

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 18/2015

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE : [REDACTED]

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: FABBRICATO STORICO ADIBITO AD UFFICI DIREZIONALI
[REDACTED]
SITO IN P.ZZA PIANCIANI, COMUNE DI SPOLETO.

LOTTO N. 2: UFFICI DIREZIONALI ED ABITAZIONE RESIDENZIALE SITI IN
VIA FONTESECCA, COMUNE DI SPOLETO.

LOTTO N. 3: PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA A CENTRO
ESTETICO SITA IN VIA TRENTO E TRIESTE, COMUNE DI
SPOLETO.

LOTTO N. 4: FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI OPERATIVI E
DIREZIONALI SITO IN FRAZ. SANTO CHIODO, COMUNE DI
SPOLETO.

Spoletto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi

Chiedo. Gli immobili in questione vengono meglio individuati come:

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 749 sub. 4, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 14.5 Rendita Catastale 4867.61 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 6, cat. C/2 classe 2 consistenza mq. 400 Rendita Catastale 619.75 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 2, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 23 Rendita Catastale 4632.62 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 5, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 19.5 Rendita Catastale 3927.65 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici e locale commerciale distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 7, cat. D/7 Rendita Catastale 5922.00 €.***
- ***B.c.n.c. destinato a corte comune verde e parcheggio pertinenziale comune ai subb- 2 – 5 – 6 – 7.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 10 graffato alla part. 836 sub. 3 e part. 840 sub. 13, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 6.5 Rendita Catastale 2182.03 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad abitazione residenziale distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 12 graffata alla part.***

840 sub. 15, cat. A/3 classe 5 consistenza vani 4 Rendita Catastale 371.85 €.

- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a centro estetico distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 210 sub. 25 graffata alla part. 292 e part. 291, cat. A/10 classe 4 consistenza vani 17 Rendita Catastale 6672.62 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 749 sub. 5, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 32 Rendita Catastale 10742.30 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 11 graffata alla part. 836 sub. 4 e part. 840 sub. 14, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 19 Rendita Catastale 6378.24 €.**

I beni sopra descritti sono realizzati in più corpi separati i quali possono essere oggetto di separata alienazione e per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di concordato e per una precisa e comprensibile identificazione del singolo valore economico ritengo formare più lotti a seconda della propria destinazione e della propria ubicazione. Per cui si avrà:

- **LOTTO n. 1** costituito dalle unità immobiliari destinate a **fabbricato storico adibito ad uffici direzionali** [REDACTED]

[REDACTED] il tutto sito in Piazza Pianciani e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- part. 749 sub. 4

- part. 749 sub. 5

- **LOTTO n. 2** costituito dalle unità immobiliari destinate a **uffici direzionali ed abitazione residenziale** il tutto sito in Via Fontesecca e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio305

- part.744 sub. 10;

- part.744 sub. 12;

- part. 744 sub. 11.

- **LOTTO n. 3** costituito dall' unità immobiliare destinata a **centro estetico** sito in Via Trento e Trieste e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 135

- part.210 sub. 25

- **LOTTO n. 4** costituito dalle unità immobiliari destinate ad uffici direzionali, locale commerciale e magazzino il tutto sito in Fraz. Santo Chiodo e censite al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio147

- part.459 sub. 6;

- part.459 sub. 2;

- part. 459 sub. 5;

- part. 459 sub 7.

In fede.

Spoletto, 13 gennaio 2017

Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 2
(UFFICI DIREZIONALI ED ABITAZIONE RESIDENZIALE SITI IN
VIA FONTESECCA)

RELAZIONE DI STIMA

11. Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima si riferiscono ad una porzione di fabbricato cielo terra **adibita ad uffici direzionali ed abitazione residenziale** sita in Via Fontesecca nel centro storico del Comune di Spoleto. Tale porzione di fabbricato è ubicata in prossimità del fabbricato storico precedentemente descritto nel lotto 1.

I beni sono meglio individuati in:

- *Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 10 graffata alla part. 836 sub. 3 e part. 840 sub. 13, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 6.5 Rendita Catastale 2182.03 €.*

- *Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad abitazione residenziale distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 12 graffata alla part. 840 sub. 15, cat. A/3 classe 5 consistenza vani 4 Rendita Catastale 371.85 €.*

- *Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 11 graffata alla part. 836 sub. 4 e part. 840 sub. 14, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 19 Rendita Catastale 6378.24 €.*

12. Descrizione Analitica della PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD ABITAZIONE RESIDENZIALE

L' unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 305 part. 744 sub. 12 ed la stessa si sviluppa al piano terzo e sottotetto ed è composta da ingresso, soggiorno pranzo, camera da letto e bagno oltre al piano soffitta con accesso direttamente dall' abitazione stessa. All' unità vi si accede dalla Via Fontesecca percorrendo e salendo l' ingresso ed la scala comune ad altre unità immobiliari intestate ad altra ditta catastale. La struttura portante dell' elevazione è realizzata in muratura portante mista mentre sia i solai di calpestio che quelli di copertura sono realizzati in struttura in putrelle di ferro e tavelloni.

La pavimentazione della zona giorno e della camera da letto è realizzata in piastrelle di cotto. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Il portone di ingresso, gli infissi interni ed le persiane sono realizzati in legno. L' unità immobiliare è servita da impianto termico centralizzato con elementi radiatori situati in ogni vano ed la centrale termica della stessa è stata installata nel ripostiglio sotto scala di accesso al sottotetto.

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate

FOGLIO 305 PART. 744 SUB 12				
Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERZO				
Pranzo	28.31	2.70	sud-ovest	buone
Ingresso	4.53	2.70	-	buone
Camera	18.75	2.70	sud-ovest	buone
Bagno	4.53	2.53	-	buone
L.T.	1.08	2.70	-	buone
PIANO QUARTO				
Soffitta	109.32	1.40		

TOTALE superficie netta	166.52 mq			
Totale superficie Lorda ABITAZIONE	73.50 mq			
Totale superficie Lorda SOTTOTETTO	120.00 mq			

13. Descrizione Analitica della PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD UFFICI

Le unità sono censite al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 305 part. 744 sub. 10 e 11 ed le stesse si sviluppano su cinque livelli, dal piano seminterrato al piano terzo ed i vari locali sono destinati ad uffici operativi, sale riunioni, archivi ripostigli e servizi pertinenti. All' unità vi si accede sia dalla Via Fontesecca che dai Vicolo Pianciani ed Vicolo San Filippo. La struttura portante dell' elevazione è realizzata in muratura portante mista ed i solai di calpestio sono realizzati in struttura lignea mentre quelli di copertura sono realizzati in parte con struttura in putrelle di ferro e tavelloni ed in parte in travi di legno.

Le pavimentazioni dei vari locali sono realizzate in piastrelle di cotto. Le pareti dei servizi sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate ad esclusione di alcune pareti che sono in pietra a faccia vista.

Il portone di ingresso, gli infissi interni ed le persiane sono realizzati in legno. L' unità immobiliare è servita da impianto termico autonomo con elementi radiatori situati in ogni vano ed le caldaie della stessa sono state installate nel vano di ingresso al piano primo e nel bagno sito al piano terzo. Il quadro elettrico generale invece è ubicato in prossimità dell' ingresso sito al piano primo. L' unità immobiliare ha come pertinenza sia il cortile di accesso su Vicolo San Filippo che un piccolo cortile interno

con accesso dalla Sala Riunioni sita al piano terra. Nel locale ubicato al piano seminterrato destinato come archivio è esistente un passaggio sotterraneo al Vicolo PIANCIANI il quale unisce l' unità immobiliare in oggetto al Palazzo PIANCIANI precedentemente descritto al lotto 1.

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate

FOGLIO 305 PART. 744 SUB. 11				
Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO SEMINTERRATO				
Archivio	18.50	2.80	-	buone
PIANO TERRA				
Ufficio	19.22	3.00	nord-ovest	buone
Ufficio	25.58	3.00	nord-ovest	buone
Anti Bagno	4.37	3.00	-	buone
Bagno	4.50	3.00	sud-est	buone
Ufficio	30.42	3.00	nord-ovest	buone
PIANO PRIMO				
Cortile	76.88	/	-	-
Ufficio	18.90	3.20	sud-ovest e nord-ovest	buone
Dis.	10.86	3.20	sud-ovest	buone
Bagno	4.32	3.20	sud-ovest	buone
Ufficio	25.32	3.30	nord-ovest	buone
Ufficio	30.60	3.20	nord-ovest	buone
PIANO SECONDO				
Rip.	1.60	3.00	-	buone
Ufficio	26.26	3.00	sud-ovest e nord-ovest	buone
Dis.	13.98	3.00	sud-ovest	buone

Ufficio	17.20	3.00	nord-ovest	buone
Bagno	5.16	3.00	nord-ovest	buone
Ufficio	32.47	3.00	nord-ovest	buone
PIANO TERZO				
Ufficio	37.56	2.93/1.32	sud-ovest e nord-ovest	buone
Bagno	2.52	2.93/1.32	-	buone
Ufficio	29.99	4.60/3.17	nord-ovest	buone
Dis.	14.42	2.51/3.02	nord-est	buone
Bagno	3.24	2.53	-	buone
Sala Riunioni	25.18	2.7	nord-est	buone
FOGLIO 305 PART. 744 SUB. 10				
Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO SEMINTERRATO				
Corridoio	12.53	2.80	-	buone
Ufficio	17.07	2.80	nord-ovest	buone
Corridoio	4.81	3.10	-	buone
Ufficio	20.77	3.10	nord-ovest	buone
C.T.	2.26	1.88	sud-ovest	buone
C.T.	1.60	1.88	sud-ovest	buone
Bagno	1.45	1.88	-	buone
Anti Bagno	7.12	1.88	-	buone
PIANO TERRA				
Sala Riunioni	50.36	4.70	sud-ovest	buone
Ingresso	8.94	3.80	-	buone
Atrio	8.66	3.80	-	buone
Ufficio	9.98	2.70/2.55	sud-ovest	buone
Anti Bagno	2.54	2.73	-	buone
Bagno	3.46	2.73	nord-est	buone
Cortile	53.58	/	-	-

TOTALE superficie netta	684.18 mq			
Totale superficie Lorda UFFICI E SERVIZI	812.00 mq			
Totale superficie Lorda ARCHIVIO	45.00 mq			
Totale superficie Lorda CORTILE	130.46 mq			

14. Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Da indagini effettuate presso gli Uffici del Comune di Spoleto utili per accertare la conformità urbanistica dei beni posso dire che il fabbricato è ovviamente antecedente al 1940 ed in base ad accurate visure ho constatato l'esistenza di un' autorizzazione rilasciata in data 28/12/1977 prot. 8215 a nome della [REDACTED] (precedente proprietaria) con la quale si autorizzavano lavori interni ed la ristrutturazione della copertura. Tale atto però non è stato possibile estrarne copia in quanto come si evince dalla richiesta allegata i locali adibiti ad archivio storico del Comune di Spoleto risultano inagibili a causa degli eventi sismici avvenuti il 30 ottobre 2016 e successivi. Ho potuto asserire però che i locali sono sprovvisti del certificato di Agibilità e tale carenza verrà considerata ai fini del valore di mercato.

La zona in cui è ubicato il complesso produttivo, in base al PRG del Comune di Spoleto si trova in Zona AA – Tessuti di edilizia tradizionale rilevante prevalentemente integra.

In tali aree in base agli artt. 39 e 42 delle NTA è vietata la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo aventi Suc-urb inferiore a 60 mq. I progetti saranno approvati mediante attuazione diretta semplice o diretta condizionata ed le categorie di intervento sono la manutenzione ordinaria, la straordinaria manutenzione le opere interne il restauro conservativo la sistemazione delle pertinenze la ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa ed l' eliminazione delle barriere architettoniche. Deve esser salvaguardata e recuperata l' immagine unitaria delle facciate attraverso l' individuazione delle preminenti caratteristiche architettoniche stilistiche e decorative, salvaguardando le aperture storiche originarie ed le intercapedini. Devono esser rimosse eventuali superfetazioni edilizie ed i cavi delle linee elettriche.

15. Cronistoria degli atti traslativi di diritti reali sull' immobile nel ventennio

a) In base a mie indagini presso la Conservatoria di Spoleto gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, dalla [REDACTED] titolare della quota di 1/1 di piena proprietà, per atto di costituzione società , notaio

██████████ del 11/07/1992 rep. 21933 atto cost. di società ist. 415604/02 n. 1854.1/1995. Tale atto però non risulta trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari.

b) L'immobile stesso successivamente all' atto di costituzione di società sopra descritto è stato Volturato d' ufficio all' attuale ditta proprietaria con prot. PG0163872 in atti dal 11/07/2005 sede: rett. D.v. 1854/95 (ist. 152057/05 n. 8862.1/2005.

c) Antecedentemente all' atto del 11/07/1992 la proprietà era intestata alla ditta ██████████ ██████████ Amministrato dagli istituti riuniti di Beneficenza di Spoleto la quale ditta con atto del 01/10/1970 ha trasferito tramite atto Notaio ██████████ repertorio ha venduto alla ██████████

16. Vincoli ed oneri giuridici e condominiali cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile descritto, come si evince anche dalle visure ipotecarie allegate effettuate in data 25/10/2016 non risulta esser oggetto di trascrizioni ed iscrizioni.

In base alla richiesta effettuata all' Amministratore di Condominio non risultano spese insolute per quanto riguarda l' accantonamento per il fondo spese per la manutenzione straordinaria del condominio stesso.

17. Stato di Possesso ed eventuali Servitù

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta oggetto di concordato e nel corso dei sopralluoghi ho accertato che i locali non sono attualmente utilizzati.

Nell' unità immobiliare censita alla particella 744 sub. 11 sono presenti dei locali destinati ad ufficio e lastrico solare (loggia esterna) i quali seppur non intestano alla ██████████ sono annessi all' unità immobiliare citata. Tali vani sono disposti su tre livelli ed insistono nella parte di fabbricato soprastante alla pubblica Via Fontesecca. Gli stessi sicuramente hanno sempre fatto parte dell' unità in questione oggetto di concordato ma dato che insistevano sulla via pubblica erano intestati al Comune di Spoleto. A seguito dell' atto Pubblico del 29 Novembre 2010 sono stati acquisiti dalla ██████████ che in permuta ha ceduto dei locali utili alla realizzazione degli ascensori necessari a raggiungere il percorso pubblico meccanizzato sotterraneo. Alla data odierna per raggiungere i tre locali descritti è

possibile accedervi esclusivamente dagli uffici censiti alla particella 744 sub. 11 di proprietà della SCS, ma dato che la [REDACTED] in adiacenza ai tre locali ha un' altro fabbricato, con adeguati interventi, si potrebbero realizzare aperture ed accessi senza mantenere tale servitù di passaggio.

18. Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 . Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessitano di una adeguata manutenzione delle dotazioni impiantistiche, si può assegnare un valore di 1100.00 €/mq per quanto riguarda l' unità immobiliare destinata ad abitazione e 1300.00 €/mq per quanto riguarda i locali destinati ad uffici. Tale valore verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata a seconda della destinazione d' uso.

Per cui si avrà:

Superficie residenziale al lordo delle murature (Foglio 305 part. 744/12)

Superficie destinata ad abitazione residenziale

mq 73.50 x 1100.00 € 80 850.00 €

Superficie soffitta e sottotetto

mq 120.00 x 20% x 1100.00 € 26 400.00 €

**Superficie direzionale al lordo delle murature
(Foglio 305 part. 744/10-11)**

Superficie destinata ad uffici e servizi

mq 812.00 x 1300.00 € 1 055 600.00 €

Superficie destinata ad archivio e deposito

mq 45.00 x 50% x 1300.00 € 29 250.00 €

Superficie destinata a cortile esclusivo

mq 130.46 x 15% x 1300.00 € 25439.70 €

Probabile Valore di mercato

= 1 217 539.70

Al Valore sopra espresso, viene detratto il costo per l' adeguamento urbanistico ed le spese tecniche utili al rilascio del certificato di Agibilità.

Spese per rilascio certificato di Agibilità.....€ 18000.00

Spese Diritti e Bolli.....€ 2500.00

Totale detrazione per rilascio Agibilità

€ 20 500.00

Probabile Valore di mercato fabbricato direzionale ed abitazione – detrazioni=

Valore di mercato =(1 217539.70 – 20 500.00) =.....1 197 039.70 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato del LOTTO N. 2 =1 197 000.00 €

UNMILIONECENTONOVANTASETTEMILA/00

In fede.

Spoletto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

5. Documentazione Fotografica
6. Visure – Estratto di Mappa –Planimetrie
7. Richiesta accesso atti e comunicazione da parte del Comune
8. Visure ipotecarie

35.

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

lotto n. 1 costituito dalla piena proprietà di un **fabbricato storico adibito ad uffici direzionali** [REDACTED] sito in Piazza Pianciani nel centro storico del Comune di Spoleto.

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- part.749 sub. 4
- part.749 sub. 5

Valore di mercato del LOTTO N. 1=	2 622 000.00 €
	DUEMILIONI SEICENTOVENTIDUEMILA/00

lotto n. 2 costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato cielo terra **adibita ad uffici direzionali ed abitazione residenziale** sita in Via Fontesecca nel centro storico del Comune di Spoleto. Tale porzione di fabbricato è ubicata in prossimità del fabbricato storico descritto nel lotto 1.

I beni sono meglio individuati in:

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- Part 744 sub. 10
- part.744 sub. 11
- part.744 sub. 12

Valore di mercato LOTTO N. 2 =	€ 1 197 000.00
	UNMILIONECENTONOVANTASETTEMILA/00

lotto n. 3 costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato disposta al piano terra ed interrato destinata a **centro estetico e medico** sito in Via Trento e Trieste, Comune di Spoleto.

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto PG Foglio 135

part. 210 sub. 25

Valore di mercato LOTTO N. 3 = € 404 500.00 QUATTROCENTOQUATTROMILACINQUECENTO/00

lotto n. 4 costituito dal diritto di piena proprietà superficaria di un edificio destinato ad uffici direzionali ed operativi e locale commerciale siti in un unico fabbricato ubicato in Fraz. Santo Chiodo Via degli Operai 25, Comune di Spoleto

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto PG Foglio 147

part. 459 sub.2

part. 459 sub.5

part. 459 sub.6

part. 459 sub.7

Valore di mercato LOTTO N. 4 = € 1 523 000.00 UNMILIONECINQUECENTOVENTITREMILA/00

Valore Totale LOTTI 1+2+3+4= € 5 746 500.00 CINQUEMILIONISETTECENTOQUARANTASEIMILACINQUECENTO/00
--

In fede.

Spoleto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi