

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
c.f.: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
c.f.: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **31/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MOLINO ROSARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento sito in
Telese Terme alla Via Lagni n. 54,
identificato catastalmente al F. 2
p.lla 199 sub 12

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Vitulano, 79 – 82016 Montesarchio (BN)
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it

Beni in **Telese (BN)**
Località/Frazione
Via Lagni n. 54

Lotto: 1 - Appartamento sito in Telese Terme alla Via Lagni n. 54, identificato catastalmente al F. 2 p.la 199 sub 12

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 01/03/2022 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile ai sigg. [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. [REDACTED], in data 13 aprile 2022 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in CAP: 82037, Via Lagni n. 54

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 199, subalterno 12, indirizzo Via Lagni n. 54 n. 3 S1-1, comune Telese Terme, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita € 790,18.

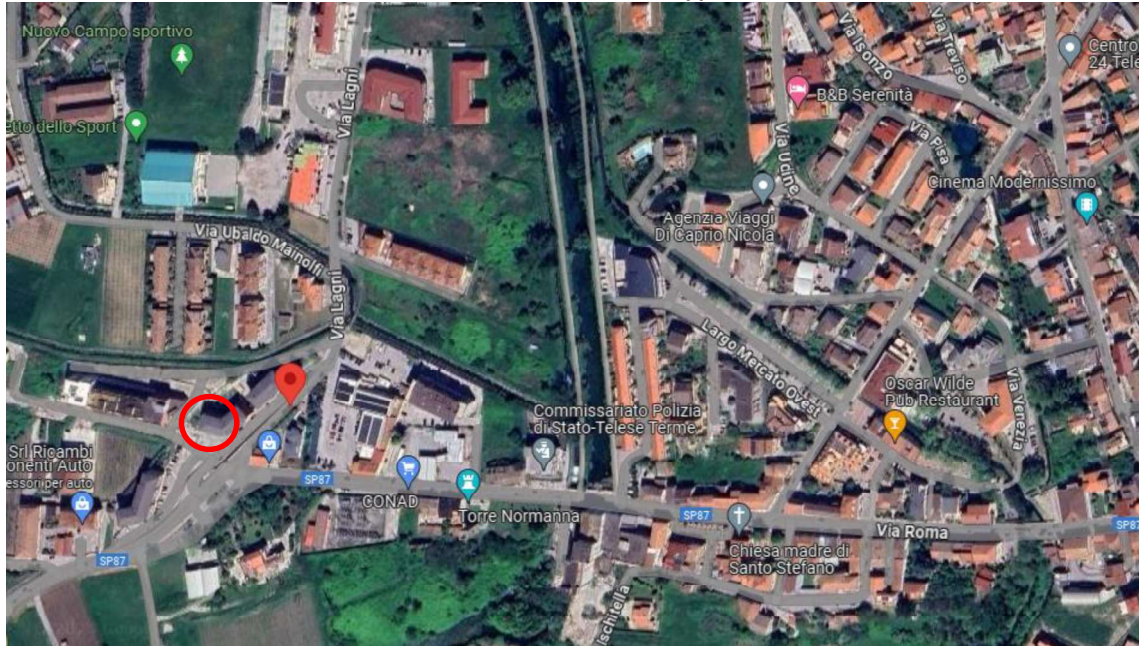
Confini: L'immobile confina

Nord, sud ed ovest: Mappale 198;
est: corpo scala e mappale 199 sub 19.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°13'0.188"

EST 14°31'3.262"



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è costituito da un appartamento sito al piano primo e garage/deposito sito al piano seminterrato in un complesso residenziale denominato "Condominio Parco delle Mimose", ed identificato catastalmente come segue:

- F. 2 p.la 199 subalterno 12, categoria A/2 classe 4, 8,5 vani, rendita € 790,18.

L'immobile è situato in un complesso residenziale denominato "Condominio Parco delle Mimose" ubicato in Via Lagni n. 54 del Comune di Telesse Terme (BN). L'unità immobiliare oggetto della presente perizia trova collocazione nell'edificio denominato "corpo A", che si sviluppa per 4 piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a negozi e i sovrastanti a residenza, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore, oltre il piano seminterrato utilizzato garage.

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata con telai orizzontali e verticali in cemento armato; i solai sono del tipo gettati in opera in cemento armato e laterizio, la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

Il fabbricato è stato edificato Concessione Edilizia n. 21 del 30 aprile 1992 rilasciata dal Comune di Telesse Terme e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96 del 8 settembre 1995; il progetto è stato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento in data 10 giugno 1992 con n. d'ordine 11929 e in data 29 marzo 1993 con n. d'ordine 11929/92

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento a 29 km .

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Telesse, Monte Pugliano, Antiche Terme Jacobelli.

Attrazioni storiche: Resti della cattedrale e Torre normanna, Terme.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore con il proprio nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

Identificativo corpo: A: Appartamento e cantina F. 2 p.IIa 199 sub 12

1. TRASCRIZIONE del 14/10/1996 - Registro Particolare 7544 Registro Generale 8726 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Repertorio 1406 del 01/10/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 04/06/2003 - Registro Particolare 1364 Registro Generale 6969 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 4976 del 03/06/2003 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R.602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1207 del 15/07/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 23/05/2006 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 7322 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 4976 del 22/05/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1244 del 30/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 7384 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 41679/10611 del 19/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 26/04/2022 - Registro Particolare 3551 Registro Generale 4207 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 611 del 01/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste all'arch. [REDACTED] quale amministratore del Condominio "Parco delle Mimose", che ha trasmesso i seguenti dati a carico dei sigg. [REDACTED] proprietari dell'immobile oggetto della presente perizia.

Quote millesimali:

	<i>spese generali MILLESIMI</i>	<i>SCALA B MILLESIMI</i>	<i>SCALA B MILLESIMI</i>	<i>ESPURGO</i>
Condomino		<i>spese scale</i>	<i>spese ascensore</i>	<i>SCALA B</i>
Piano primo B/4-S/4	<i>Tabella A</i>	<i>tabella E</i>	<i>tabella F</i>	<i>tabellaH</i>
	53,233	103,297	103,297	132,262

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Nella gestione condominiale non vi è un importo fisso ma variabile in base alle spese che vengono effettuate durante l'anno di gestione.

CONSUNTIVO ANNO 2023	<i>spese generali</i>	<i>SCALA B spese scale</i>	<i>SCALA B spese ascensore</i>	<i>ESPURGO SCALA B</i>	QUOTA ANNUA EFFETTIVA	CONGUAGLIO ANNI PRECEDENTI	ANNO 2023 QUOTA VERSATA	VERSARE Per differenza
	<i>Tabella A</i>	<i>tabella E</i>	<i>tabella F</i>	<i>tabellaH</i>				
	307,47	81,29	135,89	49,27	573,92	0,00	475,16	98,76

ANNO 2024 BILANCIO PREVENTIVO	<i>spese generali</i>	<i>SCALA B</i>	<i>SCALA B</i>	<i>ESPURGO</i>	TOTALE SPESE	QUOTA MENSILE
Condomino		<i>spese scale</i>	<i>spese ascensore</i>	<i>SCALA B</i>	<i>ANNUA</i>	
	<i>Tabella A</i>	<i>tabella E</i>	<i>tabella F</i>	<i>tabellaH</i>		
	238,83	202,59	164,79	52,91	659,11	54,93

EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON SCADUTE:

è stato deliberato la redazione di un computo metrico, che sarà saldato alla presentazione, per la risoluzione di problematiche dovute ad infiltrazioni d'acqua in alcuni appartamenti che dovrà essere sottoposto all'attenzione dei condomini e discutere su interventi importanti che riguardano anche la statica del fabbricato.

EVENTUALI SPESE SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'U.I.a/appartamento in oggetto di richiesta non è gravato da debiti condominiali

EVENTUALI CAUSE IN CORSO

La scala B dove è ubicato l'immobile in oggetto ha in corso una causa che riguarda il recupero delle quote ottenute dall'assicurazione per ripristinare l'immobile che ha subito un cedimento strutturale.

Per meglio comprendere l'entità si comunica il nominativo dell'avvocato che se ne occupa, nominato dai proprietari interessati della scala B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato acquistato nel 1996 anno in cui ancora non era entrato in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. L'obbligo è stato introdotto dal Dlgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato acquistato nel 1996.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

in Via Lagni n. 54 del Comune di Telesse Terme (BN). L'unità immobiliare oggetto della presente perizia trova collocazione nell'edificio denominato "corpo A", che si sviluppa per 4 piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a negozi e i sovrastanti a residenza, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore, oltre il piano seminterrato utilizzato garage.

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata con telai orizzontali e verticali in cemento armato; i solai sono del tipo gettati in opera in cemento armato e laterizio, la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

L'appartamento è composto da: cucina, soggiorno, 3 camera da letto, 2 wc, disimpegno e ripostiglio, oltre due balconi.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti.

L'impianto di riscaldamento è ancora esistente ma non funzionante. Nella cucina/soggiorno è presente un condizionatore.

Gli infissi interni sono in legno come anche gli infissi esterni con persiane esterne in alluminio. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza interna è di m. 2,70.

Il garage deposito sito al piano seminterrato ha una altezza netta è di mt 2,25, la pavimentazione è in piastrelle di gres rosso, l'accesso al garage avviene tramite una saracinesca in acciaio. E' presente solo l'impianto elettrico apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile.

Come risulta dalla documentazione fotografica, il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, presenta fenomeni di dissesto statico che ne compromettono il corretto funzionamento statico e funzionale.

Per tale motivo il "Condominio Parco le Mimose" ha intentato presso il Tribunale di Benevento una causa civile contro l'impresa ed i professionisti che avevano preso parte alla realizzazione del fabbricato costruttrice.

Il Consulente Tecnico nominato dal tribunale, l'ing. Gino Cusano nella relazione redatta nel 2006 asserisce che *"negli anni successivi al completamento il corpo A ha subito cedimenti fondazionali nell'ordine di alcuni centimetri che si sono manifestati attraverso una significativa del giunto tecnico, diffusi fenomeni di stress strutturale e localmente con modeste eccentricità del piano"...* *"il Complesso Parco delle Mimose" è interessato da un significativo dissesto statico verificatosi attraverso una rotazione rigida di tutto il corpo A (struttura di fondazione-sovrastuttura) ... "il fenomeno allo stato non si è arrestato e non potendosi escludere futuri cambiamenti del quadro fessurativo al fine di salvaguardare prioritariamente la privata incolumità e la fruizione dell'intero complesso poi, è necessario eseguire con immediatezza un intervento di consolidamento del piano fondale"*.

Nell'aprile 2007, il CTU ing. Gino Cusano nel rendere chiarimenti alla precedente consulenza per il Tribunale di Benevento, riteneva necessario un intervento di consolidamento tramite micropali stimando un costo complessivo a quella data di € 191.000,00 circa oltre IVA.

Ad oggi tale intervento ancora non è stato realizzato.

Le conseguenze di questo dissesto strutturale hanno comportato presso l'unità immobiliare del debitore esecutato la presenza di fessurazioni lungo alcune pareti, l'inclinazione del piano orizzontale; si rileva inoltre, la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco di tinteggiatura ed intonaco e macchie di muffa.

Superficie complessiva di circa mq **179,30**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia e corpi scaldanti in alluminio esistente ma non funzionante. Scaldino a gas

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
Balconi	sup lorda di pavimento	33,00	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	8,30
Garage/deposito	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
		215,00		179,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nella zona centrale del Comune di TELESE TERME.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 875,00,00 €/mq (richiesta € 140.000 – immobile di mq 160,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.270 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €\mq 1.072,50.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2023, per la zona Centrale/centro abitato capoluogo - viale minieri, via caio ponzio telesino, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, riportano quotazioni con un minimo di 650,00 €/mq ed un massimo di 950,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 800,00 €/mq).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: TELESE TERME

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO

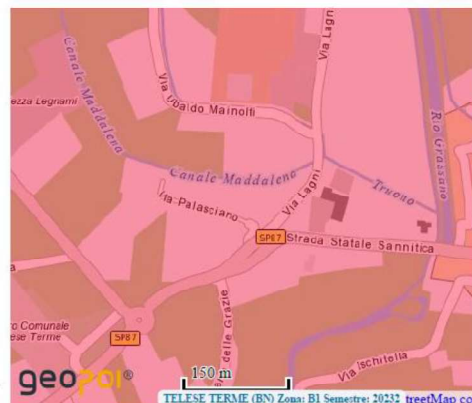
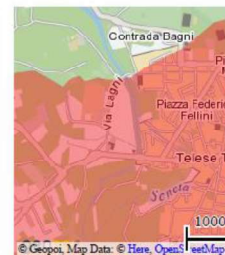
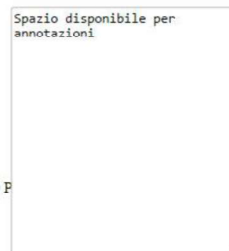
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	2,8	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	650	L	2,5	3,5	N
Box	Normale	350	450	L	1,9	2,4	N
Ville e Villini	Normale	1000	1200	L	3,9	5,5	N
Stampa							



8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Telesse Terme (BN),
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Telesse Terme (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 875.00,00 €/mq (richiesta € 140.000 – immobile di mq 160,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.270 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.072,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura e manutenzione una quotazione unitaria pari ad €/mq 700,00.

8.3 Valutazione corpi:**A - F. 2 p.IIIa 199 sub 12. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	160,00	€ 700,00	€ 112.000,00
Balcone	8,30	€ 700,00	€ 5.810,00
Deposito/garage	11,00	€ 700,00	€ 7.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.880,00

Al valore dell'immobile così determinato va decurtato il costo necessario per i lavori di consolidamento statico dell'intero fabbricato.

Il CTU ing. Gino Cusano nel rendere chiarimenti alla precedente consulenza per il Tribunale di Benevento riteneva necessario un intervento di consolidamento tramite micropali stimando un costo complessivo di circa € 191.000,00 oltre IVA.

Raggiungendo tale costo all'attualità tramite l'indice ISTAT compreso IVA e spese generali al 13%, l'importo per la realizzazione di tali lavori ammonta ad € 326.250,00.

In base alle tabelle millesimali, si ha che la quota dei sigg. ██████████ è di 53,233. Ne deriva che la quota per l'esecuzione dei lavori di consolidamento statico relative all'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € **17.367,27**.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	179,30	€ 107.512,73	€ 107.512,73

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **101.500,00**

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
12-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello