



prot. N.14125/2012
Del 26/11/2012

Direzione Regionale per il Veneto e Trentino A.A. - Ufficio Provinciale di Verona
Via Luigi Da Porto, 2/a - 37122 Verona tel. 0039(0)458674909 fax 0039(0)458004487 - up_verona@agenzia territorio.it

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Verona.

Via Interrato dell'Acqua Morta n°50



committente

Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale di Verona

Via S.Egidio, 10 - 37121 Verona - tel. 045596155 fax 0458035681

Prot. n°14125 del 14/11/2012

**RELAZIONE DI STIMA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITA IN VERONA, VIA INTERRATO
DELL'ACQUAMORTA N.50, IDENTIFICATA AL C.E.U. AL FG.155
MAPP.190 SUB.4.**

INDICE

PREMESSA.....	2
1.1 Ubicazione - collegamenti – notizie di carattere generale	2
1.2 Dati catastali	2
1.3 Descrizione	3
1.4 Previsione degli strumenti urbanistici.....	4
1.5 Consistenza.....	5
Parte II – Processo di valutazione	6
2 Generalità	6
3. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	6
3.2 Il procedimento del MCA	7
3.3 Scelta delle caratteristiche	8
4. INDIVIDUAZIONE DEL SET DEI COMPARABLES	9
4.1 Indagini di mercato	9
4.2 Indicatori di mercato	10
4.3 Test di ammissibilità.....	10
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	11
5.1 Tabelle di comparazione	11
5.2 Sintesi valutativa	12
5.3 Valore di mercato delle unità immobiliari.....	12
5.4 Conclusioni.....	13



Premessa

La presente relazione estimale viene redatta in conformità a quanto previsto dall' *Accordo di collaborazione per l'espletamento dei servizi di valutazione immobiliare* prot. n°14125 sottoscritto in data 26/11/2012 tra la Croce Rossa Italiana – Comitato Provinciale di Verona e l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona.

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Verona, via Interrato dell'Acqua Morta n.50, per la quale la Croce Rossa Italiana ne ha richiesto la valutazione per procedere alle pratiche di accettazione di un lascito testamentario.

La valutazione dell'unità immobiliare viene eseguita applicando il metodo estimativo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori correnti di mercato.

1.1 Ubicazione - collegamenti – notizie di carattere generale

L'immobile di cui trattasi, è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico, nel quartiere "Veronetta".

Gli spostamenti verso il nucleo storico risultano agevoli per la presenza di più vie alternative di collegamento consone anche per gli spostamenti in percorsi pedonali e ciclabili; il tutto viene integrato da un buon servizio di collegamento al centro storico di Verona fornito dai mezzi pubblici.

Il quartiere è provvisto di servizi pubblici quali scuole, giardini, uffici postali, etc.

1.2 Dati catastali

Al Catasto Edilizio Urbano, l'unità immobiliare in questione è identificata come di seguito riportato:

Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cls.	Consistenza	Rendita
155	190	4	2	A/2	3	3,5 vani	479,01 €

Le unità immobiliari sopra elencate risultano intestate nella Banca Dati del Catasto Edilizio Urbano alla seguente ditta:

- Morandini Liliana nata a Verona il 16/10/1932 – Proprietà 1/1.



La planimetria catastale é presente agli atti (allegato 13) ed è stata utilizzata per calcolare la consistenza commerciale ragguagliata da porre a base della valutazione.

1.3 Descrizione

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto della stima è stato realizzato nel 1800 e ristrutturato negli anni ottanta. Detto compendio immobiliare si compone in pianta di un corpo di fabbrica geometricamente irregolare che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso al fabbricato avviene da via Interrato dell'Acqua Morta e via Seminario, direttamente dalla strada comunale.

Oltre al lato sopradescritto, che corre lungo la Via Interrato dell'Acqua Morta, il lotto confina per il lato est con via Seminario, e per i restanti lati su altri fabbricati.

Detto fabbricato è composto prevalentemente da unità a destinazione abitativa. Nel piano interrato sono collocati i vani tecnici accessori e le varie pertinenze ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari, raggiungibili internamente attraverso una scala condominiale.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio e delle unità immobiliari oggetto della valutazione:

- Le strutture portanti di fondazione sono costituite da muratura in pietra mentre la sovrastante struttura è costituita da muratura in laterizio o pietra rifinita con intonaco che si sviluppa per tutta l'altezza del fabbricato;
- i serramenti esterni sono in legno con specchiature in vetro termoisolante.
- l'immobile è provvisto dell'impianto d'ascensore.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'appartamento in questione, situato al piano secondo è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, una camera, un balcone con l'affaccio sul cortile condominiale e al piano interrato una cantina.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. I serramenti interni sono in legno tamburato.



I rivestimenti nei servizi igienici sono in ceramica smaltata e i sanitari all'interno dell'unità immobiliare in oggetto sono di tipo economico, e si presentano in un mediocre stato conservativo.

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto della valutazione si presenta generalmente in un discreto stato di manutenzione.

Dall'Atto di Compravendita rep.n.90392 del 22/12/1981 del Notaio Cracco Giordano di Verona, si è appreso che all'unità immobiliare in esame spetta l'indivisa quota pari ad 1/7 del cortile antistante il fabbricato dove sono stati realizzati sette posti auto identificati nella Banca Dati del Catasto Terreni come di seguito riportato:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (m ²)
155	449	Ente Urbano	15,00
155	450	Ente Urbano	12,00
155	451	Ente Urbano	9,00
155	452	Ente Urbano	9,00
155	453	Ente Urbano	9,00
155	454	Ente Urbano	9,00
155	455	Ente Urbano	9,00

1.4 Previsione degli strumenti urbanistici

Secondo quanto previsto dalla "VARIANTE N° 33 DEL P.R.G. PER IL CENTRO STORICO" (P.R.G. attualmente vigente), approvata con delibera della Giunta Regionale n°1750 del 27/05/1975, il compendio immobiliare che comprende l'u.i.u. oggetto di valutazione, è inserito nel Quartiere Veronetta, con assegnazione all'area sulla quale insiste il fabbricato della classificazione: "ristrutturazione edilizia".

Art.11 – Interventi di tipo d): Ristrutturazione edilizia.

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, in riferimento all'art.31 lettera d) della L.N. 457/78, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme



sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”.

In riferimento al 3° comma nella graduazione “d1” fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- interventi di risanamento e ripristino dell’involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell’impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d’imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all’interno che all’esterno;
- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici secondo i criteri già previsti all’art.10 atti ad adeguare l’edificio alle destinazioni d’uso compatibili con l’assetto derivante dalla ristrutturazione.

Dagli interventi ammessi con la graduazione “d1” sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell’edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi.

1.5 Consistenza

La superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona.

Pertanto si è utilizzata la superficie catastale calcolata mediante l’utilizzo di coefficienti di ragguaglio, come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo “R” a destinazione residenziale.



Si riportano di seguito le consistenze, suddivise per unità immobiliari:

Foglio	Mappale	Subalterno	Destinazione	Consistenza D.P.R. 138/98
155	190	4	Abitazione civile	69 m ²

Parte II – Processo di valutazione

2 Generalità

Per l'espletamento della presente stima, è stato effettuato un sopralluogo in data 19/11/2012 alla presenza di un funzionario della Croce Rossa Italiana, per gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto, le specifiche caratteristiche costruttive dell'immobile nel suo complesso e per svolgere le opportune indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

3. Criterio e metodologia estimativa

3.1 Generalità

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e della unità immobiliare oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Viene quindi utilizzato, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*).

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);



- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

3.2 Il procedimento del MCA

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai *comparables* C_i ($i=1, \dots, m$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta (allegato 10);
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative (allegato 11);



- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli (allegato 12). In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparable*, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (C_i)$ = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima (q_{sj}) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (q_{cij});

$pm_j (C_i)$ = prezzo marginale relativo alla caratteristica j-esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j (C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (P_{Ci}) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun *comparable* ($P_{Ci} + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima. Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

3.3 Scelta delle caratteristiche

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione. Con riferimento ad unità immobiliari con destinazione ufficio come quella in esame, si ha:

caratteristiche dell'edificio

- C_1 – localizzazione di dettaglio;
- C_2 – caratteristiche architettoniche;
- C_3 – stato manutentivo dell'edificio;



caratteristiche dell'unità immobiliare

- C₄ – consistenza ragguagliata;
- C₅ – livello di piano;
- C₆ – orientamento prevalente;
- C₇ – qualità d'affaccio prevalente;
- C₈ – stato manutentivo unità immobiliare.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (allegato 8).

Tutte le caratteristiche dei *comparables* il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte per default pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

4. Individuazione del set dei *comparables*

4.1 Indagini di mercato

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quello in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quelle oggetto di stima, si sono condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme di *comparables* elencato sinteticamente nella tabella che segue.

Comparable	Indirizzo	Fonte	Epoca
C_a	Via Angelo Butturini	Compravendita	1° semestre 2012
C_b	Via Giovanni Vincenti	Compravendita	1° semestre 2012
C_c	Via Osoppo	Compravendita	1° semestre 2012
C_d	Via Sabotino	Compravendita	1° semestre 2012
C_e	Corticella Fondachetto	Compravendita	2° semestre 2011
C_f	Via Delle Argonne	Compravendita	2° semestre 2011
C_g	Via Giovanni Della Casa	Compravendita	2° semestre 2011



C _n	Volto Muro Padri	Compravendita	2° semestre 2011
----------------	------------------	---------------	------------------

Nella tabella dell'allegato 8 per ciascun *comparable* sono riportate, unitamente al relativo prezzo o valore ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

4.2 Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico - economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

La Zona OMI nella quale ricade l'immobile in questione è denominata "B5 - QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENTO, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA" e i relativi parametri sono riportati nell'allegato 6.

In secondo luogo si ricavano le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso normale, delle tipologie edilizie prevalenti presenti in zona (allegato 7), e nello specifico quelle relative al segmento terziario.

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparable con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad una omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al subject.

4.3 Test di ammissibilità

Il set di *comparables* individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee. Pertanto si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.



Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali normali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI.

Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente k_e dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima (rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*);
- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente k_i di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

Definito, quindi, p'_{ci} il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei *comparables*, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori rilevati per lo stato ottimo, opportunamente ampliato, della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. I *comparables* i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione sono stati eliminati dal set.

La tabella dell'allegato 9 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti.

5. Determinazione del valore di mercato

5.1 Tabelle di comparazione

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

- allegato 10: Tabella dei dati;
- allegato 11: Tabella dei prezzi marginali;
- allegato 12: Tabella di valutazione.



Nelle tre tabelle, per semplicità di consultazione, non sono più riportate le colonne relative ai *comparables* che non hanno superato il test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti *comparables*. Anche tali *comparables* risultano di conseguenza evidenziati mediante campitura colorata pur se positivi rispetto al test di ammissibilità.

5.2 Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione (allegato 12) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello "omogeneizzato" risultante dal precedente test di ammissibilità) e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori. La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta accettabile per una stima particolareggiata quale quella richiesta, per non più del 10%. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

5.3 Valore di mercato delle unità immobiliari

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che, per l'unità immobiliare in esame, l'intervallo dei prezzi corretti assume i seguenti limiti:

- $P'_{\min} = € 172.257,55$
- $P'_{\max} = € 202.898,11$

Si assume la media dei prezzi corretti superstiti come più probabile prezzo di mercato pari a € 190.466,48 e in c.t. € 190.000,00.

5.4 Conclusioni

A conclusione dell'incarico conferito dalla Croce Rossa Italiana – Comitato Provinciale di Verona in data 26/11/2012 protocollo n°14125, sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, determinato con il metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*), dell'unità immobiliare identificata al Catasto Urbano del Comune di Verona al foglio 155 mappale 190 subalterno 4, sia pari in c.t. a **190.000,00 €** (diconsi centonovantamila/00 euro) per la piena e intera proprietà.

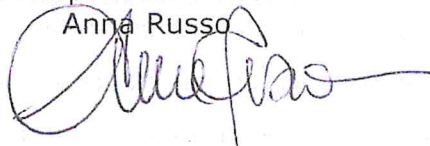
Si pone in evidenza che la valutazione è stata effettuata nel presupposto che le unità immobiliari oggetto della stima siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dal sopralluogo non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato allo scopo per il quale è stata richiesta (accettazione lascito testamentario).

Verona, 27/11/2012

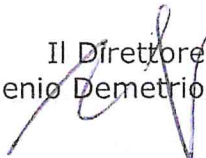
Il Responsabile Tecnico

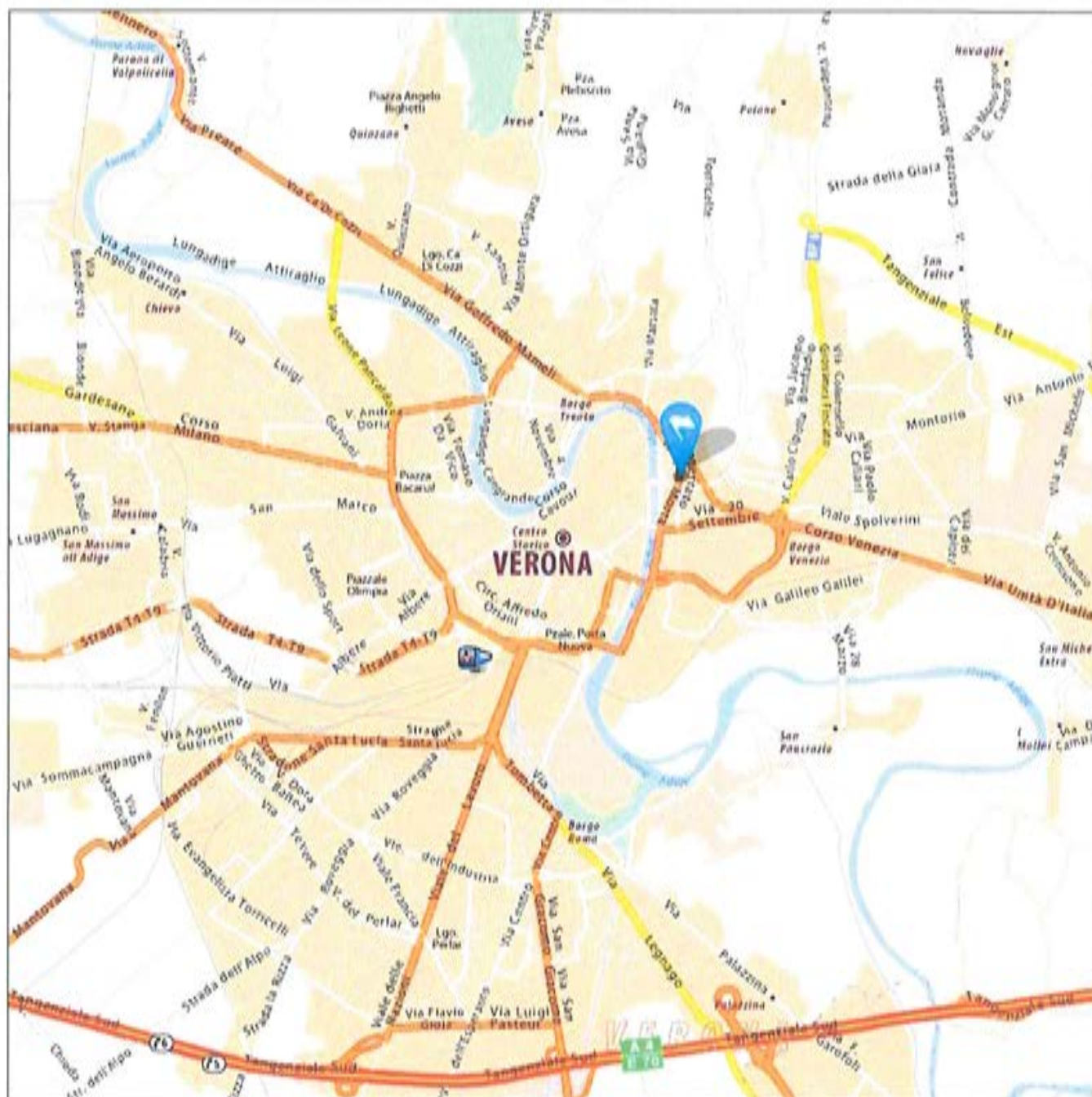
Anna Russo



Il Direttore

Eugenio Demetrio Romeo



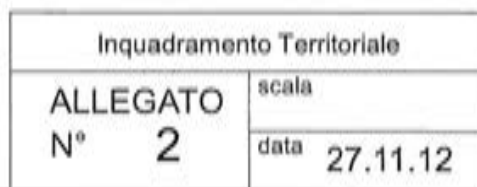


Localizzazione toponomastica

ALLEGATO
N° 1

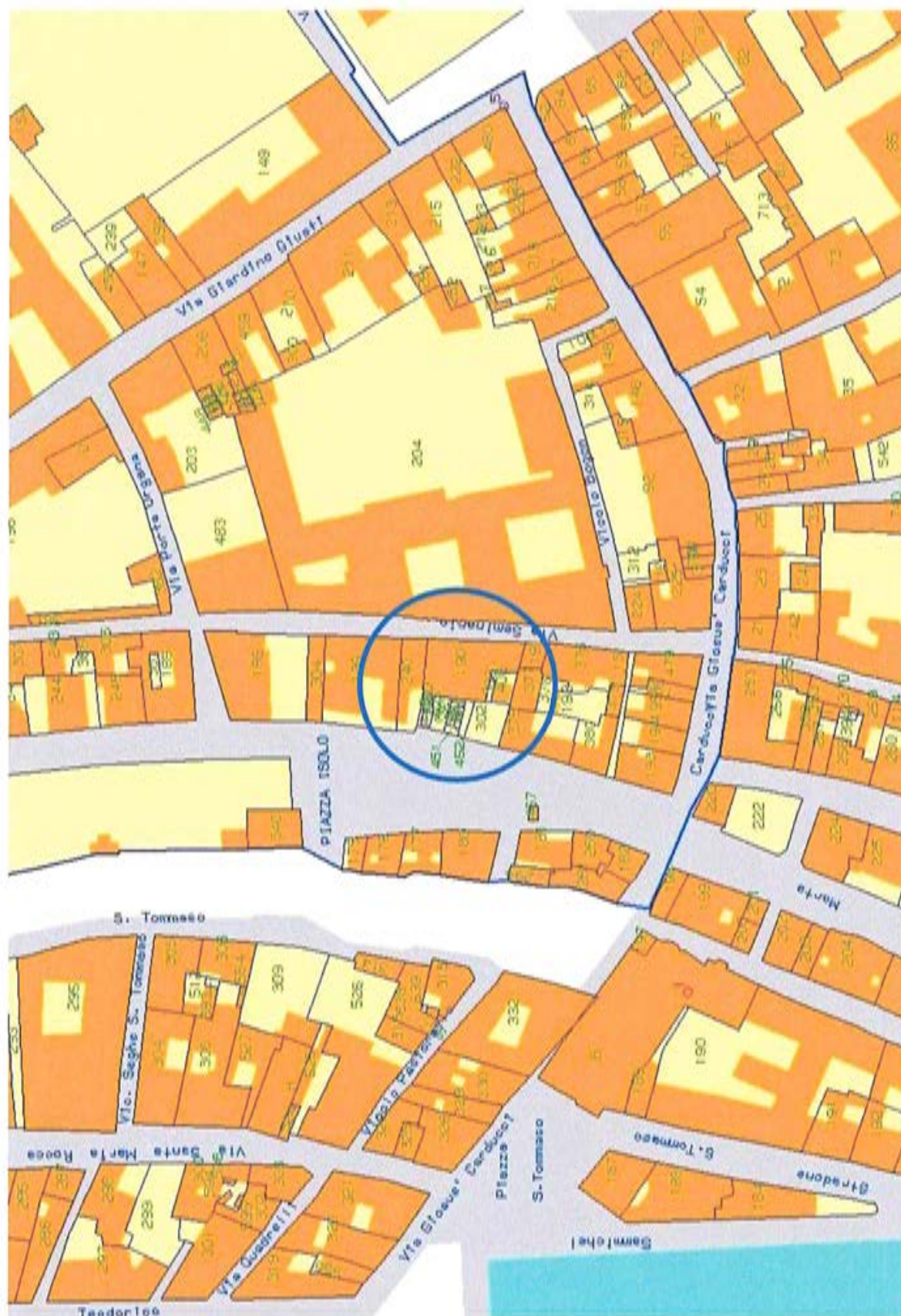
scala

data 27.11.12





Ortofoto	
ALLEGATO N° 3	scala
	data 27.11.12



Foglio 121 mappale 139

Localizzazione catastale
Estratto di mappa

ALLEGATO
N° 4

Scala
data 27.11.12



Documentazione fotografica	
ALLEGATO N° 5/1	Scala
	data 27.11.12



Documentazione fotografica		
ALLEGATO N° 5/2	Scala	
	data	27.11.12

