



Vincenzo Piermarini
-geometra-

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 7 / 2021

Procedimento Immobiliare promosso da:

**** 2Worlds S.r.l. quale mandataria di CERVED MASTER SERVICES S.p.A. (Creditore procedente)**

Contro

**** [redacted] (Debitore/Esecutato)**

"" GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SIMONE SALCERINI ""

Spoletto li, 18 NOVEMBRE 2021

Geom. Vincenzo Piermarini

- 1 -

ALBO
GEOMETRI
Prov. PERUGIA
n. 2626
SPOLETO

INDICE

| PUNTO | TITOLI | PAGINA |
|-------|---|--------|
| | Premesse | |
| | QUESITI | |
| 1 | Verifica completezza della documentazione ex art. 567 cpc | |
| 2 | Integrazione della documentazione mancante | |
| 3 | Elenco delle iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile | |
| 4 | Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 co. 2 c.c.) | |
| 5 | Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto. | |
| 6 | Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi | |
| 7 | Descrizione immobile oggetto di pignoramento | |
| 7.1 | Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati | |
| 7.2 | Individuazione catastale dei singoli beni | |
| 7.3 | Storica catastale | |
| 7.4 | Caratteristiche generali del bene | |
| 7.5 | Caratteristiche del bene | |
| 7.6 | Determinazione della superficie commerciale | |
| 8 | Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare | |
| 9 | Aggiornamenti catastali | |
| 10 | Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale | |
| 11 | Conformità urbanistica dell'immobile pignorato | |
| 11.1 | Accesso agli atti comunali | |
| 11.2 | Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati | |
| 11.3 | Sanabilità abusi rilevati | |
| 11.4 | Costi sanatoria o ripristino | |
| 12 | Stato di possesso dell'immobile pignorato | |
| 13 | Altre informazioni utili (stato civile, ecc.) | |
| 14 | Immobile occupato/non occupato dal coniuge separato | |
| 15 | Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento) | |
| 16 | Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile) | |
| 17 | Stima del lotto | |
| 17.1 | Determinazione del valore unitario | |
| 17.2 | Determinazione del valore di mercato | |
| 18 | Caso di immobile pignorato in solo pro-quota | |
| 19 | Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione) | |
| 20 | Caso di immobili abusivi non sanabili | |
| 21 | Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio | |



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 23 Aprile 2021 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 23/2021 di R.G.E. il sottoscritto Geom. Vincenzo Piermarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia col n. 2626 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da 2Worls S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) – Via Alfieri n. 1, avente il n. 04946290261 quale c.f. – Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, e per essa, quale mandataria di CERVED MASTER SRVICES S.p.A. con sede legale in San Donato Milanese (MI) via dell'Unione Europea n. 6/A-A/b (P.IVA= 09842960966), contro la proprietà appartenente alla [redacted] (debitore/esecutato), per i beni immobili ubicati in Sant'Anatolia di Narco (Provincia di Perugia), Via Renato Cardini snc.

Prestando il rituale giuramento (online) in data 28 Maggio 2021, il sottoscritto si impegna a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 26/07/2021 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti e la medesima non veniva ritirata. Con successiva comunicazione del 24/08/2021 veniva effettuata nuova comunicazioni alle parti, fissando per la data del 22/09/2021 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo, 22/09/2021 si procedeva all'accesso ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (**All. 1** - comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 17/02/2021 a firma del dr. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA).

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato e visure;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio Tecnico del Comune di S. Anatolia di Narco (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Al ventennio le seguenti formalità (vedi Relazione Notarile):

1. Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 05/08/2008 ai n. 4324/947 di formalità, concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 650.000,00.

A favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.A.. con sede in Spoleto – P.za Pianciani 5;

Contro:

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Spoleto il 04/02/2021 al n. 457/381, emesso in virtù di Atto Giudiziario del 19/01/2021 rep. n° 11 presso il Tribunale di Spoleto.

A favore: 2Worlds S.r.l.

Contro:

Immobili: siti in Sant'Anatolia di Narco – Catasto Fabbricati - Foglio n. 17 - Particelle n. 704 sub 4 – 706 – 707 – 708 – 710 – 711 – 712.

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.)

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Non sono stati riscontrati vincoli.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civili.

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque
imponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi**

1. Ipoteca Volontaria in data 05/08/2008 ai n. 4324/947 di formalità € 35,00 per
tassa fissa ipotecaria.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Spoleto il 04/02/2021
al n. 457/381 € 35,00 per taxa fissa ipotecaria-

€ 59,00 per bolli-

€ 262,00 per imposta ipotecaria-

L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 19/11/2021 non mostra altri creditori (All. 5).

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni
pregiudizievoli pari ad € 391,00

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

| Provincia | Comune | Località/Via | Civ. | Piano | Scala | Interno |
|-----------|------------------------|--------------------|------|-------|-------|---------|
| Perugia | Sant'Anatolia di Narco | Via Renato Cardini | snc | T-1-2 | | |

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anatolia di Narco (Provincia di PERUGIA)

| Fgl. | Part. | Sub. | Cat. | C l. | Consiste nza | Superficie Catastale mq | Rendita |
|------|-------|------|----------------------------|---------|-----------------|-------------------------|---------|
| 17 | 704 | 4 | In corso di costruzione | | | | |
| 17 | 706 | | In corso di costruzione | | | | |
| 17 | 707 | | | | | | |
| 17 | 708 | | | | | | |
| 17 | 710 | | | | | | |
| 17 | 711 | | | | | | |
| 17 | 712 | | | | | | |

7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Sant'Anatolia di Narco (PG), Foglio n. 17 - Part. 704 sub 4 - 706 - 707 -
708 - 710 - 711 - 712, ha avuto la seguente storia:

Alla esecutata [redacted] gli immobili oggetto della presente CTU pervennero
come segue:

- Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili, pervenne alla [redacted] con

atto di compravendita a rogito notaio Vella Ortensia Maria di Spoleto n. 22903/5278 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto il 20/08/2007 ai n. 4846/2993 da _____ - c.f.-=



Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali opportune (mappe - planimetrie e visure) (All. 2), una visita accurata all'immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di S. Anatolia di Narco (Permesso di Costruire e SCIA per modifiche interne e esterne) (All. 3), ed un rilievo fotografico (All. 4) dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è costituito da una porzione di fabbricato allo stato grezzo, dislocata su tre piani fuori terra, dove secondo il progetto autorizzato dal Comune di Sant'Anatolia di Narco (P. di C. n. 3 del 04/02/2008) dovevano essere realizzate n. 3 unità immobiliari e garage, il tutto situato in edificio ubicato in via Renato Cardini in Sant'Anatolia di Narco (si può vedere sopra la sua posizione cerchiata in rosso).

La proprietà è ben servita da servizi, raggiungibile tramite la via principale di via Ranuccio Baglioni, il centro città di Sant'Anatolia di Narco dista circa 0,500 Km.

Il fabbricato è stato costruito nell'anno 2008, è formato da tre piani fuori terra, il progetto prevedeva la realizzazione di 5 unità immobiliari.

Le strutture portanti sia orizzontali che verticali sono in cemento armato tradizionale, la tamponatura è stata eseguita del tipo a cassa vuota e le pareti esterne sono intonacate; l'accesso

alle singole unità immobiliari avviene tramite una rampa comune, il tutto sprovvisto di recinzione.

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio le particelle catastali interessate dal pignoramento:

7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

U. I. dislocata ai Piani Terra, Primo e Secondo censita al N.C.E.U. "F/3" – Particella n. 704 sub 4 (in corso di costruzione) con annesse le adiacenti aree scoperte esterne Particelle n. 706, 707, 708, 710, 711 e 712, il tutto sito in Sant'Anatolia di Narco – Via Renato Cardini snc.

Trattasi di una porzione di edificio, nella quale, nel progetto originario era previsto che dovevano essere realizzate n. 3 unità abitative e garage. Allo stato attuale la porzione di edificio risulta allo stato grezzo; è stata realizzata completamente la struttura in cemento armato ed è stata realizzata completamente la tamponatura esterna ai soli piani Primo e Secondo. La struttura in cls armato tradizionale è di buona fattura e stesso dicasi della tamponatura esterna. Ai piani si accede dalle scale che partono dal piano terra come previsto nel progetto, esternamente risulta essere tutto recintato da rete posticcia. Le aree esterne sono occupate da materiali di varia natura (materiali edili), altri materiali edili sono accatastati nei vari piani della porzione di edificio.

7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale è stata determinata al netto delle murature perimetrali e di divisione delle tre unità immobiliari e di ogni singola unità immobiliare come prevista nel progetto originario. Le tre future unità, nella presente relazione, verranno individuate come segue: "laterale a confine con [redacted]" – "centrale" – "laterale a confine con [redacted]". Nello specifico intendo significare che le unità immobiliari previste nel progetto originario erano cinque e le due poste alle estremità del complesso sono state vendute, e da ciò ne deriva la suddetta individuazione, e pertanto:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **25%** per terrazzi e balconi, soffitta e accessorio esterno;
- **50%** per garage.

Il valore degli spazi comuni condominiali viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

| | destinazione | Superficie utile rilevabile | coefficiente di ponderazione | superficie convenzionale vendibile |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| <i>Laterale a confine Procaccini</i> | abitazione | 84,87 | 100% | 84,87 |
| | Balconi-area esterna | 84,66 | 25% | 21,65 |
| | garage | 48,29 | 50% | 24,14 |
| <i>Centrale</i> | abitazione | 84,87 | 100% | 73,47 |
| | Balconi-area esterna | 78,66 | 25% | 19,67 |
| | garage | 48,29 | 50% | 24,14 |
| <i>Laterale a confine con Ammenti</i> | abitazione | 73,46 | 100% | 73,46 |
| | Balconi-area esterna | 78,66 | 25% | 19,66 |
| | garage | 42,59 | 50% | 21,29 |
| | | | | |
| | TOTALE mq | 534,28 | ponderata | 362,35 |

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione attuale dei beni risultano sostanzialmente conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento

9)- Aggiornamenti catastali

Come il punto 8).

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il complesso edilizio, secondo il P.R.G. Vigente del Comune di S. Anatolia di Narco, ricade in Zona C – Lottizzazione.

11)- Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sant'Anatolia di Narco in data



24/09/2021 effettuata dal sottoscritto, è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (vedi All. n. 3):

| n. | Tipo di autorizzazione | Data | Oggetto/ rilasciata a: |
|----|----------------------------|------------|--|
| 1 | Permesso di Costruire. n.3 | 04/02/2008 | Costruzione Fabbricato |
| 2 | S.C.I.A. Prot. 4656 | 15/11/2010 | Per modeste modifiche interne ed esterne |

All'uopo significativo che, le due unità immobiliari poste alle estremità del complesso edilizio e che sono state vendute, le stesse sono provviste di Certificato di Agibilità.

11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato nel suo complesso, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant'Anatolia di Narco.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Come il punto 8).

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 8).

12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato non è attualmente occupato.

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: Il caso non si pone per la presente perizia.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.



15)- Caratteristiche degli impianti

Non sono presenti impianti

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Le caratteristiche dei beni pignorati, funzionalmente e strutturalmente permettono un frazionamento senza deprezzamento degli stessi.

Per cui il sottoscritto C.T.U. ritiene possibile formare più lotti di vendita, n. 3.

17)- Stima del lotto/i.

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dell'immobile in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove è sito, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, i valori del Listino Immobiliare Umbria.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico dell'edificio viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, viene preso in considerazione il valore di mercato medio del Listino Immobiliare Umbria 4° Trim. 2020 "Zona Periferica di Spoleto" – "da ristrutturare" (min. € 350,00 – max € 600,00), risultando essere pari ad €/mq.475,00.

Tale scelta nasce dal fatto che il fabbricato costruito negli anni 2008 è in buono stato di conservazione, con buone caratteristiche costruttive.

17.1 Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni pignorati, come valore unitario al mq. è: **€/mq 475,00**



17.2 Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

17.3 LOTTO n. 1 - Laterale a confine con Procaccini

| | destinazione | Superficie utile rilevabile | coefficiente di ponderazione | superficie convenzionale vendibile | Valore unitario |
|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 704 sub 4 / Parte | abitazione | 84,87 | 100% | 84,87 | |
| | Balconi- area es | 84,66 | 25% | 21,65 | |
| | garage | 48,29 | 50% | 24,14 | |
| | TOTALE mq | 217,82 | ponderata | 130,66 | |
| Valore | | | | | € 62.063,50 |

17.4 LOTTO n. 2 - Centrale

| | destinazione | Superficie utile rilevabile | coefficiente di ponderazione | superficie convenzionale vendibile | Valore unitario |
|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 704 sub 4 / Parte | abitazione | 84,87 | 100% | 84,87 | |
| | Balconi- area es | 78,66 | 25% | 19,67 | |
| | garage | 48,29 | 50% | 24,14 | |
| | TOTALE mq | 211,82 | ponderata | 128,68 | |
| Valore | | | | | € 61.123,50 |

17.5 LOTTO n. 3 - Laterale a confine con Ammenti

| | destinazione | Superficie utile rilevabile | coefficiente di ponderazione | superficie convenzionale vendibile | Valore unitario |
|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 704 sub 4 / Parte | abitazione | 73,46 | 100% | 73,46 | |
| | Balconi- area es | 78,66 | 25% | 19,67 | |
| | garage | 42,59 | 50% | 21,29 | |
| | TOTALE mq | 194,71 | ponderata | 114,42 | |
| Valore | | | | | € 54.349,50 |



17.6 Determinazione del valore di mercato

Lotto n. 1

Sul valore di mercato € 62.063,50 così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 3.103,18 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia (SCIA per completamento lavori) e catastale € 2.850,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 55.719,20 arrotondato ad **€ 55.700,00 (diconsi- euro-Cinquantacinquemilasettecento/00).**

Lotto n. 2

Sul valore di mercato € 61.123,50 così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 3.056,18 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia (SCIA per completamento lavori) e catastale € 2.850,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 54.826,32 arrotondato ad **€ 54.800,00 (diconsi- euro-Cinquantaquattromilaottocento/00).**

Lotto n. 3

Sul valore di mercato € 54.349,50 così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 2.717,48 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia (SCIA per completamento lavori) e catastale € 2.850,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 48.391,02 arrotondato ad **€ 48.300,00 (diconsi- euro-quarantottomilatrecento/00).**



18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non interessa la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non interessa la presente perizia.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;
2. Documentazione Catastale, Planimetrie e Visure;
3. Documentazione Comune di S.Anatolia di Narco - Concessioni e Certificati Agibilità delle Unità Immobiliari vendute;
4. Relazione Fotografica;
5. Ispezione Ipotecaria;
6. Bando di vendita - "n. 3".

La presente relazione di stima è costituita da 13 pagine e 6 allegati.

Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto li, 18 Novembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Vincenzo Piermarini

