
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **132/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

foglio 25, particella 556, subalterno 1, indirizzo via Mortaisti Divisione Ravenna scn, piano T-S1, comune Frugarolo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 170, rendita € 658,48

Corpo: B

Categoria:

foglio 25, particella 556, subalterno 2, indirizzo via Mortaisti Divisione Ravenna scn, piano S1, comune Frugarolo, categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq, rendita € 127,82

2. Stato di possesso

Bene: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001

Corpo: A

Altro separazione consensuale con assegnazione casa familiare aOMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Tribunale Alessandria il 15/04/2021 ai nn. 313.

Corpo: B

Altro separazione consensuale con assegnazione casa familiare aOMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Tribunale Alessandria il 15/04/2021 ai nn. 313.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065



Lotto: 001

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine) - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 123.372,50



Beni in Frugarolo (AL)

Località/Frazione

via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****sito in via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)****Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 25, particella 556, subalterno 1, indirizzo via Mortaisti Divisione Ravenna scn, piano T-S1, comune Frugarolo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 170, rendita € 658,48Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 Pratica n.AL0014707 in atti dal 26/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 573.1/2004) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2003 Pratica n.AL0317935 in atti dal 12/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58334.1/2003) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2003 Pratica n.AL0317930 in atti dal 12/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58332.1/2003) Variazione del 11/12/2003 Pratica n. AL0316496 in atti dal 11/12/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 57850.1/2003 COSTITUZIONE del 20/09/2002 Pratica n. 221804 in atti dal 20/09/2002 COSTITUZIONE (n. 1999.1/2002) Censito al Fg.25 n.556 cat.F/3.Confini: mappali 634, 635, 555, tutti del Foglio 25 e Via Governa.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni, mancata rappresentazione balcone di circa 7 mq lato rampa carraia.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terreno: censimento balcone e modifica apertura cucina lato sud da finestra in portafinestra. In piano interrato: diversa tramezzatura (anche rispetto parete divisoria con sub.2) mancata rappresentazione finestra da sgombero su rampa carraia.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

sito in via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 556, subalterno 2, indirizzo via Mortaisti Divisione Ravenna scn, piano S1, comune Frugarolo, categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq, rendita € 127,82
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 Pratica n.AL0014707 in atti dal 26/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 573.1/2004) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2003 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2003 Pratica n. AL0317931 in atti dal 12/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58333.1/2003) Pratica n.AL0317936 in atti dal 12/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58335.1/2003) Variazione del 11/12/2003 Pratica n. AL0316496 in atti dal 11/12/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 57850.1/2003)

Confini: sub.1 mappale 556 del Foglio 25 e terrapieno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: Il vano box presenta una risega con modesto ampliamento verso locale di sgombero identificato al sub.1

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Frugarolo (AL), via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)

Altro separazione consensuale con assegnazione casa familiare aOMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Tribunale Alessandria il 15/04/2021 ai nn. 313.

Note: a favore di Rauso Rosa contro OMISSIS.

Identificativo corpo: B

sito in Frugarolo (AL), via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)

Altro separazione consensuale con assegnazione casa familiare aOMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Tribunale Alessandria il 15/04/2021 ai nn. 313.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/06/2023 ai nn. OMISSIS; Debito € 178.182,58 oltre interessi e spese.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 430000; Importo capitale: € 215000; Note: durata ipoteca 25 anni. Si allegano ispezioni ipotecarie aggiornate per entrambi i debitori.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Frugarolo (AL), via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: ACE in classe D scaduto 23/02/2022.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in **Frugarolo (AL), via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: ACE in classe D scaduto 23/02/2022.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2002 al 24/05/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione casa unifamiliare

Rilascio in data 23/03/2022 al n. di prot. 10

Abitabilità/agibilità in data 15/06/2009 al n. di prot. 5

NOTE: e successiva concessione in Variante n.19 del 23/07/2003.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA



Per lavori: ripristino rampa di discesa nel piano interrato adibito a box auto, costruzione della recinzione.

Presentazione in data 07/03/2011 al n. di prot. 696

NOTE: e successiva domanda di voltura SCIA del 15/11/2013 in capo agli esecutati Giammanco Ferdinando e OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione casa unifamiliare

Rilascio in data 23/03/2022 al n. di prot. 10

Abitabilità/agibilità in data 15/06/2009 al n. di prot. 5

NOTE: e successiva concessione in Variante n.19 del 23/07/2003.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

sito in **via Monsignor Luigi Governa 11 (già via Mortaisti Divisione Ravenna, già via delle piscine)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ripristino rampa di discesa nel piano interrato adibito a box auto, costruzione della recinzione.

Presentazione in data 07/03/2011 al n. di prot. 696

NOTE: e successiva domanda di voltura SCIA del 15/11/2013 in capo agli esecutati Giammanco Ferdinando e OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche prospetti e distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato. Presenza di w.c. cieco non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terreno: presenza balcone e apertura cucina lato sud dove è stata modificata finestra in portafinestra. In piano interrato: diversa tramezzatura mancata rappresentazione finestra da sgombero su rampa carraia dimensioni cm 70 x 90 circa. Presenza di bagno nel piano interrato.

SCIA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Note: La sanatoria può essere compresa in unica pratica comprendente anche difformità dettagliate per il subalterno 1.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: di cui al punto A

Villetta libera su 4 lati articolata nei piani terreno abitativo (rialzato rispetto al piano campagna) ed interrato uso accessori. Prospetti con intonaco tinteggiato, tetto con orditura lignea, pavimentazione in ceramica 30x30, serramenti esterni in legno con vetrocamera, zanzariere e persiane. Porte interne in legno tamburato. La parte abitativa è composta da: ingresso su soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, disimpegno e vano scala di collegamento al piano interrato. In esso troviamo tavernetta, locale caldaia, bagno non utilizzabile, ripostiglio sottoscala e corridoio di collegamento alla rimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



2. Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,07 superiore ai m 2,80 indicati nella planimetria catastale

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: immobile abitato.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Caldaia originaria non a condensazione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	presente singolo split nel disimpegno al piano terreno.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla superficie catastale riportata in visura verificata con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
villetta	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00

Descrizione: di cui al punto **B**

Rimessa plurima in piano seminterrato con accesso carraio, comunicante con i locali accessori del subalterno 1. Pavimentazione in gres, pareti intonacate, basculante metallico.

1. Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 (superiore a quanto indicato nella planimetria catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente abitato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla consistenza catastale indicata in visura, verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessa	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Frugarolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate OMI Anno 2022 - semestre 2..

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
villetta	170,00	€ 710,00	€ 120.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.700,00
Valore corpo			€ 120.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.700,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessa	53,00	€ 550,00	€ 29.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.150,00
Valore corpo			€ 29.150,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		170,00	€ 120.700,00	€ 120.700,00
B		53,00	€ 29.150,00	€ 29.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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%)	€ 22.477,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.372,50
---	---------------------



Data generazione:
24-10-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

