio

In generale lo stato di manutenzione dell'edificio può considerarsi "**pessimo**" sia per la naturale vetustà dello stesso che per la insufficiente manutenzione protratta nel tempo. I segni più evidenti si riscontrano nei prospetti esterni, nella copertura e nel piano seminterrato. L'impianto elettrico non è rispondente alla normativa vigente.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo pessimo	<b>X</b>

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:



- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane ;
- **le scale, e parti comuni**; saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato**; sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

*(barrare la casella di interesse)*

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	<b>X</b>	
<b>Copertura</b>	<b>X</b>	
<b>Scale, e parti comuni</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	Non presente	
<b>Ascensore</b>	Non presente	

I prospetti esterni si presentano notevolmente ammalorati sia per distacchi d'intonaco sulla muratura che per diffusi fenomeni di corrosione dell'acciaio d'armatura che interessano, in

particolare, i cornicioni, i parapetti, la scala esterna ed anche elementi strutturali (vedi foto 2-3-4 - 8).

L'impianto elettrico non è rispondente alla normativa vigente ed è mancante della prescritta certificazione.

La copertura consente infiltrazioni di acqua che si manifestano al piano sottostante (piano rialzato) con ampi fenomeni di distacco della pitturazione e danni agli intonaci (vedi foto 20 - 21 - 22). Inoltre il torrino di copertura, si presenta ammalorato con la lastra superiore di copertura rotta (vedi foto 28-30).

Le scale e le parti comune si presentano in avanzato stato di vetustà. In particolare la scala esterna di accesso, oltre alla pavimentazione in marmo in più parti ammalorata, presenta vistosi fenomeni di corrosione dei ferri d'armatura. La recinzione esterna con muretto in c.a. e muratura ornamentale superiore è interessata da fenomeni di cedimento della fondazione oltre che da un avanzato stato di degrado dell'intonaco. Il vano disimpegno al piano seminterrato presenta gli intonaci ammalorati con risalita di umidità dal basso (vedi foto 23 - 24).

### **Stato manutentivo dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare necessita di consistenti attività di ripristino e manutenzione soprattutto del vano seminterrato. Quest'ultimo, disabitato ed abbandonato da lungo tempo, versa in gravi condizioni di conservazione e presenta diffusi fenomeni di risalita capillare d'umidità lungo le pareti ed i pavimenti con conseguenti distacchi d'intonaco (vedi foto 25-26); la funzionalità degli infissi di porte e finestre è gravemente compromessa.

Inoltre gli impianti necessitano di revisione e manutenzione nonché degli opportuni adeguamenti alla normativa vigente.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	<b>stato ottimo</b>	<b>stato buono</b>	<b>stato mediocre</b>	<b>stato pessimo</b>
<b>unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata</b>				
<b>unità immobiliare 1-20 anni</b>				
<b>unità immobiliare 21-40 anni</b>				
<b>unità immobiliare oltre 40 anni</b>				X

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- a. **pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- b. **pareti, soffitti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- c. **infissi interni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- d. **infissi esterni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- e. **impianto elettrico**: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari**: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- g. **impianto di riscaldamento**: sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

*(barrare la casella di interesse)*

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Pavimenti</b>	X	
<b>Pareti e soffitti</b>	X	
<b>Infissi esterni</b>	X	
<b>Infissi interni</b>	X	
<b>Impianto elettrico</b>	X	
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>	X	
<b>Impianto termico</b>		X

Lo status dei pavimenti è da ritenersi scadente sia al piano seminterrato che al piano terra, ciò in considerazione dell'epoca di realizzazione e/o manutenzione. Si ritiene necessario la sostituzione degli stessi nella percentuale pari all'80% circa.

Lo status delle pareti e dei soffitti è da ritenersi scadente al piano seminterrato, mentre mediocre al piano terra rialzato, ciò in considerazione delle notevoli infiltrazioni d'acqua ed alla mancata manutenzione ed uso dell'immobile. Si ritiene necessario l'intervento di manutenzione complessivo su una superficie pari all'80% circa.

Gli infissi esterni si presentano in condizioni al quanto scadenti sia per il piano seminterrato che per il piano terra rialzato. Si ritiene necessario la sostituzione degli stessi nella percentuale pari al 90% circa.

Gli infissi interni, la cui realizzazione risale a parecchi anni addietro, sono da ritenersi scadenti per entrambi i piani. Si ritiene necessario un intervento di manutenzione e/o sostituzione del 70%.

L'impianto elettrico non risulta funzionante e non rispetta la vigente normativa.

L'impianto idrico-sanitario è vetusto e non funzionante. Al piano seminterrato sono presenti delle vasche di riserva idrica in eternit con relativo impianto di sollevamento non funzionante.

### Servitù attive e passive

Non risultano agli atti diritti di servitù e altri diritti reali insistenti sulla proprietà.

## 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Messina – Comune di Messina come di seguito riportato.

Catasto Terreni							
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]
219	7			ENTE URBANO	00.05.90		

Catasto fabbricati						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
219	7	3	A/2	4	7	759,19

(Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure)

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il bene in questione è ubicato in una zona urbanisticamente indicata nel vigente Piano Regolatore Generale come Zona A/1, sottoposta a parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Messina, così come previsto dalle norme tecniche di attuazione. Su detta zona, da informazioni fornite dal tecnico incaricato dei frazionamenti e da questi assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina, non è consentita alcuna edificazione né ampliamento, ma solo eventuale mutazione della destinazione d'uso.

## 6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mq. 257</b>
<b>Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//
<b>Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//
<b>Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//

(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

<b>Utente/Conduttore</b>	<b>Scadenza atto di concessione</b>	<b>Canone annuo (€)</b>
N.N.	N.N.	N.N.

## **ALLEGATI**

Allegato 1 – documentazione fotografica;

## Allegato 1



1 Contesto cittadino in cui è inserito l'immobile



2 Prospetto lato strada



3 Particolare prospetto sud



4 Particolare prospetto sud-est



5 Particolare ingresso esterno, numero civico 12



6 Prospetto interno lato nord-est



7 Particolare scala accesso ingresso principale



8 Particolare degrado ferri armatura scala ingresso



9 Particolare corte esterna



10 Particolare corte esterna



11 Particolare degrado prospetto



12 Particolare degrado prospetto





13 Vano ingresso principale



14 Piano rialzato - Camera



15 Piano rialzato - Cucina



16 Piano rialzato - Salone



17 Piano rialzato locale corridoio



18 Piano rialzato locale servizi igienici



19 Piano rialzato - particolare soffitto



20 Piano rialzato – finestra e parete compagnatura



21 Piano rialzato – infiltrazioni acqua



22 Piano rialzato – infiltrazioni acqua



23 Piano seminterrato - Vano disimpegno



24 Piano seminterrato - Scala accesso



25 Locale seminterrato – Particolare finestra e parete



26 Locale seminterrato- Particolare muro esterno



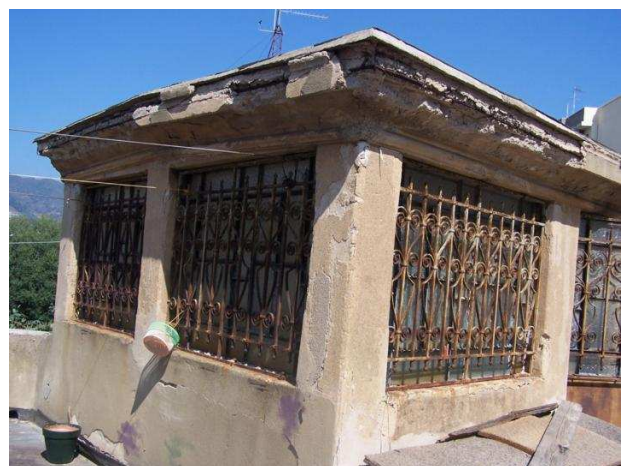
27 Scala accesso terrazzo



28 Torrino copertura



29 Torrino e copertura



30 Particolare torrino accesso copertura