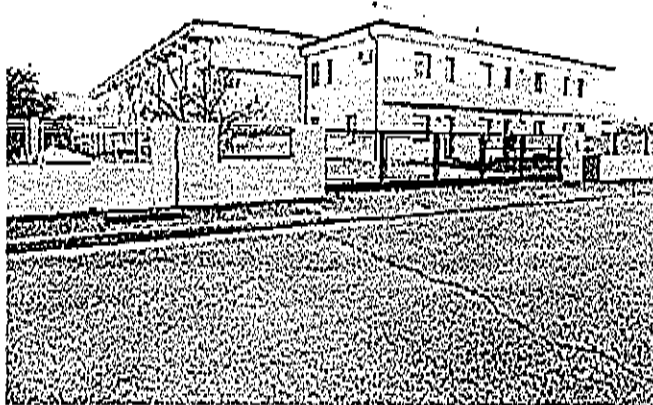

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. 94/2014
data udienza di verifica crediti: 13-02-2015

Giudice delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
Curatore Fallimentare: **Dott. GIOVANNI BATTISTA ARMELLIN**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni in Portogruaro (VE)
Via dell'Artigianato n. 15



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossotti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato nominato dal **dott. Giovanni Battista Armellini**, Curatore del fallimento

Perito Estimatore della procedura, con l'incarico di procedere alla valutazione dei beni immobili oppresi al fallimento.

Oggetto della stima:

- **plena proprietà** di un capannone industriale adibito ad attività artigianale di magazzino per materiali edili, con antistante palazzina di due piani ad uso uffici, spogliatoi e servizi, ubicato nella frazione Summaga nel P.I.P. di Nolari, in Via dell'Artigianato n. 15 (Fg 44 mapp. 505 sub. 4).

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetria catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza alla società fallita;
- domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori, e per l'accesso agli atti;
- viaggi in Portogruaro e sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale ed edilizio-urbanistica, e della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- n. 2 accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per acquisizione dei titoli autorizzativi inerente l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e presentazione della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- redazione di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Il sottoscritto non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di

"passività ambientali"; ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico o archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

LOTTO UNICO

Beni in Portogruaro (Venezia)
Frazione Summaga
Via dell'Artigianato n. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone.

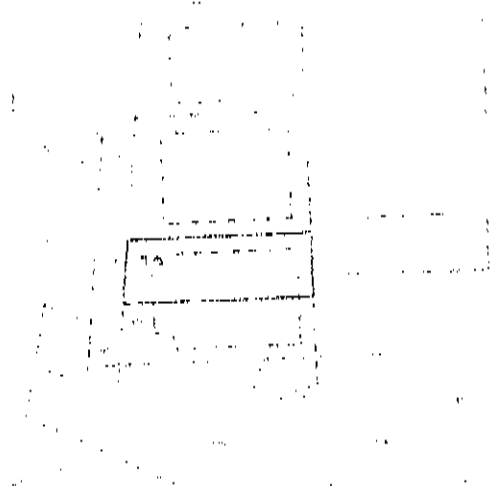
Fabbricato costruito per esigenze industriali [D7] sito in Portogruaro (Venezia) frazione: Summaga, Via dell'Artigianato n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione:

[REDACTED]

foglio 44, particella 505, subalterno 4, zona censuaria 2, indirizzo Via dell'Artigianato n. 15, piano T-1, categoria D/7, rendita € 5.630,00

Derivante da variazione del 21.10.2004 n. 18109/2004 (prot.n. VE0206514) per fusione degli originari subb 1-2-3.

Confini:

Il mapp. 505 confina a nord con mapp. 542, ad est con mapp. 606, a sud con mapp. 504, ad ovest con mapp. 389 (strada di lottizzazione Via dell'Artigianato)

Note:

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato è identificata al catasto terreni con Il: **Fg. 44 mapp. 505 - ente urbano di Ha 0,16,70** derivato dalla fusione dei mapp. 361 e 384, giusta denuncia di cambiamento - tipo mappale n. 5772/2002 (prot.n. 199899).

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Nessuna.**

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: industriale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Concordia Sagittaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Industriali e agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Il piano terra del fabbricato è occupato dai beni della società fallita.

Il primo piano è locato a **.....** con contratto di locazione per uso di abitazione in data 1.04.2014, della durata di anni sei a partire dal 1.04.2014 con scadenza il 31.03.2020, per il canone annuo di € 1.000,00.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro l'11.04.2014 al n. 763 serie 3T.

Si evidenzia che:

- dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe, .. non risulta attualmente residente nel Comune di Portogruaro
- l'attuale destinazione del primo piano ad abitazione deve essere considerata provvisoria (vedi punto 7.1)
- Il canone pattuito non è congruo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare (aggiornamento al 23.02.2015)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria a favore di**

contro

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - importo

ipoteca: € 537.000,00 - Importo capitale: € 358.000,00

iscritta a Venezia in data 11/03/2009 al nn. 7976/1656

- **Ipoteca volontaria a favore di**

contro

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - importo

ipoteca: € 150.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00

iscritta a Venezia in data 11/06/2013 al nn. 16300/2251

- **Ipoteca giudiziale a favore di**

contro

Importo ipoteca: € 14.000,00 - Importo capitale: € 7.648,00

iscritta a Venezia in data 21/02/2014 al nn. 4440/560

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Sentenza di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento**

derivante da sentenza del Tribunale di Pordenone.

trascritta a Venezia in data 30/12/2014 al nn. 32912/23555

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: presente per il corpo su due piani

indice di prestazione energetica: D

Avvertenze ulteriori:

La vendita avviene a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione del prezzo, come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [redacted] - propr. per 1/4
[redacted] - propr. per 1/4
[redacted] - propr. per 1/4
[redacted] - propr. per 1/4
dal ante ventennio al 16/05/2000
- Comune di Portogruaro dal 16/05/2000 al 20/06/2001 In forza di Atto di cessione volontaria in luogo di esproprio a rogito not. Paolo Pasqualis in data 16/05/2000 ai nn. 13174 registrato Portogruaro in data 02/06/2000 ai nn. 579 IV trascritto a Venezia in data 25/05/2000 al nn. 16623-16624/10897-10898
- [redacted] con sede in [redacted] dal 20/06/2001 al 29/05/2002 in forza di Convenzione di assegnazioni in proprietà a rogito not. Paolo Pasqualis in data 20/06/2001 ai nn. 14102 registrato Portogruaro in data 09/07/2001 ai nn. 723 IV trascritto a Venezia in data 02/07/2001 ai nn. 20794/14259
- [redacted] con sede in Udine dal 29/05/2002 al 27/02/2009 in forza di atto di compravendita a rogito not. Fabio Conte in data 29/05/2002 ai nn. 12051 registrato Udine in data 18/06/2002 ai nn. 5217 IV trascritto a Venezia in data 05/07/2002 ai nn. 23110/15711
- [redacted] con sede a [redacted] dal 27/02/2009 al attuale proprietario in forza di atto di compravendita a rogito not. Paolo Alberto Amodio in data 27/02/2009 ai nn. 195474 registrato Udine in data 09/03/2009 ai nn. 3350 IT trascritto a Venezia in data 11/03/2009 ai nn. 7975/4743

Note:

Nell'atto vengono richiamate :

- servitù di rispetto lungo il ciglio del canale a carico degli originali mapp.nn. 26/b e 21/b del Fg, 44 costituita con atto del 23.06.1965 rep. 15888 not. Paolo Pasqualis di Portogruaro, trascritta a Venezia il 23.11.1965 al nn. 12486/10472
- servitù a favore dell'ENEL trascritta a Venezia il 20.02.1987 ai nn. 3922/2963

quando la superficie di pavimento costruita raggiunge almeno i 1.000 mq., e quindi non nel caso in esame.

Tale "svista" è stata "corretta" in fase del rilascio del certificato di agibilità del 19.07.2004 in base alla D.I.A. del 11.12.2002 e con l'accatastamento del fabbricato in data 21.10.2004, con il quale è stata introdotta la destinazione originaria, che prevedeva al primo piano la destinazione accessoria di spogliatoi e locale ristoro.

L'attuale destinazione del primo piano ad abitazione deve quindi essere considerata provvisoria.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Vigente
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: D/1 - area attrezzata industriale strategica
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi N.T.A. allegate
Rapporto di copertura:	vedi N.T.A. allegate
Altezza massima ammessa:	vedi N.T.A. allegate
Volume massimo ammesso:	vedi N.T.A. allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI (L'attuale destinazione del primo piano ad abitazione deve essere considerata provvisoria (vedi punto 7.1)).

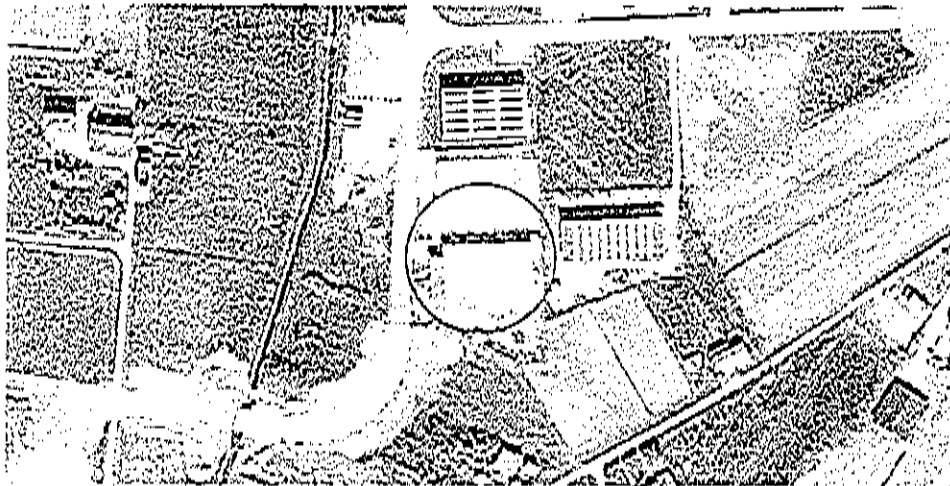
Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORTOGRUARO

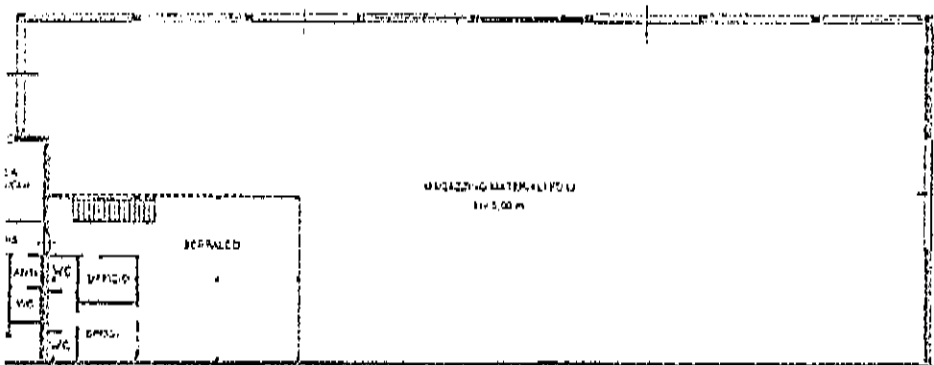
FG. 44 MAPP. 505 SUB. 4

Si tratta di un capannone industriale contiguo ad altro adibito ad attività artigianale di magazzino per materiali edili, con antistante palazzina di due piani ad uso uffici, spogliatoi e servizi, ubicato nella frazione Summaga nel P.I.P. di Noiari, in Via dell'Artigianato n. 15.



Capannone

Il fabbricato ha pianta sostanzialmente rettangolare e superficie di complessivi mq. 832 ca, di cui mq. 807 ca. destinati a magazzino (h utile= 5.00) e mq. 25 ca. a spogliatoi, ufficio e servizi igienici (h = 2.55). In corrispondenza della zona spogliatoi è stato inoltre realizzato un soppalco di mq. 111 ca.



Caratteristiche costruttive

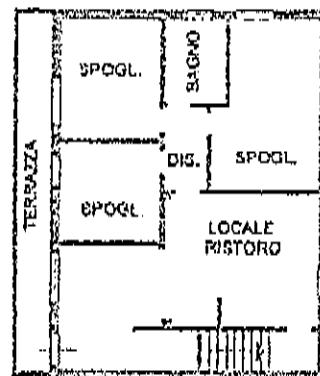
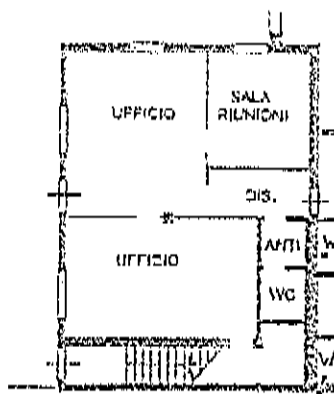
- fondazioni del tipo a plinto collegate da cordoli in c.a.;
- pilastri in c.a. eseguiti in opera;
- travi di tipo prefabbricato a "Y";
- murature di tamponamento in c.a.;
- copertura in lastre curve ondulate di fibrocemento;
- controsoffitto in lastre semi-piane in fibrocemento, con isolamento costituito da materassino in lana di vetro;
- grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata.

Finiture

- pavimento magazzino in calcestruzzo armato con fisciatura superiore al quarzo;
- portone sezionale sul prospetto principale, con struttura in acciaio zincato preverniciato con interposto pannello in poliuretano completo di motorizzazione e telecomandato;
- portoni a scorrere (n. 3) sui lati nord ed est, con struttura in acciaio zincato preverniciato con interposto pannello in poliuretano, provvisti di porta antipanico;
- finestre lato nord del tipo a nastro in profilato di alluminio e vetro retinato;
- divisori in cartongesso negli spogliatoi e servizi igienici, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porta di collegamento con la zona amministrativa del tipo tagliafuoco;
- soppalco con struttura in acciaio zincato verniciato, scala e parapetti in acciaio e pavimento in tavole di legno.

Palazzina su due piani

Il corpo è ubicato sul fronte del capannone ed è composto da piano terra (h=2.70) di mq. 103 ca., comprendente n. 2 uffici, sala riunioni, disimpegno, archivio e c.t. (nel sottoscala) e servizio igienico con anti-servizio, e da primo piano (h=2.70) della stessa superficie, raggiungibile dall'esterno da vano scale, composto da ingresso, n. 4 locali da adibire a spogliatoi e locale di ristoro, disimpegno e bagno, nonché terrazzino di mq. 14 ca.



Caratteristiche costruttive

- murature perimetrali in laterizio semipieno, con cappotto in polistirolo;
- solai in latero-cemento;
- tetto su solaio portante, tavellonato su orditura muraria di foratine, impermeabilizzazione in guaina bituminosa e copertura con tegole in cemento colorato;
- scala in c.a.;
- pareti divisorie in alluminio e laminato o in cartongesso (ad esclusione dei bagni, dove le parti sono in laterizio);
- grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata;

Finiture

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile, o rifiniti in marmorino o in calce argentata;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni in alluminio termo-laccati, con vetri termophan;
- finestre al piano terra ad anta-ribalta, protette da interriote;
- soglie e davanzali in marmo.

IMPIANTI

> Impianto elettrico

- Nel capannone è composto da quadro elettrico generale completo di apparecchiature di protezione, canali in acciaio zincato o in blindotrace o tubazioni in pvc, impianto di illuminazione con plafoniere stagno con lampade fluorescenti, gruppi presa monofase e trifase. Sono altresì presenti lampade di emergenza in prossimità delle vie di uscita principali, e fari esterni per l'illuminazione notturna dell'area.
- Nella palazzina l'impianto, del tipo civile sottotraccia, comprende quadri elettrici completi di apparecchiature di protezione, tubi e scatole, cavi per le linee elettriche e telefoniche, frutli Ticino serie Living, impianto trasmissione dati. E' inoltre presente impianto antenna TV ed impianto citofonico separato per piano terra e primo piano.

> Impianto di riscaldamento

Il capannone è privo di riscaldamento.

Nel corpo a due piani l'impianto è collegato alla rete del gas metano ed il riscaldamento, suddiviso in due zone, è garantito da caldaia murale Gruppo Imar GSP System posta nel sottoscala, ventilconvettori Tonon mod. Ca' d'Oro nella zona amministrativa e radiatori in alluminio nei servizi igienici e nei locali al primo piano.

> Impianto aria condizionata

Al piano terra della palazzina comprende n. 1 unità esterna De Longhi e n. 3 split interni mentre al primo piano n. 1 unità Haier (posta nel magazzino) e n. 1 split interno.

- > Impianto area compressa
Realizzato solo sul lato interno del capannone, comprende rete di distribuzione con n. 3 calate.
- > Impianto di messa a terra
E' realizzata con dispersori in acciaio a croce interconnessi da corda in acciaio zincato posata a contatto con il terreno e collegata alle strutture portanti del complesso.
- > Impianto idrico-sanitario
E' collegato per l'approvvigionamento idrico all'acquedotto del Basso Livenza e per lo smaltimento delle acque reflue, previa decantazione in vasca Imhoff, vasca biologica e condensagrassi, alle reti fognarie della lottizzazione (autorizzazione allo scarico n. 22886 del 14.05.2003).
- > Impianto anti-intrusione
E' del tipo volumetrico a raggi infrarossi e comprende anche n. 2 telecamere.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute:

- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, rilasciata il 13.03.2003
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto antenna TV rilasciata
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico e di scarico, rete di distribuzione gas metano rilasciata il 21.02.2003

...

L'area scoperta antistante la palazzina è destinata ad accesso pedonale, con aiuole inerbate e percorso e marciapiede in ciottolato alla palladiana, ed a parcheggi in grigliato erboso.

Il resto della superficie scoperta è pavimentata in calcestruzzo.

La proprietà è delimitata sui lati nord ed est con muretto in c.a., palotti e rete metallica plastificata, verso sud con muretto in c.a. e verso la strada di lottizzazione con recinzione costituita da muretto in c.a. e ringhiera verniciata.

Gli accessi sono regolati da cancelletto pedonale e da ampio cancello carraio telecomandato a scorrere in acciaio verniciato.

I beni sono posti in zona periferica ed il loro stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Superficie complessiva di circa mq 1052

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone (compreso soppalco di mq. 111)	sup reale lorda	807,00	1,00	807,00
Spogliato, ufficio e servizi igienici p.T	sup reale lorda	25,00	1,40	35,00
Palazzina p.T	sup reale lorda	103,00	1,40	144,20
Palazzina p.l	sup reale lorda	103,00	1,40	144,20
Terrazzino p.l	sup reale lorda	14,00	0,30	4,20
		1.052,00		1.134,60

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

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolar modo che:

- gli immobili hanno un buon grado di finitura, luminosità naturale, dotazione impiantistica, stato di conservazione;
- l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili;
- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.) per cui l'acquisto avviene a corpo, visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2014 – Semestre 1

Codice Zona E2 – destinazione Produttiva

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
capannoni industriali	ottimo	580,00	730,00

Visto quanto sopra e considerato che gli immobili oggetto di stima sono in buono stato di conservazione, si è ritenuto di attribuire al magazzino un valore di €/mq 400,00, o di applicare agli uffici e servizi un coefficiente di 1.4.

Il valore comprensivo dell'area di base e del sedime del fabbricato di Ha 0.16.70.

Al prezzo medio nel libero mercato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del 35%, nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Venezia, Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro, quotazioni OMI, aste giudiziarie.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
COMUNE DI PORTOGRUARO Fg. 44 mapp. 505 sub. 4	1.134,60	1.052,00	453.840,00	453.840,00
			453.840,00	453.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35% per assenza di garanzia per vizi, per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per la immediatezza della vendita giudiziaria ecc...:

€ 158.844,00

Prezzo base d'asta del lotto:

~~€ 688~~
Valore ARROTONDATO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 295.000,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa catastale scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e planimetria catastale scala 1:200
- 1.3 visura attuale degli Immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome ██████████ con aggiornamento al 23.02.2015
- 2.2 iscrizione n. 1656 part. del 11.03.2009 (ipoteca volontaria)
- 2.3 iscrizione n. 2251 part. del 11.06.2013 (ipoteca volontaria)
- 2.4 iscrizione n. 560 part. del 21.02.2014 (ipoteca giudiziale)
- 2.5 trascrizione n. 23555 part. del 30.12.2014 (sentenza di fallimento)

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di compravendita del 27.02.2009 not. Amodio di Udine

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 4.1 attestato di Prestazione Energetica n. 7504/2015 del 22.01.2015

CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 5.1 del 1.04.2014 registrato l'11.04.2014

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 13.03.2003
- 6.2 dichiarazione di conformità dell'impianto antenna TV
- 6.3 dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico e di scarico, rete distribuzione gas metano del 21.02.2003

DOCUMENTI COMUNE DI PORTOGRUARO

- 7.1 concessione edilizia del 12.11.2001 prat.n. C0100164 e volturazione del 30.10.2002
- 7.2 D.I.A. del 18.12.2002 prat.n. X0200297
- 7.3 variante a concessione edilizia del 12.02.2003 prat.n. C0200380
- 7.4 certificato di agibilità del 19.07.2004 e dichiarazione del 14.07.2004

CERTIFICATI COMUNALI

- 8.1 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori del 16.12.2014
- 8.2 planimetria urbanistica e N.T.A della zona

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

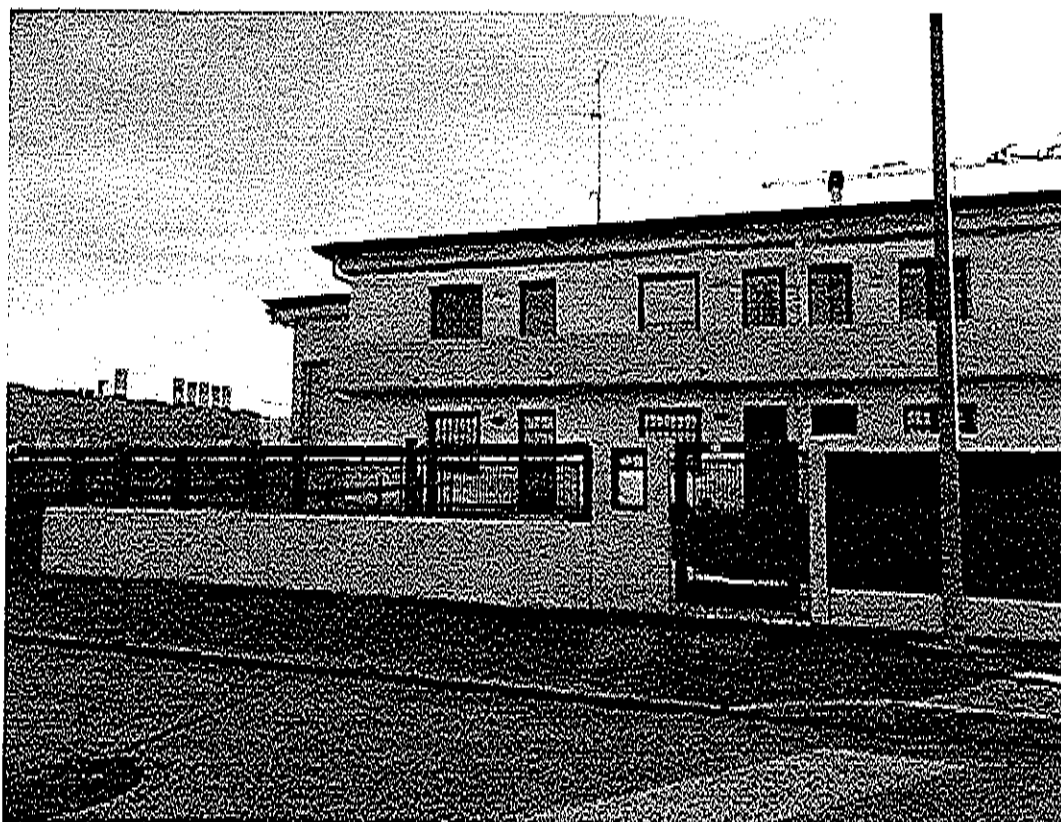
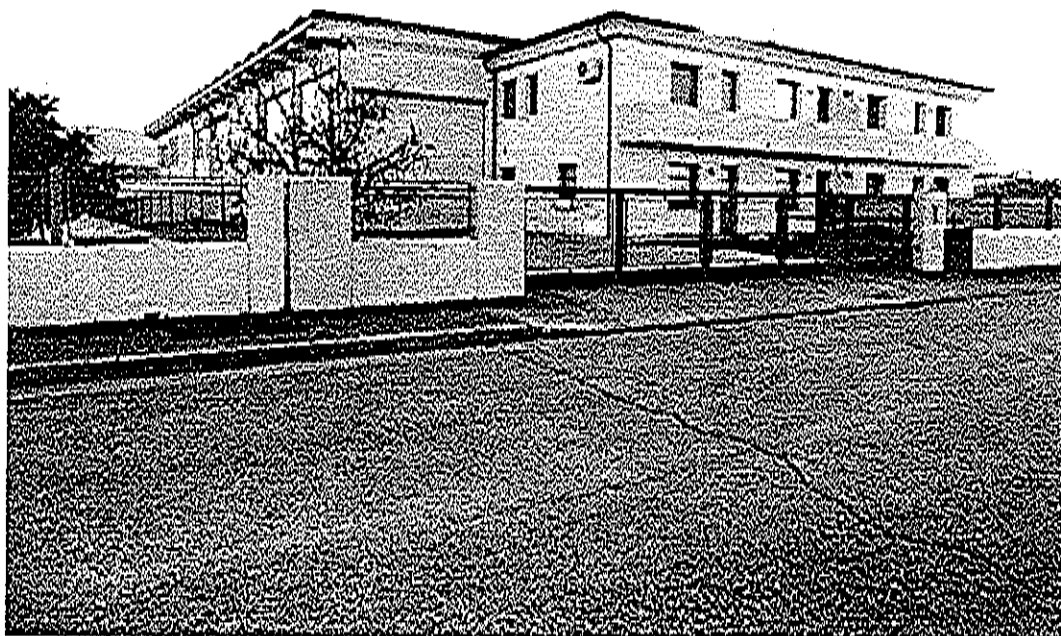
- 9.1 n. 16 fotografie

Pordenone, il 24 febbraio 2015

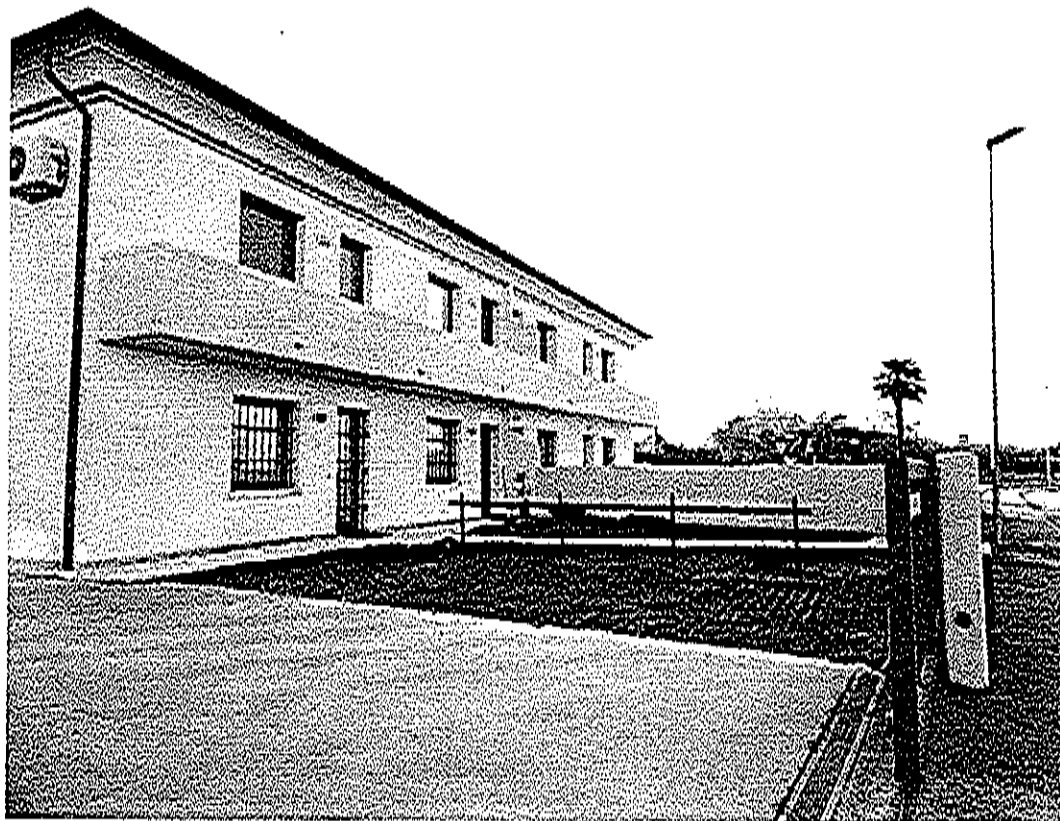


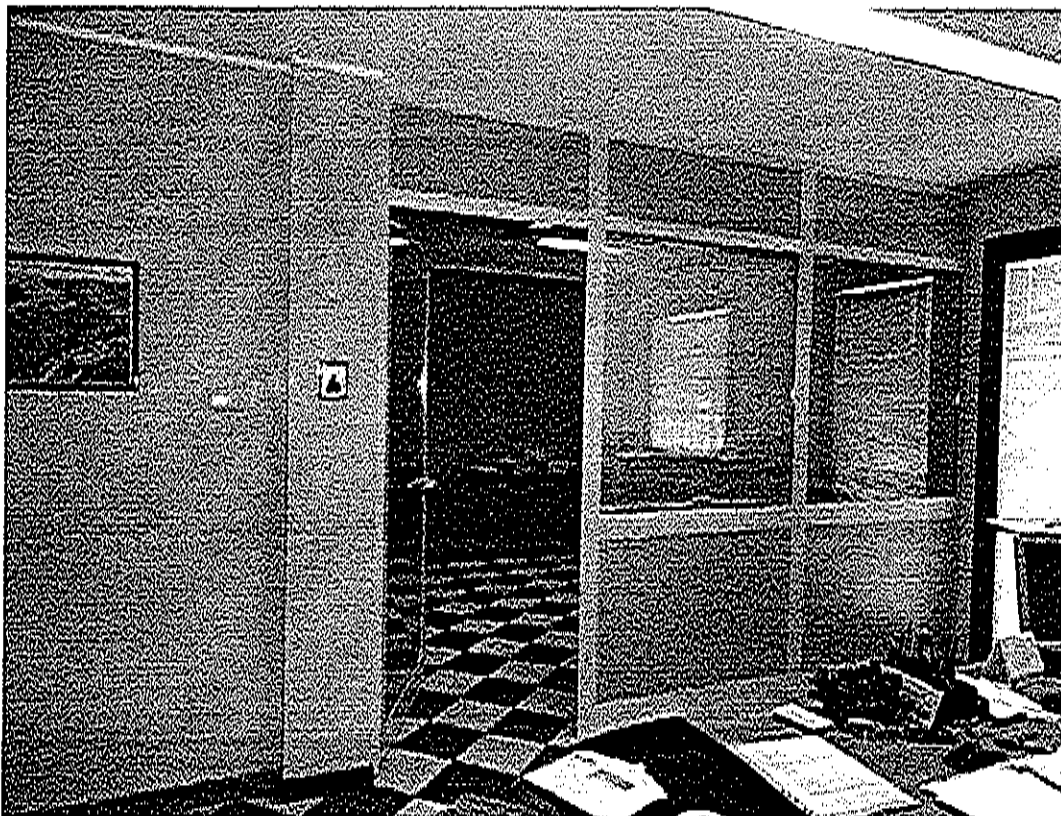
L'Esperto alla stima
dott.geom. Pietro Canale

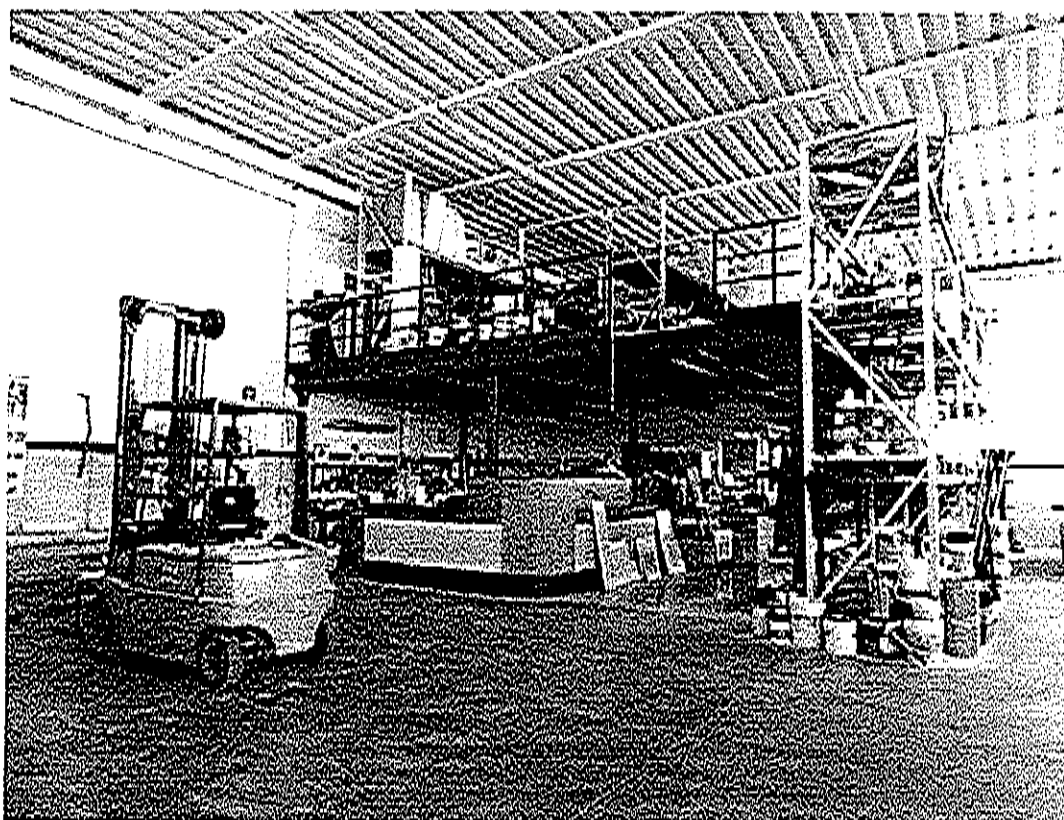












pietrocanale|geometra

