

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n°32/2016 R.G.  
Dallari Nino & Figli spa  
FABBRICO – Via Piave n°13-15

foglio 17 – particelle 333 - 236 – 327 – 479 – 335

– 481 – 482 – sub. vari

STIMA IMMOBILIARE

Giudice: **Dott. N. STANZANI MASERATI**

Curatore Fallimentare: **Dott. BRUNO BARTOLI**

Perito Estimatore: **Geom. Giovanni Manghi**



Compendio industriale con annessi uffici ed abitazioni sito nel centro storico del Comune di FABBRICO

## PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giovanni Manghi- libero professionista- con studio in Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°944 ed all'albo CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n°133; è stato nominato, dal Curatore Fallimentare Dott. BRUNO BARTOLI, esperto estimatore nella procedura fallimentare n°32/16 R.G., con incarico di redigere gli inerenti elaborati con descrizione ed indicazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società fallita. Accettato l'incarico, esaminata la documentazione reperita presso i vari uffici, espletati i sopralluoghi e fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, lo scrivente redige la infrascritta sua relazione completa di allegati, in conformità all'art. 173 bis del C. P. C.\_



## 1. DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

<b><u>Procedura:</u></b>	n°32 / 2016 R.G. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E. Trascrizione Fallim. RP n°7806 – RG n°10858 del 01/06/2016
<b><u>Giudice delegato:</u></b>	<b>dott. NICCOLO' STANZANI MASERATI</b>
<b><u>Curatore Fallimentare:</u></b>	<b>Dott. BRUNO BARTOLI</b> con studio in Reggio Emilia – Via G. Gutenberg n°3 Tel. 0522 – 271220 Fax 0522 - 271432 e-mail: bruno.bartoli@baldiandpartners.it
<b><u>Società Fallita:</u></b>	<b>DALLARI NINO &amp; FIGLI spa</b> con sede a Fabbrico in via Piave n°13 - 15 P.IVA = 00148660350
<b><u>Esperto estimatore:</u></b>	<b>Geom. Giovanni Manghi</b> Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 - Reggio Emilia Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 e-mail: giovanni@studiomanghi.it pec: giovanni.manghi@geopec.it
<b><u>Beni da stimare:</u></b>	Capannone industriale / uffici / abitazioni - costituito da più corpi di fabbrica ed ubicato nel centro storico del Comune di Fabbrico, compreso fra le vie Piave, Bedollo, Cesare Battisti e Via Trieste. Beni oggetto di stima compresi nel suddetto ampio compendio: <ul style="list-style-type: none"><li>- capannoni industriali con uffici e magazzini</li><li>- abitazioni residenziali con relativi servizi</li><li>- Aree cortilive pertinenziali;</li></ul>

## **2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI**

Lo scrivente, dopo avere esaminato la documentazione in atti, ha provveduto a:

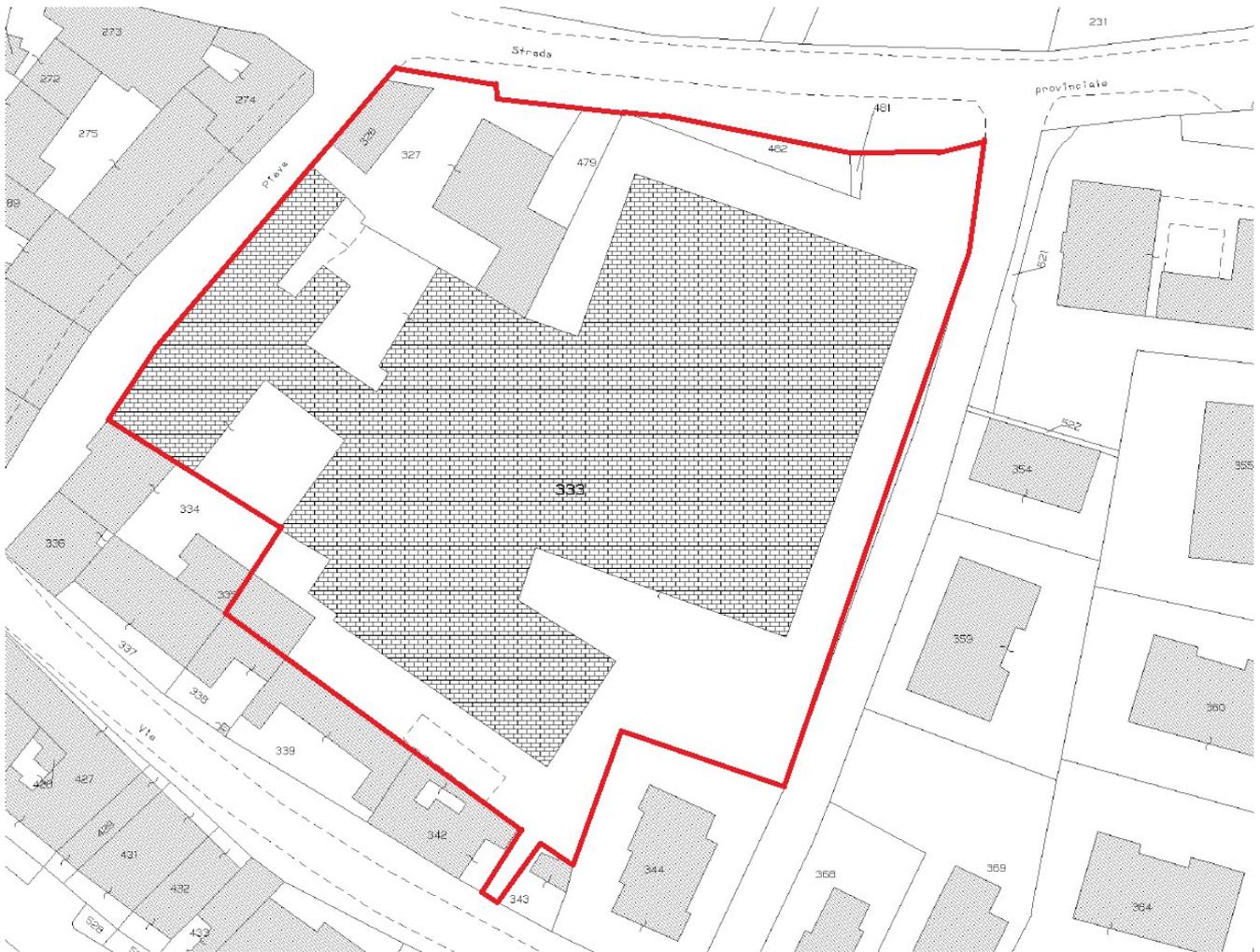
- eseguire accertamenti presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Reggio Emilia per verificare la corretta individuazione dei beni oggetto della stima in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;
- eseguire i possibili accertamenti per verificare la provenienza dei beni;
- eseguire accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di FabbriCo per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni, il rilascio di agibilità/abitabilità, i costi delle eventuali sanatorie, la sussistenza di eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, storico-artistici ed eventuale diritto di prelazione in favore dello Stato;
- effettuare i sopralluoghi, nel corso del 2016/2024, a FabbriCo svolgendo i necessari accertamenti tecnici, effettuando misurazioni di controllo e scattando fotografie di tutte le unità immobiliari oggetto della presente stima.

## **3. DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

I beni immobiliare in esame, siti in Comune di FABBRICO (R.E.), consistono nella piena proprietà di:

- n°2 edifici residenziali “isolati”.
- n°1 Capannone industriale;
- n°3 Abitazioni civili.
- n°2 Autorimesse,

I beni oggetto della presente stima risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di FABBRICO nel seguente modo.



*Estratto di mappa catastale Comune di Fabbrico, con individuazione del compendio immobiliare in oggetto  
Foglio 17 – Particelle 333 – 326 – 327 – 479 – 335 – 481 - 482*

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI						
		Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
1) Abitazione	FABBRICO	17	333	15	A/2	2	7,5 vani	€ 677,85
2) Abitazione	FABBRICO	17	333	16	A/2	2	14 vani	€ 1.265,32
3) Abitazione	FABBRICO	17	333	18	A/2	2	17 vani	€ 1.536,46
4) Abitazione	FABBRICO	17	326 327	1 6 7	A/2	1	11,5 vani	€ 890,89
5) Abitazione	FABBRICO	17	327 479	9 11	A/4	2	16 vani	€ 669,33
6) Autorimessa	FABBRICO	17	327	10	C/6	2	35 mq	€ 126,53
7) Autorimessa	FABBRICO	17	335	2	C/6	2	49 mq	€ 177,14
8) Magazzino	FABBRICO	17	335	4	C/2	3	28 mq	€ 67,97
9) Opificio	FABBRICO	17	333	20	D/1	-	-	€ 5.900,00
10) Area Urbana	FABBRICO	17	481 482		F/1	-	-	
11) Opificio	FABBRICO	17	333	22	D/1	-	-	€ 23.920,00

**Ditta intestata :**

Dallari Nino & Figli spa con sede in Fabbrico - P. IVA 00148660350 – Proprietà per  $\frac{1}{1}$

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – **A/2: abitazioni di tipo civile** – A/3: abitazioni di tipo economico – **A/4: abitazioni di tipo popolare** – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – **C/2: magazzini e locali di deposito** – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici** – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE:** E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE:** F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

## **COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Alla data dei sopralluoghi la consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrispondeva sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio; si sono riscontrate alcune lievi difformità da sistemare contestualmente alla necessaria procedura di accertamento di conformità in Comune.

Si dovrà inoltre procedere alla rettifica dell'intestazione catastale in morte del sig. Dallari Elio, in quanto risulta tuttora usufruttuario.

## **PROVENIENZA DEI BENI**

I beni risultano pervenuti alla fallita società "DALLARI NINO & Figli spa" nel seguente modo:

- Atto Notaio Luigi Zanichelli – Rep. n°10165 del 03.05.1991
- Atto Notaio Luigi Zanichelli – Rep. n°12604 del 06.12.1991
- Atto Notaio Mori Giuliana - Rep. n° 68637 del 01.07.1997
- n° 2 Scritture private del 18/12/1972 registrate a Carpi il 6 marzo 1990 al n° 51 e n° 52 serie 3/V.

## **4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

I beni oggetto della presente relazione estimativa fanno parte di un articolato compendio immobiliare composto da un ampio capannone industriale, collegato alla parte storica dell'edificato che affaccia su Via Piave, oltre a due adiacenti e distinti fabbricati da terra a tetto a destinazione residenziale.

L'ampio complesso immobiliare è ubicato nel centro storico del Comune di Fabbrico ed è compreso fra n° 4 pubbliche vie : Via Piave, Via Bedollo, Via Cesare Battisti e Via Trieste; in tutte le strade su cui si affaccia è provvisto di accessi idonei all'attività svolta.

Le unità che si affacciano sulla via Piave sono le più antiche, la loro originaria costruzione d'impianto risale a data antecedente 1967 e presumibilmente è databili alla fine del 1700.

La suddetta porzione immobiliare ha struttura portante in muratura laterizia e tetto ligneo a falde inclinate di tipo tradizionale con cornicioni sporgenti.

La costruzione del Capannone industriale risale anch'essa a data antecedente al 1967 ma poi - nel tempo - si sono susseguiti numerosi interventi di ristrutturazione ed ampliamento in forza di titoli amministrativi elencati nei capitoli successivi. La struttura portante di detta porzione immobiliare è in pilastri in c.a. con tamponamenti sia prefabbricati che in laterizio e copertura a tegoli in CAP.

Il fabbricato è dotato di ampia area cortiliva pertinenziale idonea e funzionale all'attività insediata.

Nello specifico i beni, compresi in detto complesso immobiliare, oggetto di fallimento sono:

**Nb – alcune fotografie inserite risalgono al 2016, il contenuto e lo stato di conservazione, non risultano quindi essere aggiornati.**

**Il complesso immobiliare è disabitato ed in perdurante stato di abbandono.**

#### DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- **Abitazione P. 333 Sub. 15:** posta su tre livelli oltre al piano sottotetto raggiungibile da botola; ha accesso da via Piave al civico n°23. Al pianterreno vi è l'ingresso / vano scala, un locale ripostiglio al quale si accede da cortile interno; al primo piano sono distribuite la cucina, la sala da pranzo, una terrazza, un vano soggiorno e uno studio; al piano secondo vi sono due camere da letto, un bagno ed un locale sottotetto; vi è inoltre un ulteriore vano al piano terzo/sottotetto con destinazione a soffitta- ripostiglio. Detta unità si presenta in pessime condizioni manutentive; è in evidente stato di abbandono ed inoltre ha subito infiltrazioni d'acqua meteorica ed un parziale crollo della copertura, oggi prontamente riparata a fini conservativi su iniziativa del Curatore. Gli impianti sono tutti da rifare ed oggi non sono funzionanti.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice protetti da scuri sempre in legno, così come le porte interne, tutti i serramenti interni ed esterni sono da rifare. La superficie commerciale ragguagliata è pari a circa mq. 207;

#### ***Fotografie***







- **Abitazione P. 333 Sub. 16:** posta al piano primo con pertinenze al piano sottotetto; ha accesso principale dal cortile interno del più ampio compendio immobiliare che la comprende; ha un secondo accesso che avviene attraverso una scala interna collegata direttamente all'interno del capannone industriale. Questa abitazione, strutturalmente conformata all'edificio produttivo, era la residenza in loco del titolare dell'azienda. Al pianterreno vi è un atrio d'ingresso, un locale cantina e la scala che porta al ballatoio d'accesso all'appartamento in esame; al piano primo sono distribuiti: l'ingresso, il soggiorno, la sala da pranzo, la cucina, uno studio, un ripostiglio, un disimpegno notte, una dispensa con botola di accesso alla soffitta, una lavanderia e guardaroba, due bagni e tre camere da letto; nella zona "giorno" vi è il vano scala a scendere, dal quale si accede ad un locale cantina e poi al capannone industriale. Gli infissi esterni sono in legno verniciato protetti da scuri sempre in legno, le porte interne sono in legno di tipo standard, i pavimenti sono in ceramica, tranne che nelle camere da letto ove sono in parte in legno e in parte in moquette. I bagni sono pavimentati in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti; le apparecchiature igienico-sanitarie sono del tipo standard ed apparentemente funzionanti.

Dal locale dispensa si accede, tramite botola, ad un ampio sottotetto allo stato grezzo, con altezza media di circa 1.60.

Detta unità risulta in mediocri condizioni manutentive ed evidenzia la necessità di una generale ristrutturazione, con il rifacimento completo degli impianti, che ad oggi non risultano essere funzionanti. La superficie commerciale ragguagliata è pari a mq. 432;







- **Abitazione P. 333 Sub. 18:** ampio appartamento posto al piano primo, oltre al sottotetto, con accesso dalla via Piave civico 19. L'appartamento è così distribuito : corridoio, ingresso, pranzo soggiorno, cucina con ampia terrazza, ripostiglio, cinque camere da letto, due bagni, due locali a destinazione studio e due vani ad uso guardaroba; lo stato manutentivo generale è mediocre; gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro semplice protetti da scuretti anch'essi in legno verniciato, le porte interne sono in legno del tipo standard; i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina; nelle camere i pavimenti sono in legno; gli impianti non risultano funzionanti e sono tutti da rifare a norma ed in modo autonomo. Il piano secondo sottotetto è accessibile dal vano scala, ed anche attraverso una botola ubicata nel vano ripostiglio; la soffitta è allo stato grezzo, ed è stata oggetto di interventi di riparazione alla copertura – per disposizioni del Curatore – al fine di non aggravare i danni di riscontrate pregiudizievoli infiltrazioni d'acqua meteorica.  
La superficie commerciale ragguagliata è pari a circa mq. 446;



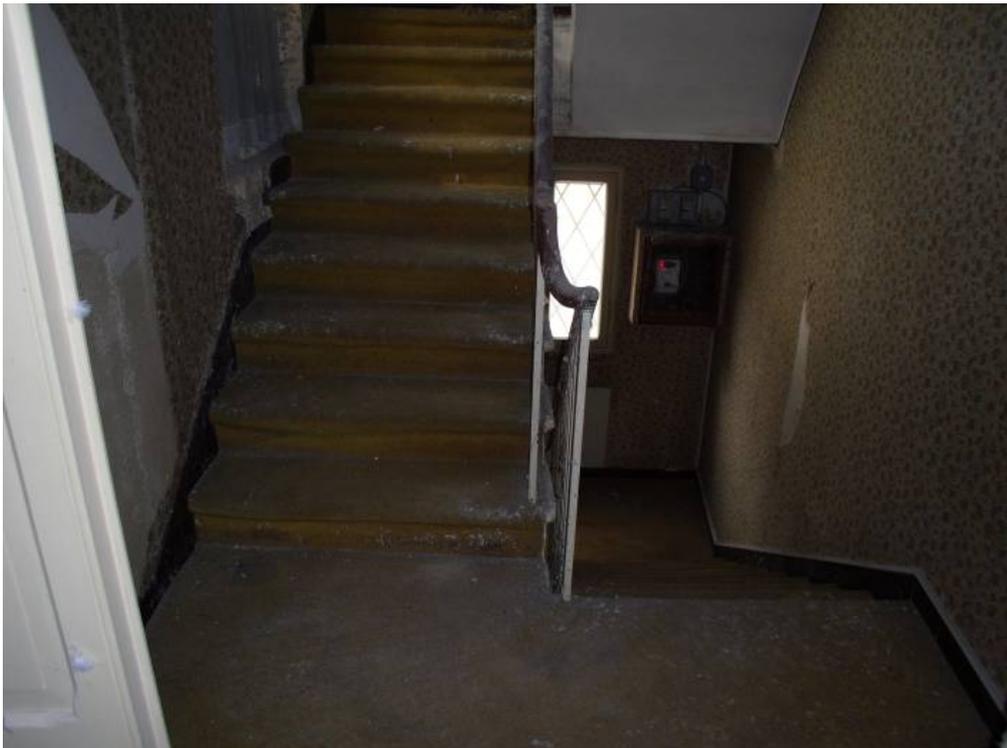




- **Fabbricato da Terra a Tetto Particella 326 sub 1 graffato part. 327 sub. 6 e 7** : ampio fabbricato da terra a tetto ubicato in Via Piave n° 3 angolo via Bedollo. L'unità in oggetto si sviluppa per tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed è così organizzata :  
Piano terra : ingresso, camera, pranzo soggiorno, cucina e vano scala; questo piano ha un'altezza di circa ml 2.70;  
Piano Primo : corridoio, due camere da letto e bagno; l'altezza è pari a ml 2.75  
Piano Secondo : corridoio, due camere da letto e bagno; questo piano ha un'altezza pari a ml. 2.45 ;  
Piano sottotetto : tre vani ad uso soffitta in pessime condizioni conservative; questo piano ha un'altezza media di circa ml 1.20.
  - La superficie commerciale ragguagliata dell'intera unità abitativa è di circa mq. 315; l'edificio in esame è dotato di un'area cortiliva pertinenziale esclusiva estesa per circa 300 mq.
  - L'edificio presenta struttura portante verticale in muratura laterizia intonacata con solai a struttura lignea, la copertura è del tipo tradizionale a falde inclinate con cornicioni sporgenti. Lo stato manutentivo risulta pessimo e si evidenzia la necessità di un consistente intervento di complessiva ristrutturazione anche strutturale; gli impianti non sono funzionanti e risultano completamente da rifare.

Fotografie.









- **Fabbricato da Terra a Tetto Particella 327 sub 9 graffato part. 479 sub. 11** : ampio fabbricato da terra a tetto ubicato in Via Bedollo, con accesso dalla Via Piave attraverso uno stradello che consente l'accesso anche ad altre unità .

L'unità in esame si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed è così organizzata :

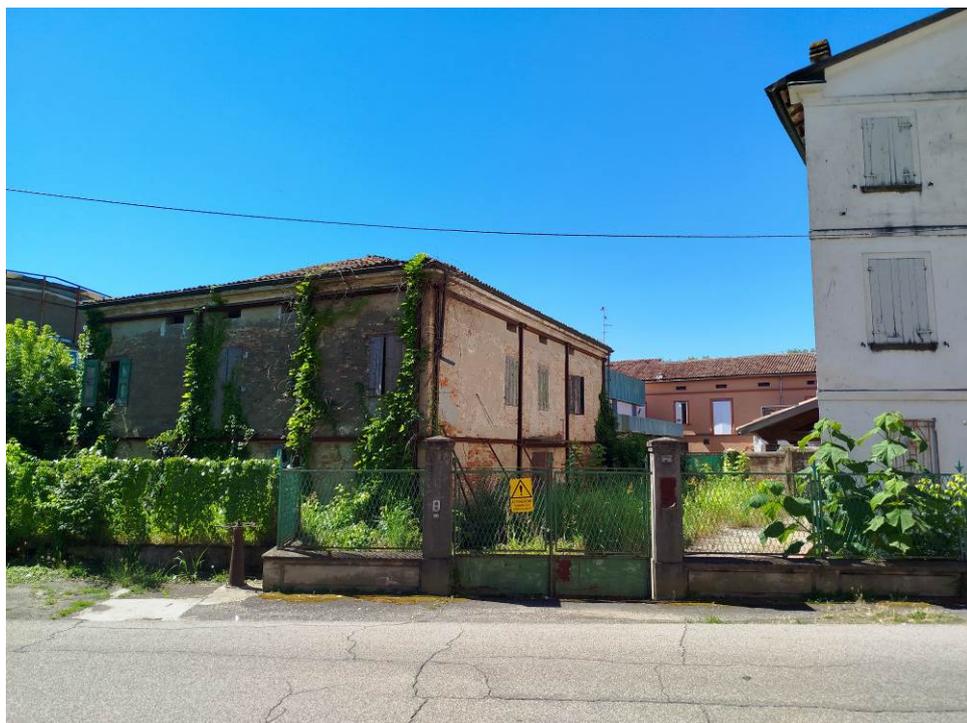
Piano terra : sei locali destinati a cantina, un ripostiglio - ex pollaio, un locale legnaia, un wc, due ampi disimpegni e due vani scala; questo piano ha un'altezza media di circa 2.50;

Piano Primo : due corridoi - disimpegno, dodici vani (ex camere da letto) e un androne; l'altezza è variabile fra i ml 2.40 e ml 2.60

Piano Sottotetto : a cui si accede tramite due vani scala, è composto da due corridoi-disimpegno, e cinque vani soffitta; questo piano ha un'altezza variabile tra i ml 1.20 e ml 1.80;

- La superficie commerciale ragguagliata è di circa mq. 447, l'edificio è dotato di un'area cortiliva pertinenziale estesa per circa 300 mq
- Il fabbricato ha struttura portante verticale in muratura laterizia intonacata; i solai sono a struttura lignea, così come la copertura che è del tipo tradizionale a falde inclinate con cornicioni sporgenti. Lo stato di manutenzione e conservazione risulta pessimo e in sostanziale stato di abbandono da tempo; non vi sono impianti funzionanti. L'edificio è stato recentemente oggetto – su disposizioni del Curatore - di un intervento di rinforzo strutturale per un minimo di consolidamento protettivo finalizzato alla sua conservazione per scongiurare fenomeni di collasso . E' necessaria una completa ristrutturazione .

Fotografie





- **Autorimessa, Particella 327 sub 10:** Autorimessa al piano terreno annessa al fabbricato sud descritto (particella 327 sub 9 graffato part. 479 sub. 11) con accesso su Via Piave tramite diritto di passaggio. L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq 40 e ha un'altezza di circa ml 2.40;  
L'edificio di cui fa parte presenta struttura portante in muratura intonacata con solai in legno, così come la copertura a falde. Lo stato manutentivo risulta pessimo, l'immobile è

privo di impianti ed in stato di abbandono. Il fabbricato in oggetto ha recentemente subito un intervento di rinforzo strutturale per scongiurare il crollo; risulta imprescindibile una ristrutturazione integrale.

Fotografie



- **Autorimessa, Particella 335 sub 2:** Autorimessa / ricovero attrezzi al piano terreno con accesso attraverso area del compendio produttivo su Via Trieste, 27. Questa unità risulta essere stata ristrutturata nel 2010 e trasformata in ricovero attrezzi; necessita di variazione catastale in aggiornamento. Gli infissi sono in alluminio, il portone è in pannelli sandwich, la copertura è in travetti e tavelloni il pavimento è in resina. L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq 57 e ha un'altezza di circa ml 4,00; L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

Fotografie



- **Autorimessa/Ripostiglio, Particella 335 sub 4:** Trattasi di piena proprietà di porzione di immobile destinato a ripostiglio al piano terreno con accesso su Via Trieste 27; l'immobile è corredato di una piccola area pertinenziale di circa mq35 che è gravata da servitù di passaggio del limitrofo mappale 334 (vedasi atto allegato). Gli infissi sono in alluminio, la copertura è in travetti c.a. e tavelloni il pavimento è in battuto di cemento. L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq 33 e ha un'altezza di circa ml 2.90;

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo.

Fotografie



- **Opificio, Particella 333 sub 20** : Trattasi di piena proprietà di uffici e magazzini siti nel centro del Comune di Fabbrico in Via Piave nn. 13, 15, 17 e 21. L'accesso principale sia pedonale che carrabile avviene da Via Piave.

Trattasi della porzione storica del più ampio compendio immobiliare in oggetto, la sua edificazione risale alla fine del 1700 primi del 1800; si tratta di strutture portanti verticali in muratura laterizia intonacata con solai prevalentemente laterocementizi e in parte in legno e tavelle; sotto il compendio – sul lato ovest, parallelamente a via Piave, scorre un canale di bonifica ora tombato; si allega CONCESSIONE della BONIFICA, con inerenti servitù manutentive.

Per quanto attiene alla copertura si tratta di tetti a falde inclinate e cornicioni sporgenti in legno con manto in coppi.

I locali posti al pianterreno sono destinati in gran parte ad uffici, spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale, laboratori aziendali, locale autoclave e vi sono locali ad uso magazzino il cui pavimento è a quota inferiore a quella della prospiciente via Piave.

Al piano primo vi sono tre locali ad uso magazzino, che sovrastano gli uffici con accesso da lastricato solare posizionato sopra il blocco spogliato uomini, lastrico che presenta segni di pur modeste infiltrazioni di acqua meteorica.

Gli impianti, sebbene siano presenti in alcune zone, sono da considerare non funzionanti a causa dello stato di prolungato abbandono e pertanto risultano da ripristinare a norma.

Vi sono due aree cortilive pertinenziali, una pavimentata con accesso carraio e pedonale su via Piave, l'altra adibita a giardino interno con accesso dalla zona uffici.

La zona destinata a ufficio amministrativo è la porzione di fabbricato a est (laboratori e uffici produttivi sono in discreto stato manutentivo ed idonei all'uso). La porzione di immobile posta a sud-ovest (magazzini e ufficio commerciale è in pessime condizioni

manutentive, risulta essere anche stata danneggiata da un fenomeno di infiltrazione di acqua dalla copertura. Si sottolinea la necessità di importanti interventi manutentivi e di ripristino strutturale/tecnologico ed impiantistico.

L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq 1203 e le aree cortilive pertinentenziali sono estese per circa mq. 655

Fotografie





- **Opificio, Particella 333 sub 22** : Trattasi di piena proprietà di porzione di opificio sito in Comune di Fabbrico compreso tra le vie Bedollo, Battisti e Trieste protetto da recinzione metallica. L'accesso carrabile avviene da tutte e tre le vie attraverso tre ampi cancelli carrabili.

L'unità immobiliare si presenta di forma irregolare su due livelli ed è frutto di diversi interventi di ampliamento a partire dagli anni '60.

L'immobile in esame presenta varie tecnologie costruttive, altezze e finiture diverse, ma tutte riconducibili ad architettura industriale sovrapposta nel tempo con prevalenza di elementi in cemento armato prefabbricato; pavimenti in battuto di cemento e in parte con piastrelle di gres.

Il complessivo stato conservativo risulta discreto anche se si evidenzia la necessità di interventi manutentivi conseguenti al lungo stato di abbandono, in particolare alla copertura che in diversi punti evidenzia fenomeni di infiltrazioni di acqua meteorica.

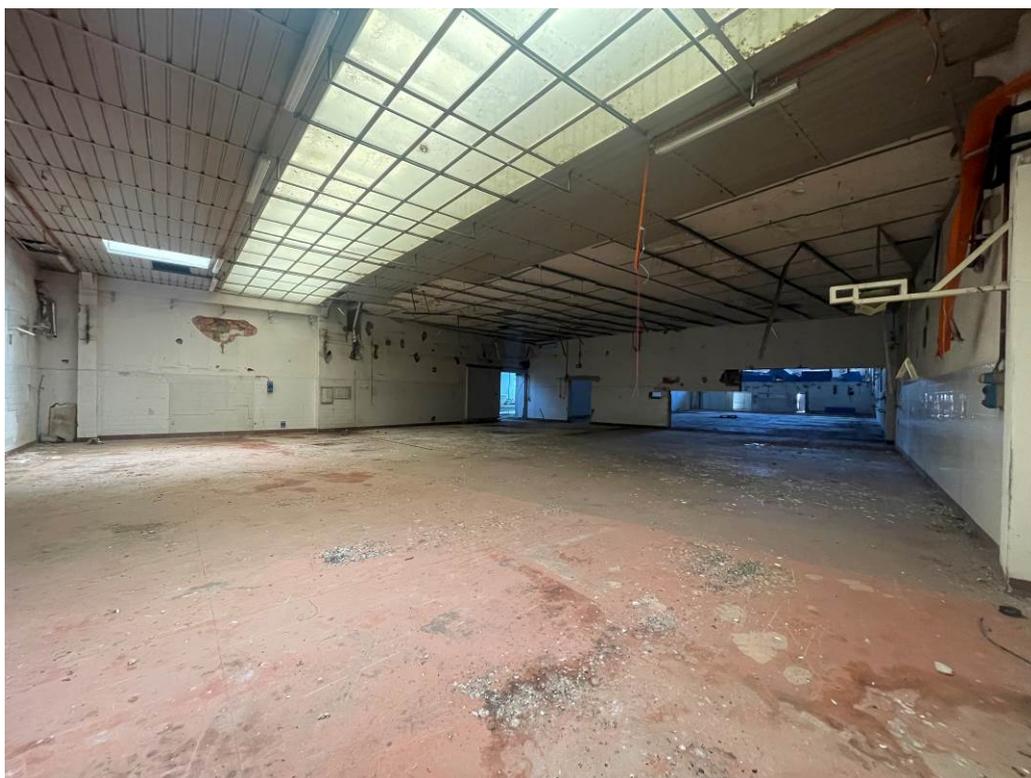
La distribuzione interna risulta fortemente condizionata dalle lavorazioni ivi insediate e dal tipo di edificazione ad ampliamenti successivi e quindi poco adattabile a riconversioni industriali se non a fronte di consistenti interventi edilizi.

Si segnala anche la presenza di un diritto di passaggio dall'accesso su via Trieste 27, verso la particella 334 come da atto che si allega alla presente e con le limitazioni in esso riportate.

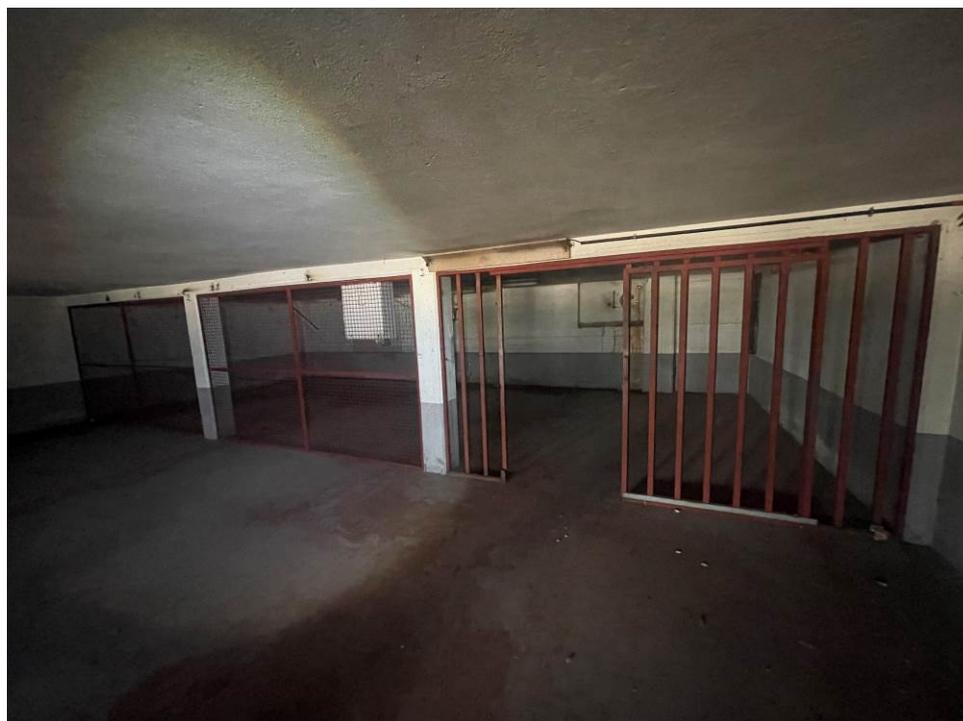
L'immobile è dotato di ampia area cortiliva pertinenziale che in parte circonda l'opificio, ed estesa per circa mq.2450; su detta area nel piazzale sud-est vi è una vasca interrata di accumulo acqua per impianto antincendio con capacità di circa mc 70.

L'unità in oggetto ha una superficie coperta di circa mq 4.600

Fotografie











## **5. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Lo scrivente ritiene che i beni oggetto di stima, tenendo conto delle specifiche caratteristiche presenti, della promiscuità di accessi/utilizzo e le criticità dei recuperi/ristrutturazioni/demolizioni e ricostruzioni che dovranno essere organici per evitare interferenze e pericoli, siano da ricomprendere in un unico lotto di vendita al fine di aumentare il valore del compendio immobiliare.

## **6. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il complesso industriale al momento dei sopralluoghi risultava essere in stato di abbandono, libero e nella disponibilità della procedura.

## **7. ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA**

### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici vigenti e futuri;
- 2) Vincoli derivanti da atti trascritti.
- 3) Servitù di passaggio rep 37628 racc 7540 Notaio Zanichelli – che si allega –
- 4) Concessione Bonifica n. 27 rep del 22.10.1989 – che si allega –
- 5) Analisi e valutazioni tecniche approfondite sui cespiti oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali al fine di verificare i dati inseriti in perizia e il loro eventuale aggiornamento anche normativo.
- 6) I volumi, le metrature e le superfici inserite nella perizia (edificati ed edificandi) devono essere verificati e controllati dal promittente acquirente prima di fare l'offerta.
- 7) Lo smaltimento dei materiali presenti all'interno degli immobili e la pulizia è a carico dell'aggiudicatario.

### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

L'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti relativa agli immobili in oggetto, sono indicati nell'ispezioni ipotecaria che alla presente viene allegato.

## **8. REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabbrico, è stato possibile visionare i precedenti edilizi del compendio in esame. Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le pratiche edilizie autorizzate inerenti i beni in oggetto:

- Licenza per costruzione edilizia n° 329/1960 del 12.09.1960 per costruzione nuovo capannone ad uso laboratorio;
- Licenza per costruzione edilizia n° 381/1961 del 22.09.1961 per trasformazione di un magazzino in uffici amministrativi;

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 780/66 del 21.12.1966 per ampliamento di capannone per pastificio;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 638/1969 per costruzione di basso servizio in dotazione a capannone;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 54/69 del 22.12.1969 per ampliamento di laboratorio per pastificio;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 21/71 del 10.05.1971 per trasformazione di locali esistenti per servizi igienici;;
- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n° 21/72 del 24.04.1972 per ampliamento di fabbricato industriale adibito alla lavorazione di sfarinati e relativa Abitabilità n° 25/86 del 14.10.1986;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili n° 21/77 del 30.06.1977 per costruzione di magazzino da adibire a stoccaggio prodotti del pastificio e relativa Abitabilità n° 9/87 del 27.03.1987;
- Concessione di edificare e di trasformazione urbanistica n° 30/78 del 08.01.1979 per sistemazione interna e cambiamento di destinazione e relativa Abitabilità n° 8/78 del 27.03.1987;
- Autorizzazione per costruzione edilizia n° 2927 del 21.07.1981 per ristrutturazione di uffici;
- Autorizzazione edilizia n° 26/85 per nuova formazione bussola d'ingresso;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 29/85 del 10.12.1985 per mutamento di destinazione d'uso di parte dell'attuale locale adibito a confezione in centrale termica e relativa Abitabilità n° 26/90 del 07.08.1990;
- Condono Edilizio n° 94/86 del 01.04.1986 per varianti prospettiche e mutamento di destinazione d'uso (condono alla C.E. n° 30/78) e relativa Abitabilità n° 94 del 06/12/1989;
  - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 7/89 del 02.10.1989 per rifacimento e sopralzo copertura nonché ristrutturazione interna locali confezione pasta, successiva Variante n°1 del 10.10.1991 e Variante n°2 del 29.11.1993 e relativa autorizzazione di Agibilità n° 15/94 del 20.04.1994;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 28/89 del 13.12.1989 per nuova costruzione di n°2 tettoie e n°1 box prefabbricato;
- Autorizzazione n° 85/90 del 30.07.1990 per apertura di porta nel locale centrale termica;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 24/95 del 18.03.1996 per ristrutturazione di alcune parti del pastificio 1° stralcio e relativa Abitabilità parziale del 28.12.1998;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 21/96 del 01.07.1996 per ristrutturazione e ampliamento di alcune parti del pastificio 2° stralcio;
- Autorizzazione n°22/97 del 28.03.1997 per spostamento tettoia ricovero biciclette;
- Autorizzazione in sanatoria n° 63/97 del 04.08.1997 per mantenimento tettoia;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 4/98 del 26.03.1998 per variante alla concessione n° 21/96 del 01.07.1996 riguardante ristrutturazione e ampliamento di alcune parti del pastificio 2° stralcio;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 44/99 del 25.08.1999 per rinnovo e ultimazione concessioni edilizie n° 21/96 e n° 04/98 di fabbricato industriale e successiva Variante con DIA n° 72/2002;
- Permesso di Costruire n°13/2006 del 29.01.2007 per ristrutturazione parziale con cambio d'uso da magazzino prodotti finiti e reparto lavorazione;
- D.I.A. n° 28/2010 presentata in data 21.06.2010 per manutenzione straordinaria e cambio d'uso di basso servizio da autorimessa a ripostiglio attrezzature per manutenzione;
- S.C.I.A./ SISMA n° 40/2012 per interventi urgenti prot. N° 3353/2012 del 08.08.2012 per messa in sicurezza e ripristino;
- C.I.L. n°3911/2016 del 26.05.2016 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA;

Le unità oggetto della presente stima non sono risultate del tutto conformi ai titoli succitati si ritiene opportuno e doveroso prevedere una istanza di attestazione di conformità dell'intero compendio e quindi procedere all'inerente redazione di nuove planimetrie catastali.

Di ciò il sottoscritto ne ha tenuto debito conto nella determinazione del prezzo di stima.

## 9. CONSISTENZA e CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici qui di seguito esposte sono state determinate dalle tavole di progetto depositate presso il Comune di Fabbrico, confrontate con le misure desunte dalle planimetrie catastali e dai controlli metrici effettuati durante i sopralluoghi.

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

- 100% la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;
- 100% la sup. dei muri interni ed esterni;
- 50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;
- 60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche di finitura simile a quella dei vani abitativi, ma priva dei requisiti di abitabilità;
- 40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 cm;
- 15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150\_

### Abitazione – p. 333 Subalterno 15

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Abitazione	T-1-2	180	1	180
Ripostiglio	T	18	25%	4,5
Terrazzo	1	26	30%	7,8
Soffitta	2	36	30%	10,8
Soffitta	3	30	15%	4,5
				<b>207,6</b>
				<b>207 mq</b>

### Abitazione – p. 333 Subalterno 16

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Abitazione	T-1	355	1	355
Cantina	T	8	25%	2
Ballatoio	1	90	30%	27

Soffitta	2	320	15%	48
				<b>432 mq</b>

**Abitazione – p. 333 Subalterno 18**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Abitazione	T-1	349	1	349
Terrazzo	1	87	30%	26,1
Soffitta	2	285	25%	71,2
Soffitta in parte non accessibile	2	Nc		nc
				<b>446,3</b>
<b>Arrotondabili in</b>				<b>446 mq</b>

**Abitazione – p. 326 Subalterno 1**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Abitazione	T-1-2	300	1	300
Soffitta	3	100	25%	15
Area Cortiliva esclusiva	T	300		
				<b>315 mq</b>

**Abitazione – p. 327 Subalterno 9**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Abitazione	1-	327	1	327
Cantina / deposito	T	285	25%	71,2
Soffitta	2	327	15%	49
Area Cortiliva esclusiva	T	300		

	<b>447,2 mq</b>
<b>Arrotondabili in</b>	<b>447 mq</b>

**Autorimessa – p. 327 Subalterno 10**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Autorimessa	T	40	1	40
				<b>40 mq</b>

**Autorimessa – p. 335 Subalterno 2**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Autorimessa / Deposito Attrezzi	T	57	1	57
				<b>57 mq</b>

**Ripostiglio – p. 335 Subalterno 4**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Ripostiglio	T	33	1	33
Area cortiliva esclusiva	T	35		
				<b>33 mq</b>

**Opificio / Uffici e Magazzini – p. 333 Subalterno 20**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Uffici / Magazzini	T-	1.110	1	1.110
Magazzini	1	155	60%	93
Area Cortiliva esclusiva	T	655		
				<b>1.203 mq</b>

### **Opificio – p. 333 Subalterno 22**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq)</b>
Lavorazione / magazzino	T-	4.500	1	4.500
Deposito	-1	320	25%	80
Soppalco	1	74	25%	19
Area Cortiliva esclusiva	T	2.450		
				<b>4.599 mq</b>

### **Aree F/1 482 + 481**

Superficie catastale = mq. 151

## **10. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Di seguito si riporta l'estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente:

### **IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Vista la richiesta agli atti prot. n. 7296 del 26/07/2024 presentata dal tecnico incaricato Dott. Ing. Giuliano Manghi;  
Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e l'art. 12 della Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004;  
Visti gli atti d'ufficio;

### **CERTIFICA**

la seguente destinazione urbanistica, dei/1 terreni/o-fabbricati in prossimità di via Piave:  
Foglio 17 mappale/i 333-335-481-482-327-326-479

### **A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.S.C. piano strutturale comunale:**

Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29/2003 del 28.5.2003 e Variante 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 5/2004 del 02.02.2004 classifica le aree come segue:

- Per i mappali 327-326-479:  
Art. III "Centro storico";
- Per i mappali 333-335:  
Art. III "Centro storico";
- Art. III.17 "Ambiti da riqualificare" (R2);
- Per i mappali 481-482:

Art. III.17 "Ambiti da riqualificare" (R2);

### **B) PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE P.T.C.P.:**

Approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 124 del 17/06/2010 e adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 92 del 06/11/2008, classifica le aree come segue:  
nulla da segnalare.

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – Margine Est del centro storico
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 1.2 Ha
<b>Descrizione</b>	Ambito industriale posto nel contesto urbano costituito dall'area dell'attuale insediamento della ditta Dallari e dagli edifici circostanti Comprende anche alcuni edifici del centro storico
<b>Obiettivi generali</b>	Obiettivo della trasformazione funzionale dell'area è quello di favorire la riqualificazione funzionale attraverso il trasferimento dell'attività industriale in un'area più consona per la specifica funzione ai fini di ottenere una ricucitura tra l'ambito, il centro storico e le aree residenziali circostanti Ottenere una mitigazione dell'impatto acustico e di traffico pesante indotto attualmente esistente sulle aree residenziali circostanti Incremento delle dotazioni di parcheggio a ridosso del centro storico.
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il POC potrà interessare anche gli edifici dell'ambito interni al centro storico, soprattutto ai fini di realizzare un collegamento tra l'ambito e il centro</li> <li>▪ Realizzazione di tessuto urbano misto con funzioni residenziali e terziarie</li> </ul>

### Requisiti prestazionali

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni Parcheggi pubblici a servizio del centro: almeno 20 posti auto Ulteriori aree di cessione e/o compensazione necessarie potranno, su indicazione del POC, essere reperite anche esternamente agli ambiti

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima:                      Volume massimo = volume esistente Senza limiti di Sc all'interno del volume ammesso
	Funzioni residenziale                                      = da 60 a 100% Funzione commerciale e direzionale                = sino al 40%

<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	Sono possibili tutti gli interventi sugli edifici residenziali esistenti stabiliti dal RUE Sugli edifici produttivi sono possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della Sc esistente Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione sono possibili solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro e alla mitigazione degli impatti negativi esistenti sull'ambiente urbano sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.
---	--

## 11. STIMA DEI BENI

### SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

L'incarico affidato all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzato ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato in condizioni di ordinarietà.

Lo scrivente divide la stima dei cespiti in due modalità a seconda del miglior utilizzo/valorizzazione dei beni esaminati (best use).



#### STIMA compendio 1 – FABBRICATI STORICI VINCOLATI

Stima del valore di mercato degli immobili storici -vincolati - lungo via Piave - Art. III “Centro storico” psc vigente – nello stato in cui si trovano (visti e piaciuti), per questi beni si prevede la vendita nello stato di fatto in cui versano.

#### STIMA compendio 2 – RECUPERO DELLE AREE INDUSTRIALI

Essendo i beni analizzati dei capannoni industriali in pieno centro storico, gli strumenti urbanistici prevedono la riqualificazione dell'area. Per la determinazione del valore

commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di dover utilizzare una stima con il metodo di trasformazione.

In particolare, si stima il valore dell'area edificabile, al quale si detraggono i costi di demolizione e smaltimento del fabbricato esistente.



Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo, come medio punto d'incontro della domanda e dell'offerta in libera contrattazione.

Risulta evidente che nel caso in oggetto non è possibile riferirsi al valore di mercato come sopra indicato in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di "dover vendere" (vendita forzata) e che pertanto la procedura non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente ed usuale di valore di mercato.

Lo scrivente ha effettuato le possibili indagini per assumere quegli elementi comparativi che in zona e/o zone analoghe od assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore dei beni simili a quello in esame. E' stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche: anno di costruzione, caratteristiche strutturali, stato di conservazione, accessibilità e dotazione di pertinenze.

Per determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dettate dalla banca dati "Comparabili Italia", dell'osservatorio immobiliare OMI, valori imu e delle agenzie immobiliari operanti in loco ed operando le

pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili.

### **VALORE DEI BENI**

Quindi la comparazione è avvenuta con beni analoghi offerti sul mercato in zone simili o mercati di concorrenza.

A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento ed è stato infine stabilito il seguente valore unitario:

#### Compendio 1 Valori unitari

· Abitazione da ristrutturare:	280,00 €/mq
· Abitazioni in pessimo stato:	180,00 €/mq
· Autorimessa:	100,00 €/mq
· Aree verdi e cortilive	10,00 €/mq

#### Compendio 2 valori unitari

· Costo per la demolizione, pulizia e bonifica	16,00 €/mq
· Valore dell'area edificabile	120,00 €/mq

Si precisa che il proporzionale valore delle parti comuni (compendio 1) è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo dei beni in oggetto.

La Valorizzazione finale del bene è comunque espressa a corpo e non a misura; nella determinazione del prezzo si è tenuto conto anche di possibili eventuali bonifiche occulte. Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto del perdurante stato di abbandono e dei vizi e criticità connessi.

## 12. VALUTAZIONE DEI BENI COMPENDIO 1

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Valore al mq (€)	Valore (€)
Abitazioni	1.085	€ . 280,00	€ . 303.800,00
Servizi e fabbr.ti isolati	795	€ . 180,00	€ . 143.100,00
Autorimesse	97	€ . 100,00	€ . 9.700,00
Area Cortiliva	600	€ . 10,00	€ . 6.000,00
<b>Sommano</b>			<b>€ . 462.600,00</b>

**Valore finale del compendio 1 € . 462.600,00**

## 13. VALUTAZIONE DEI BENI COMPENDIO 2

STIMA DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE E VALORE DEL COMPENDIO 2

Volume esistente, rilevato dalle tavole di progetto, quindi deve intendersi come solo valore indicativo	SUP. REALIZZABILE stimata, sulla scorta delle normative vigenti	Valore unitario	Valore (€)
40.000 mc	8.000mq	120€/mq	€ . 960.000,00

COSTI DI DEMOLIZIONE PRESUNTI

Vista la tipologia di fabbricati, gli ampi spazi cortilivi e i numerosi accessi carrai si stima il costo della demolizione in 15€/mc comprensivo degli oneri di smaltimento, pulizia e bonifica, a cui vanno aggiunte le spese tecniche stimabili in € . 8.000,00.

Oneri di demolizione ecc	40.000 mc x 16€/mc	= 640.000,00 €
Spese tecniche	A corpo	= 8.000,00 €
	Sommano	= 648.000,00 €

**Valore finale del compendio 2 = 960.000-648.000 = € . 312.000**

**VALORE DI MERCATO del intero complesso (arrotondato) € 775.000,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi anche occulti, alle criticità derivanti dal perdurante stato di abbandono oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

**valore ridotto = € 775.000,00 – 20% = € 620.000,00**

**VALORE BASE D'ASTA = € 620.000,00**

*Valore offerta minima, In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina*

**Offerta minima € 465.000,00**

**14. ALTRE OSSERVAZIONI**

- Tutte le unità immobiliari risultano sprovviste di certificato di prestazione energetica (A.P.E.)
- Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello stato.
- La valorizzazione finale è espressa a corpo e non a misura; non sono stati realizzati studi ed analisi in merito ad eventuali bonifiche occulte presenti nei terreni, questa criticità potrebbe emergere in caso di demolizione e ricostruzione
- Lo smaltimento dei materiali presenti all'interno degli immobili è a carico dell'aggiudicatario.

**15. ALLEGATI**

1. Estratto di Mappa
2. Visure Catastali
3. Planimetrie Catastali
4. Elaborato Planimetrico
5. Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
6. Concessioni Edilizie
7. Norme tecniche- PSC
8. Atti di provenienza/servitù

Reggio Emilia 10 Dicembre 2024



Tanto si è ritenuto di dover relazionare ad  
evasione dell'incarico ricevuto

*Il perito*  
**geom. Giovanni Manghi**