

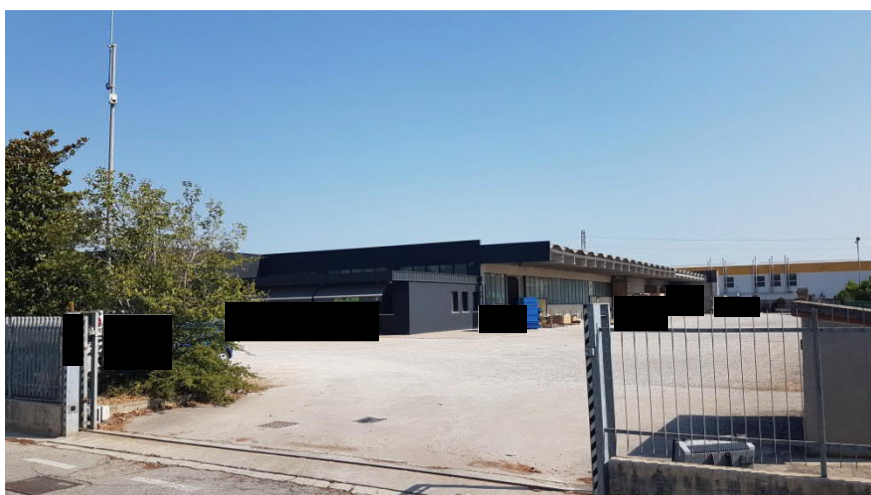
Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE

CICLI ELIOS S.R.L.

N° Gen. Rep. **28/2022**
Giudice Delegato: **Dr.ssa BARBERA BENEDETTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 00922040290
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 0426 661442
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in Badia Polesine (RO)
via Galileo Ferraris, civici 996/1030

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Capannone ad uso laboratorio-magazzino-uffici-sale esposizione con area coperta e scoperta pertinenziale

sito in Badia Polesine (RO) CAP: 45021, via Galileo Ferraris civici 996/1030

Quota e tipologia del diritto

1/1 di CICLI ELIOS S.R.L. - Proprietà superficaria

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

CICLI ELIOS S.R.L. con sede in Badia Polesine cf. 00771130291 per 1/1 proprietà superficaria
COMUNE DI BADIA POLESINE cf. 82000390292 1/1 proprietà dell'area,

foglio BP/18, particella 267,

indirizzo via G. Ferraris 1026, piano T, categoria D/1, rendita € 5.766,00

Derivante da: variazione per divisione ed ampliamento del 17-07-2022 prot. 72689

foglio BP/18, particella 443,

indirizzo via G. Ferraris 1026, piano T, categoria D/1, rendita € 2.524,00

Derivante da: variazione per divisione ed ampliamento del 17-07-2022 prot. 72689

Identificato al catasto Terreni:

foglio 18, particella 267,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.55.27

Derivante da: tipo mappale del 09-07-2002 prot. 68453

foglio 18, particella 443,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.17.96

Derivante da: tipo mappale del 09-07-2002 prot. 68453

Confini:

a nord ragioni mn. 546,

ad est ragioni mn. 378,422,358

a sud via G. Ferraris,

ad ovest ragioni mn. 300

Conformità catastale:

dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti censuari e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- mn. 267 del foglio 18

stralcio porzione di magazzino per realizzo sala riunione, esposizione, montaggio con modifiche

interne a locale ingresso e locale esposizione con cambio d'uso ad uffici
- mn. 443 del foglio 18
nessuna difformità riscontrata

difformità regolarizzabili mediante:

denuncia di variazione "docfa"

diritti catastali, spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale relativamente alla porzione di edificio censita al mn. 267 del foglio 18

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: produttiva

Area urbanistica: produttiva a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: produttive/residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo, Lendinara.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A31 km. 1, S.R. n. 88 km. 0,5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da CICLI ELIOS S.R.L., in qualità di proprietaria dell'immobile (proprietà superficaria)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciuti

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti nel ventennio

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitu' di passaggio pedonale e carraia a carico del mn. 267 del foglio 18 di proprietà superficaria di [REDACTED] lungo il confine est per una larghezza di ml. 6, a favore DEL MN. 443 DEL FOGLIO 18 di proprietà superficaria BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI ITALEASE S.P.A.

Compravendita a rep. Doro Simonetta del 08-08-2002 n. 29528 trascritta a Rovigo il 30-08-2002 ai nn. 8253/5374.

Si precisa che allo stato attuale i mn. 443 e 267 sono entrambi in proprietà superficaria alla società CICLI ELIOS S.R.L.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ROVIGO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro CICLI ELIOS S.R.L.;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ;

A rogito di Wurzer Alessandro in data 08/03/2018 ai nn. 94428;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 15/03/2018 ai nn. 2283/279 ;

Note: per il diritto di proprietà superficiaria

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CEREABANCA 1897 CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Contro CICLI ELIOS S.R.L.;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ;

A rogito di Tribunale di Verona in data 27/12/2020 ai nn. 4027;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/01/2021 ai nn. 332/42

Note: per il diritto di proprietà superficiaria relativamente ai mn. 267 e 443 del foglio 18 e piena proprietà del mn. 317 del foglio 17

4.2.2 Pignoramenti:

Non conosciuti

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori

contro CICLI ELIOS S.R.L.;

Derivante da: decreto di ammissione a concordato preventivo ;

A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/04/2022 ai nn. 2

iscritto/trascritto a Rovigo in data 27/04/2021 ai nn. 3323/2420;

Note: per il diritto di proprietà superficiaria relativamente ai mn. 267 e 443 del foglio 18 e piena proprietà del mn. 317 del foglio 17

- A favore della massa dei creditori

contro CICLI ELIOS S.R.L.;

Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento ;

A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 15/07/2022 ai nn. 2004

iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/07/2022 ai nn. 6265/4599;

Note: per il diritto di proprietà superficiaria relativamente ai mn. 267 e 443 del foglio 18 e piena proprietà del mn. 317 del foglio 17

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non conosciuti

Avvertenze ulteriori: Nonconosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

██ per 1/1 proprietà superficiaria
COMUNE DI BADIA POLESINE cf. 82000390292 1/1 proprietà dell'area
dal 18/12/1987 al 22/12/2017 .

In forza di atto di costituzione di diritto di superficie - a rogito di Alessandro Wurzer, in data
18/12/1987, ai nn. 18623;

registrato a Badia Polesine, in data 23/12/1987, ai nn. 312;

trascritto a Rovigo, in data 18/01/1988, ai nn. 434/310.

Note: Il Comune di Badia Polesine ha ceduto in diritto di superficie per anni 99 (novantanove) il
terreno distinto ai mn. 267-271-291-296-308-309-334-335-336 per complessivi ha. 00.74.93.

Relativamente all'attuale mn. 443 dal 18-12-1987 al 08-08-2002

Titolare/Proprietario:

BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI ITALEASE S.P.A. CF. 00846180156 1/1
proprietà superficiaria COMUNE DI BADIA POLESINE cf. 82000390292 1/1 proprietà dell'area
dal 08/08/2002 al 14/10/2010 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Doro Simonetta, in data 08/08/2002, ai nn. 29528;
trascritto a Rovigo, in data 30/08/2002, ai nn. 8252/5373.

Note: relativamente alla porzione di capannone censita al foglio 18 mn. 443

Titolare/Proprietario:

██ per 1/1 proprietà superficiaria
COMUNE DI BADIA POLESINE cf. 82000390292 1/1 proprietà dell'area
dal 14/10/2010 al 22/12/2017 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Papoff Valentina, in data 14/10/2010, ai nn. 574;
trascritto a Rovigo, in data 27/10/2010, ai nn. 9661/5872.

Note: relativamente alla porzione di capannone censita al foglio 18 mn. 443

Titolare/Proprietario: CICLI ELIOS S.R.L. con sede in Badia Polesine cf. 00771130291 per 1/1 pro-
prietà superficiaria COMUNE DI BADIA POLESINE cf. 82000390292 1/1 proprietà dell'area
dal 22/12/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di trasformazione di società - a rogito di Wurzer Alessandro, in data 22/12/2017, ai nn.
94271;

trascritto a Rovigo, in data 02/01/2018, ai nn. 51/42.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 154/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione opificio

Presentazione in data 28/12/1987 al n. di prot. 15497

Rilascio in data 26/05/1988 al n. di prot. 1549 n.154/88

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1989 al n. di prot.12877 (prat. ed. 154/88 e 320/89)

Numero pratica: 320/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla conc. ed. n. 154/88 del 26-05-1988

Presentazione in data 21/06/1989 al n. di prot. 6998

Rilascio in data 25/09/1989 al n. di prot. 6998 n.320/89

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1989 al n. di prot.12877 (prat. ed. 154/88 e 320/89)

Numero pratica: 96/90

Intestazione: [REDACTED] - Tipo pratica: Abusivismo edilizio

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso protezione contatore del gas e riduttore di pressione

Comunicazione del Comune di Badia Polesine di sospensione lavori del 05-01-1990 prot. 74

Comunicazione del Comune di Badia Polesine di termine giorni 90 per sanatoria mediante riduzione altezza manufatto o riposizionamento dello stesso del 09-03-1990 prot. 1685

Comunicazione da parte della ditta [REDACTED] con invio elaborato grafico per costruzione di locale accessorio, volume tecnico, adibito a protezione contatore del gas e riduttore di pressione, con riduzione dell'altezza del manufatto.

Numero pratica: 01C/0187

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: ampliamento opificio industriale

Presentazione in data 06/08/2001 al n. di prot. 13567

Rilascio in data 19/12/2001 al n. di prot. 13567/22932 n.187/2001

Abitabilità/agibilità in data 27/08/2002 al n. di prot.11655/13400

Numero pratica: 116/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: Variante alla C.E. n. 187/2001 del 06-08-2001

Presentazione in data 20/06/2002 al n. di prot. 9766

Abitabilità/agibilità in data 27/08/2002 al n. di prot.11655/13400

Numero pratica: 00771130291-05072018- 1028

Intestazione: CICLI ELIOS S.R.L.

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: opere interne per diversa suddivisione degli spazi di opificio industriale

Presentazione in data 23/07/2018 al n. di prot. 177403

Numero pratica: 00771130291-16-04-2019 - 1017

Intestazione: CICLI ELIOS S.R.L.

Tipo pratica: S.C.I.A.

Per lavori: variante alla C.I.L.A. Prot. 177403 del 23/07/2018

Presentazione in data 18/04/2019 al n. di prot. 113659

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità :

- diversa disposizione interna rispetto alle opere interne di cui alla S.c.i.a. prot. 113659 del 18-04-2019
- apertura di una porta sul fronte ovest (porzione di opificio mn. 267)
- volume tecnico sul lato ovest

Difformità sanabili ai sensi del D.p.r. 380/01 e modificazioni seguenti.

Spese tecniche, sanzione amministrativa, diritti di segreteria €. 2.500,00

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente : P.A.T. con Piano degli interventi approvato (variante n. 6 in adozione con delibera C.C. n. 9 del 17-03-1001)

Zona D3 - zona produttiva con Piano attuativo approvato

Art. 110 delle N.T.O. del P.I.

Descrizione: di cui al punto A

Capannone ad uso laboratorio-magazzino-uffici-sale esposizione con area coperta e scoperta pertinenziale sito in **Badia Polesine (RO) CAP: 45021, via Galileo Ferraris civici 996/1030**

Capannone ad uso laboratorio-magazzino-uffici-sale esposizione composto da unico piano fuori terra, costruito nell'anno 1989, ampliato nell'anno 2002 ed oggetto di modifiche interne nell'anno 2018.

Porzione censita al mn. 267 del foglio 18 costituita da zona uffici composta da ingresso, n. 3 uffici con servizi, sala riunione e sale esposizione e montaggio con altezza utile interna variabile da ml. 2,90 a ml. 3,84.

Retrostante porzione di capannone adibita a magazzino e due locali a laboratorio con altezza utile di ml. 4,70. Tettoia laterale ad est con rampa di carico.

Porzione censita al mn. 443 del foglio 18, costituita da unico locale a magazzino con altezza utile di ml. 4,70, servizi, spogliatoio e locali docce con altezza utile di ml. 2,80. Tettoia laterale ad est.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: architravi perimetrali ed interni in c.a.p. con soffittatura in c.a.p. materiale: c.a. condizioni: buone Note: con certificato di collaudo
Fondazioni	tipologia: pilinti a bicchiere prefabbricati su sottopilinti gettati in opera materiale: c.a. condizioni: buone Note: con certificato di collaudo
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. condizioni: buone Note: con certificato di collaudo
Travi	materiale: travi in c.a.p. condizioni: buone Note: con certificato di collaudo

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli ed a battente materiale: alluminio con vetro-camera condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio/pvc/legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cupolini in "eternit"(porzione anno 89) e parte in latero/cemento (porzione uffici) coibentazione: non verificata condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: pannelli in c.a.p. condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento/ghiaino condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento liscio condizioni: sufficienti Note: ceramica/gres per servizi, uffici e sale esposizione
Impianti:	
Antincendio	tipologia: estintori/idranti accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita Note: zona uffici e sale esposizione
Elettrico	tipologia: con cavi a vista e parzialmente sottotraccia condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: non reperita autorizzazione allo scarico
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro/rame diffusori: aereotermi condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita Note: zona laboratorio (porzione mn. 267)
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori in alluminio/ventilconvettori condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita Note: zona uffici/servizi/sala esposizione (porzione mn. 267 del foglio 18)
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split e ventilconvettori condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita Note: zona servizi (porzione mn. 443 del foglio 18)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato produttivo/magazzino anno 1989	sup reale lorda	1.705,40	1,00	1.705,40
Uffici/sale esposizione fronte strada	sup reale lorda	352,20	1,00	352,20
Fabbricato a magazzino anno 2002	sup reale lorda	896,50	1,00	896,50
Tettoia anno 89	sup reale lorda	199,43	1,00	199,43
Tettoia anno 2002	sup reale lorda	107,80	1,00	107,80
		3.261,33		3.261,33

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo estimativo "Cost Approach"

Procedimento di stima mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza esterna.

Valore area edificata

Al fine della determinazione del valore dell'area edificata, si ritiene utilizzare il valore unitario espresso dal Comune di Badia Polesine per terreni produttivi di completamento, atteso che da indagine di mercato non sono state individuate compravendite con valori certi :

€ 28,00/mq.

Mq. 7.323,00 x € 28,00 = € 205.044,00

Costo demolizione edificio esistente (Incidenza per estese demolizioni € 12,00/mc.)

mc. 13.901,38 x € 13,00 = € 180.717,94

riepilogo

Valore area	€. 205.044,00
Costo demolizione	€. 180.717,94
Valore area edificata	€. 24.326,06

Costo di ricostruzione

Al fine della detreminazione del valore di ricostruzione, sono stati analizzati recenti capitolati per la costruzione di strutture simili :

€. 350,00/mq. - capannone

€. 1.100,00/mq. - uffici/sala esposizione

€. 100,00/mq. - tettoie

Fabbricato produttivo/magazzino anno 1989	Mq. 1.705,40 x €.	350,00	€. 596.890,00
Uffici/sale esposizione fronte strada	Mq. 352,20 x €.	1.100,00	€. 387.420,00
Fabbricato a magazzino anno 2002	Mq. 896,50 x €.	350,00	€. 313.775,00
Tettoia anno 89	Mq. 199,43 x €.	100,00	€. 19.943,00
Tettoia anno 2002	Mq. 107,80 x €.	100,00	€. 10.780,00
Costo intervento edilizio			€. 1.328.808,00

Deprezzamento per opsolescenza fisica

	Valore di ricostruzione	Valore deprezzato
Fabbricato produttivo/magazzino anno 1989	€. 596.890,00 x 0,70	€. 417.823,00
Uffici/sale esposizione fronte strada	€. 387.420,00 x 0,70	€. 271.194,00
Fabbricato a magazzino anno 2002	€. 313.775,00 x 0,80	€. 251.020,00
Tettoia anno 89	€. 19.943,00 x 0,70	€. 13.960,00
Tettoia anno 2002	€. 10.780,00 x 0,80	€. 8.624,00
Costo intervento edilizio Deprezzato		€. 962.621,00
Smaltimento eternit e sostituzione con altro materiale	Mq. 2.260,00 x €.	50,00
Valore di ricostruzione		€. 849.621,00

riepilogo

Valore area	€. 24.326,06
Valore di ricostruzione	€. 849.621,00
Valore di mercato	€. 873.947,06

Si precisa che il diritto del superficario (senza alcun canone) si confonde con il diritto di proprietà

Stima valore locativo

Al fine di determinare il valore locativo sono stati analizzati i valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili per destinazione e superficie con riferimento a capannoni industriali/produttivi nonche' i canoni di locazione posti in offerta per immobili simili in Comune di Badia Polesine e comuni limitrofi.

Valori locazione banca dati immobiliari

Min. €. 1,10/mq. -Max €. 1,60

Valore locazione medio da canoni posti in offerta €. 1,42/mq.

Calcolo canone di locazione da valore di mercato determinato

€ 873.947,06 x (R) 5% = € 43.697,35 (canone annuo)

€ 43.697,35 / 12 = € 3.641,45 mensili

€ 3.641,45 / mq. 2.954,10 = € 1,23/mq.

Si ritiene congruo il canone di locazione stimato in **€ 3.600,00** mensili per leggero difetto

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo sezione Territorio
 Agenzia delle Entrate di Rovigo servizio di pubblicità immobiliare
 Operatori economici della zona
 Conoscenza diretta

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima per "Cost Approach"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato produttivo/magazzino anno 1989/2002 con tettoie e area di pertinenza	3.261,33	€ 873.947,06

Stima valore locativo - Canone mensile

€ 3.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Compreso tettoie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
		3.261,33	€ 873.947,06	€ 873.947,06
	fabbricato produttivo magazzino anno 1989/2002 con tettoie e area di pertinenza			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale: € 4.500,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 131.092,06

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 738.355,00**

Valore per leggero eccesso **€ 738.500,00**

Data generazione:

19-11-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI :

- 1- VISURE CATASTALI**
- 2- ESTRATTO DI MAPPA**
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI**
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'**
- 5- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 6- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
- 7- VISURE IPOTECARIE**
- 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**