



OPIFICIO INDUSTRIALE IN PERUGIA - FRAZ. MUGNANO - [REDACTED]

ELABORATO PERITALE N. 1

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI PERUGIA - FRAZ. MUGNANO**

PERUGIA, 8 APRILE 2019

Il Tecnico Incaricato

Dott. Agr. Andrea Battaglini



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - [REDACTED] in data 12.01.2019 veniva incaricato dal Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "[REDACTED]", di *"espletare le attività necessarie ed occorrente relative alla individuazione e stima del patrimonio immobiliare, mobiliare e immateriale della Committente, finalizzate all'accesso alla Procedura di Concordato Preventivo da parte della Società medesima"*.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accessi e sopralluoghi per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti oggetto di accertamento.

In particolare in data 22 e 24 gennaio, nonché in data 20 e 25 febbraio 2019, in relazione agli immobili oggetto di perizia, reperiva copia dell'atto di provenienza, dei titoli abilitativi e dell'ulteriore documentazione tecnica, disponibile presso la sede della Committente.

In data 6 febbraio 2019, conferiva incarico a Società specializzata, affinché eseguisse indagine ipocatastale ventennale, in riferimento ai beni immobili in estimazione.

In data 2 marzo 2019, previa acquisizione della documentazione

catastale mediante accesso al sistema telematico "SISTER"

dell'Agenzia del Territorio, procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, provvedendo ad eseguire una ricognizione degli immobili ed operando, inoltre, numerose riprese fotografiche.

Il sottoscritto, ritenuto di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva nella stesura dello stesso articolandolo nei seguenti capitoli.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3. INDAGINI IPOCATASTALI

3.1. VARIAZIONI VENTENNALI DI CONSERVATORIA

3.2. VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6. INDAGINI AMMINISTRATIVE

6.1. PRATICA EDILIZIA

6.2. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

6.3. AGIBILITÀ

6.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

8. VALUTAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione risulta catastalmente censito nel Comune di PERUGIA (Codice: G478) come di seguito

specificato:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
333	4	13	D/1	-	-	-	€ 15.800,00
333	4	14	C/2	3	204 m ²	231 m ²	€ 263,39

Intestato: ██████████, con sede in Perugia - C. F. ██████████

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
333	4	-	ENTE URBANO	2.504 m ²	-	-

Area di enti urbani e promiscui

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto di stima è un complesso immobiliare a destinazione industriale, direzionale e commerciale, sede degli uffici dirigenziali e dell'unità operativa per la creazione di modelli di scarpe e borse della società ██████████, nonché per l'esposizione e la vendita diretta degli stessi (shop aziendale).

Il compendio è ubicato in Comune di Perugia, all'interno del centro storico della Frazione di Mugnano, in ██████████. Trattasi di una zona dotata dei principali servizi primari e secondari e facilmente raggiungibile grazie alla rete viaria urbana ed extraurbana.

Il complesso, composto da più corpi di fabbrica di remota costruzione e contigui ad altri fabbricati, in origine era utilizzato per la lavorazione e l'essiccazione del tabacco. Negli anni sono stati eseguiti importanti interventi di ristrutturazione, sempre nel rispetto dei particolari costruttivi e architettonici originali; sono stati infatti mantenuti i

grandi camini verticali utilizzati per l'essiccazione, parte della pavimentazione lignea dei grandi vani dove avveniva la selezione del tabacco e le strutture a capriata in legno di parte delle coperture.

Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica distinti: il fabbricato principale, elevato su due livelli fuori terra, presenta pianta rettangolare e raggiunge un'altezza massima di m 8,50 circa; il fabbricato secondario, collegato al precedente, si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha forma pressoché quadrata ed un'altezza massima di m 5 circa. Gli immobili sono stati realizzati in muratura di pietrame portante con ricorsi orizzontali in laterizio e solai in laterizio; le coperture sono parte in piano e parte di tipo ligneo a padiglione, mentre per una minima parte si riscontrano superfici a volta con tiranti metallici.

Lungo il lato sud-ovest del corpo principale sono presenti dei manufatti in muratura di pietrame portante, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e, pertanto non fruibili.

In aderenza al lato ovest è stato realizzato un pergolato che assieme al fabbricato principale e a quello secondario delimitano il cortile privato di superficie pari a m² 500 circa, in parte sistemato a giardino ed in parte lastricato.

L'accesso al compendio avviene tramite cancello metallico carrabile (con inserto pedonale), ad apertura automatizzata, che immette nel cortile privato.

Il fabbricato secondario ospita al suo interno il punto vendita aziendale ed un piccolo magazzino e presenta altezza interna utile

massima pari a m 5 circa ed un'altezza sotto trave pari a m 4 circa ; vi si accede, sia dall'esterno che dall'interno del cortile, tramite porte in ferro zincato e verniciato color antracite, presenta pavimenti parte in legno e parte in moquette, controsoffitto in cartongesso solo in alcune zone, pareti tinteggiate ed infissi in metallo ampiamente vetrati.

Il fabbricato principale, come detto, si eleva su due piani fuori terra collegati tra loro da scala interna in muratura.

Il piano terra è suddiviso in più locali di altezza variabile tra un minimo di m 3,45 circa ed un massimo di m 4,65, così destinati: ingresso-vano scala, n. 4 vani per deposito prodotti, n. 4 laboratori modelli, un ufficio e prova modelli ed una mensa. Sono inoltre presenti quattro servizi igienici realizzati all'interno di una coppia di vecchi camini, che presentano un'altezza tra m 8,85 e m 12,20.

Il piano primo è suddiviso in un grande corridoio, showroom, n. 2 uffici, due bagni con antibagno, un grande locale ospitante gli uffici amministrativi, un locale tecnico, un servizio igienico, una terrazza e due lastrici solari.

L'altezza interna utile varia da un minimo di m 3,35 circa ad un massimo di m 6,05 circa.

Quanto alle finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcune porzioni che presentano pietra a vista; i pavimenti sono parte in cemento al quarzo o resina, parte in cotto e parte in legno; gli infissi sono in metallo o legno e le porte interne in legno. I bagni sono normalmente accessoriati e presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli impianti idrico, elettrico, di rilevazione incendi, di riscaldamento e condizionamento sono conformi alla normativa vigente.

Le **consistenze**, in riferimento alle planimetrie catastali nonché a seguito del riscontro in loco, effettuato in corso di sopralluogo, sono risultate le seguenti:

PIANO E CAT.	DESCRIZIONE	SUP. COMM.
CATASTALE	LOCALI E/O DESTINAZIONE	[m ²]
PT-D/1	Locali deposito e laboratori	825,83
PT-D/1	Ingresso	40,32
PT-D/1	Ex essiccatoi	34,32
PT-D/1	Negozio	275,56
PT-D/1	Pergolato	116,64
P1-D/1	Uffici e showroom	720,71
P1-D/1	Locale tecnico e wc	32,24
P1-D/1	Terrazza	18,72
PT-C/2	Locali in disuso	157,48
P1-C/2	Locali in disuso	66,35
TOTALE SUPERFICI COPERTE		2.288,17
PT-D/1	Area verde	303,87
PT-D/1	Lastricato	191,57
P1-D/1	Lastrici solari	328,55
P1-C/2	Lastrico solare	56,1
TOTALE SUPERFICI SCOPERTE		880,09

I locali si presentano in ottimo stato conservativo e manutentivo, fatta eccezione per quelli in disuso (Sub 14) che, allo stato, son inagibili.

Il bene sub-stima confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri.

3. INDAGINI IPO-CATASTALI

Dall'esame della relazione ipo-catastale **ventennale** predisposta da "Quantica di Arcaleni A." con repertori di Conservatoria aggiornati al **12.02.2019**, in relazione ai beni immobili oggetto di stima, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. VARIAZIONI VENTENNALI DI CONSERVATORIA

Alla data **01.01.1999** gli immobili in esame, originariamente censiti con la **Particella 4 Subalterni 10 e 11** del Fg. 333 del C.F. di Perugia, erano intestati in piena ed esclusiva proprietà alla Società [REDACTED] con sede in Perugia (P. IVA [REDACTED] a questa pervenuti in virtù di atto di Compravendita a rogito Dr. [REDACTED] del 15.01.1996 Rep. 271254, trascritto a Perugia il 18.01.1996 al n. 1049 di formalità.

A seguito di atto di Trasformazione di società a rogito Dr. [REDACTED] [REDACTED] del 28.09.1999 Rep. 103505, trascritto a Perugia il 09.11.1999 al n. 15057 di formalità l'unità immobiliare censita con la **P.Ila 4 - Sub.12** (già P.Ila 4 Sub.10 e 11) passava, in piena ed esclusiva proprietà, alla Società [REDACTED]. con sede in Perugia (P. IVA 01820620548).

Per atto di costituzione di Società con Conferimento di ramo di azienda, a rogito Dr. [REDACTED] del 28.09.1999 Rep. 103507 trascritto a Perugia il 09.11.1999 al n. 15058 di formalità, la stessa unità immobiliare, contraddistinta con la **P.Ila 4 - Sub.12**, passava, in piena

ed esclusiva proprietà alla Società [REDACTED] con sede in Perugia

(P. IVA [REDACTED])

Con atto di Fusione di Società per Incorporazione, a rogito Dr.

[REDACTED] del 30.11.2004 Rep. 99322, trascritto a Perugia il

22.12.2004 al n. 24551 di formalità, la predetta unità immobiliare

censita con la **P.Ila 4 - Sub. 12** veniva trasferita in piena ed esclusiva

proprietà alla Società I [REDACTED] con sede in Perugia

(P. IVA [REDACTED])

A seguito di atto di Trasformazione di Società a rogito Dr. [REDACTED]

[REDACTED] del 30.11.2004 Rep. 99322, trascritto a Perugia il 22.12.2004 al

n. 24552 di formalità, la stessa suindicata **P.Ila 4 - Sub. 12** passava in

piena ed esclusiva proprietà alla Società [REDACTED]. con sede in

Perugia (P. IVA [REDACTED])

Per quanto esposto, sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

3.2. VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Gli immobili in esame erano originariamente censiti con le **P.Ila 4 Sub.**

10 e 11 del Fg. 333 del C.F. di Perugia.

A seguito di Variazione n. 70634.1 del 06.03.1998, per Fusione,

Demolizione parziale e Ristrutturazione, dalla predetta originaria P.Ila

4 - Sub. 10 e 11 nasceva la seguente nuova unità immobiliare: Fg. 333

P.Ila n. 4 sub. 12 -P.T.1. Cat. D/1.

A seguito di Variazione n. 7540.1 del 26.04.2017, Protocollo n.

PG0047730, in atti dal 27.04.2017, per Divisione, dalla suindicata P.Ila 4

- Sub. 12 nascevano le seguenti nuove unità immobiliari:

- Fg. 333 P.Ila n. 4 Sub. 13 - P.T.1. - Cat. D/1

- Fg. 333 p.lla n. 4 Sub. 14 - P.T.1. - Cat. C/2

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto risulta nella piena disponibilità della Società proprietaria, che ivi esercita la propria attività d'impresa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della relazione ipo-catastale **ventennale**, predisposta da "Quantica di Arcaleni A." con repertori di Conservatoria aggiornati al **17.02.2019**, emerge che a carico dei nominativi e sugli immobili oggetto di analisi **risultano** accesi i seguenti gravami:

- **N. 1324 R. P. del 04.04.2017** - ipoteca volontaria per € 4.400.000,00 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. Torino, contro [REDACTED] titolo Dr. [REDACTED] Rep. n. 131283 del 31.03.2017.

6. INDAGINI AMMINISTRATIVE

In riferimento al compendio oggetto di stima sono stati reperiti gli atti amministrativi appresso riportati.

6.1. PRATICA EDILIZIA

- **Concessione Edilizia n. 2678 del 19.11.1994** per *"lavori di ristrutturazione edilizia di un fabbricato posto in Perugia Loc. Mugnano"*;

- **C.I.L. Prot. n. 2014/0151731 del 28.08.2014** per *"manutenzione straordinaria alla copertura di un edificio adibito ad uso commerciale sito in Loc. Mugnano, lungo [REDACTED] al civico 32"*;

- **S.C.I.A. Prot. n. 2017/0033270 del 15.02.2017, pratica n. 425/2017**, per *"parziale variante d'uso di alcuni locali e rilievo delle modifiche interne"*; in relazione a tale S.C.I.A. è stata presentata una comunicazione di Fine Lavori in data 20.03.2017;

- **S.C.I.A. Prot. n. 2018/0019595 del 23.01.2018, pratica n. 597/2018**, per *“ristrutturazione edilizia di alcuni locali e chiusura di un portico; opere interne”*; in relazione a tale S.C.I.A. è stata presentata una comunicazione di Fine Lavori in data 24.09.2018.

6.2. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

- Dichiarazione di conformità del 15.07.2015 rilasciata da Cortocircuito di [REDACTED] relativa al rifacimento quadri elettrici ed impianto di emergenza.

- Dichiarazione di conformità del 08.02.2016 rilasciata da Cortocircuito di [REDACTED], relativa al rifacimento picchetti di terra e nodo generale equipotenziale.

- Dichiarazione di conformità del 10.01.2017 rilasciata da Cortocircuito di [REDACTED], relativa alla verifica e messa a norma dell'impianto luce, forza motrice ed impianti speciali del piano terra, primo piano, uffici e zona produzione.

- Dichiarazione di conformità del 18.01.2017 rilasciata da Cortocircuito di [REDACTED], relativa alla verifica e messa a norma dell'impianto luce, forza motrice ed impianti speciali del negozio vendita diretta.

- Dichiarazione di conformità del 04.04.2017 rilasciata da Cortocircuito di [REDACTED], relativa all'allaccio elettrico della centrale di rilevamento incendi.

- Dichiarazione di conformità del 05.04.2017 rilasciata da L. D. Impianti di [REDACTED], relativa all'impianto di rilevazione incendi.

- Dichiarazione di conformità del 28.05.2018 rilasciata da Cortocircuito di [REDACTED], relativa alla realizzazione di ampliamento impianto luce, fm, speciali e quadri elettrici a servizio dell'attività commerciale (negoziato).

6.3. AGIBILITÀ

- **Attestazione di Agibilità Prot. n. 2017/0086088 del 08.05.2017, pratica n. 259/2017** relativa all'intero sub 13.

In data 26.04.2017 è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio Prot. n. 6213 per l'attività di calzaturificio.

6.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, l'immobile oggetto di stima, nella sua consistenza attuale, risulta conforme alle planimetrie di progetto approvate, ma parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali, limitatamente all'ampliamento del punto vendita mediante chiusura del portico. Dovrà essere pertanto presentata variazione catastale che riporti la trasformazione del portico in negozio, così come autorizzato con la S.C.I.A. n. 597/2018. Il costo previsto per detta regolarizzazione catastale è stimato in € 500,00 circa.

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione che segue, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame,

nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in occasione di recenti transazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili simili a quelli sub stima, ritiene opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si articola attraverso le seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati per beni simili;
- esistenza di un **parametro tecnico di comparazione** tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un **valore medio ordinario unitario** scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali **aggiunte** e/o **detrazioni**, al **valore medio ordinario unitario**, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato assunto il metro quadrato (m²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Tale norma prevede il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto ai valori unitari attribuiti alle **superfici scoperte** rilevate o ai locali a destinazione particolare, si è utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

a. 5% all'area verde di pertinenza esclusiva;

b. 10% alla corte lastricata di pertinenza esclusiva;

c. 20% ai lastrici solari e al pergolato;

d. 30% alla terrazza;

e. 20% agli ex essiccatoi, in mediocre stato conservativo e manutentivo.

Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire, in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni. In particolare, si è tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione del compendio immobiliare conseguente ai continui interventi manutentivi, ancorché edificato in epoca remota. Quanto al cortile pertinenziale ad uso esclusivo, si è tenuto conto del fatto che lo stesso risulta particolarmente curato, con presenza di alberi ad alto fusto e numerose altre essenze ornamentali.

8. VALUTAZIONE

Il **valore di mercato** del complesso immobiliare, sarà determinato moltiplicando la Superficie Commerciale (**m²**) precedentemente calcolata, per il valore unitario (**Euro/m²**).

Per quanto esposto nei paragrafi che precedono, di seguito sarà indicato il valore di stima del cespite oggetto di valutazione.

LIVELLO E	DESCRIZIONE	SUP. COMM.	VALORE	VALORE
CATEGORIA	LOCALI	ARROT.	UNITARIO	TOTALE
-	-	[m ²]	[Euro/ m ²]	[Euro]
PT-D/1	Depositi/laboratori	825,83	700,00	578.081,00
PT-D/1	Ingresso	40,32	360,00	14.515,20
PT-D/1	Ex essiccatoi	34,32	140,00	4.804,80
PT-D/1	Negozi	275,56	1.200,00	330.672,00
PT-D/1	Pergolato	116,64	240,00	27.993,60
P1-D/1	Uffici e showroom	720,71	1.000,00	720.710,00
P1-D/1	Locale tecnico e wc	32,24	1.000,00	32.240,00
P1-D/1	Terrazza	18,72	300,00	5.616,00
PT-C/2	Locali in disuso	157,48	300,00	47.244,00
P1-C/2	Locali in disuso	66,35	300,00	19.905,00
PT-D/1	Area verde	303,87	60,00	18.232,20
PT-D/1	Lastricato	191,57	120,00	22.988,40
P1-D/1	Lastrici solari	328,55	200,00	65.710,00
P1-C/2	Lastrico solare	56,1	60,00	3.366,00
TOTALE COMPLESSIVO				1.892.078,20
Dalla cifra sopra indicata dovranno essere detratti € 500,00 per la regolarizzazione catastale della porzione adibita a negozio aziendale.				
Operando gli opportuni arrotondamenti, avremo, quale più probabile valore di mercato dell'opificio industriale sito in Comune di Perugia - Fraz. Mugnano - ██████████ n. 32, in ipotesi di continuità aziendale:				
				€ 1.891.500,00
[EURO: UNMILIONEOTTOCENTONOVANTUNOMILACINQUECENTO/00]				

Per determinare il valore di pronto realizzo, in ipotesi di vendita forzata, come derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra la vendita dell'immobile in esame, in regime di libero mercato, rispetto alla vendita giudiziaria dettata da procedura concorsuale liquidatoria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori si riassumono sostanzialmente nei seguenti punti:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti in vendite forzose;
- termini di pagamento rigidi in caso di vendite forzose;
- periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica, durante il periodo che intercorre fra la data di stima e l'effettiva disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia per vizi occulti, come stabilita dalle leggi vigenti, in caso di vendita forzosa.

Quanto sopra esposto, incide negativamente ed in misura sensibile sul

valore di pronto realizzo, determinando un deprezzamento stimabile

in circa il 25% del valore di mercato precedentemente calcolato.

Il valore di realizzo, **in ipotesi liquidatoria**, sarà quindi pari a:

€ 1.891.500,00 x 0,75 = € 1.418.625,00 ARROTONDATO AD

€ 1.418.500,00

[EURO: UNMILIONEQUATTROCENTODICIOTTOMILACINQUECENTO/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 8 aprile 2019

Il Tecnico

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (Pag. n. 28)
- 2) Planimetrie punti di ripresa fotografica (Pag. n. 3)
- 3) Documentazione catastale (Pag. n. 8)
- 4) Ripresa aerea della zona in esame (Pag. n. 1)
- 5) Documentazione edilizia ed urbanistica (Pag. n. 127)
- 6) Atto di provenienza (Pag. n. 33)
- 7) Relazione ipo-catastale ventennale (Pag. n. 3)