



**MASSIMILIANO GALLI**  
- Geometra -

**- TRIBUNALE DI SPOLETO -**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE -**

**R.G.E. n. 171/2016 - G.E.I. Dott. Simone Salcerini**

**PERIZIA DI STIMA**



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029  
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Firmato Da: GALLI MASSIMILIANO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5287364dec1161a226aa84c559051319





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

### PREMESSO

Il giorno 08 marzo 2018, il sottoscritto Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, ha prestato giuramento assumendo l'incarico di esperto per la redazione della perizia di stima di cui l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, davanti al G.E. Dott. Simone Salcerini. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina dell'esperto depositato in cancelleria il 31 gennaio 2018 (all. 1), dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nel predetto decreto, ho iniziato come di seguito le operazioni peritali.

### CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- in data 22 maggio 2018, ho provveduto ad inviare comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata, contenente la data di inizio operazioni peritali, per il giorno 05 giugno 2018 alle ore 15.30, con accesso all'immobile oggetto di stima. Al Legale della parte procedente, \_\_\_\_\_, tale comunicazione è stata inviata per PEC in data 21 maggio 2018. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente dalle parti interessate (all. 2);
- in data 05 giugno 2018, alle ore 16.00, è avvenuto l'accesso agli immobili ricompresi nell'Esecuzione Immobiliare e ho iniziato le operazioni peritali sui luoghi. Sono state effettuate tutte le misurazioni plano-altimetriche interne ed esterne, la redazione della documentazione fotografica e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dei beni, (verbale all. 3);
- in data 16 agosto 2018 ho effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici presso il Comune di Monteleone di Spoleto, avendo nel frattempo recuperato indicazioni sui titoli abilitativi che avevano interessato l'immobile, (all. 4);
- in data 22 agosto 2018, ho acquisito la documentazione urbanistica messa a disposizione dal Comune di Monteleone di Spoleto, (all. 4);
- in data 03 settembre 2018 presso lo studio del Notaio \_\_\_\_\_ di Terni, ho reperito l'atto di donazione con il quale l'esecutata ha acquisito i beni dalla





# MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- 1, stipulato in data 29 marzo 2013, (all. 5);
- poiché al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato da una terza persona, la quale ha sottoscritto il verbale di accesso (all. 3) come affittuario, ho provveduto a recuperare il contratto di locazione in essere tra l'esecutata e il locatario. Prima di entrare in possesso del predetto contratto, l'esecutata in data 03 settembre 2018, mi ha fatto pervenire la risoluzione contestuale del contratto di locazione con gli estremi della comunicazione effettuata all'Agenzia dell'Entrate, (all. 10);
  - in più fasi ho effettuato le visure ipo-catastali dei beni all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, ulteriori sopralluoghi sulle unità immobiliari e incontri presso il Comune di Monteleone di Spoleto, al fine di rispondere esattamente ai quesiti posti dal Giudice in sede di giuramento dell'incarico;

## P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e di un esame approfondito della documentazione in possesso, espongo come segue il risultato del mio lavoro.

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Monteleone di Spoleto - Strada Regionale 471 per Leonessa - Loc. Ruscio, poco distante dall'agglomerato urbano del Comune, in zona prevalentemente pianeggiante, e consistono in:

- edificio abitativo con caratteristiche di villino, che si sviluppa su un livello fuori terra con sottotetto e un piano primo sottostrada, con annessa corte di mq. 1370 compresa l'area di sedime del villino;
- rata di terreno pertinenziale che integra materialmente la corte dell'edificio, per una superficie di mq. 295;

## PROPRIETA' :

- \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_  
proprietaria per 1/1, c.f. \_\_\_\_\_





**MASSIMILIANO GALLI**  
**- Geometra -**

Nel N.C.E.U. del Comune di MONTELEONE DI SPOLETO: **LOTTO UNICO**

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
29	167	--	A/7	1	v. 11	€. 1079,39

- la corte dell'edificio abitativo, è anche distinta al N.C.T. del Comune di Monteleone di Spoleto, come Ente Urbano e al foglio n. 29 particella 167 di mq. 1370, compresa l'area di sedime dell'edificio abitativo;

Nel N.C.T. del comune di MONTELEONE DI SPOLETO:

Foglio	Particel.	Qualità	Super. ha	Red. dom. €.	Red. agr. €.
29	166	seminativo	0.02.95	0,46	0,61

"E' doveroso evidenziare che sia nel pignoramento che nella relazione notarile, la superficie della particella 166 viene indicata in mq. 430. In realtà la superficie della rata di terreno in parola, risulta essere di mq. 295, a seguito di una variazione d'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio, in data 13.04.2015, per il frazionamento a ridosso della strada Regionale del 08.05.1991, come evidenziato nella visura allegata".

Confinanti: strada Regionale 471 per Leonessa, fosso,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, salvo altri.

Vengono allegate (all. 6) le visure e le planimetrie catastali.

**DESCRIZIONE DEI BENI - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA'  
URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE**

DESCRIZIONE DEI BENI.

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, i beni consistono in:

- edificio abitativo con caratteristiche di villino e annessa corte, che si sviluppa su un livello fuori terra con sottotetto e un piano primo sottostrada. La





# MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

struttura dell'intero edificio, è mista. Il piano primo sottostrada è in conglomerato cementizio armato e laterizio, mentre la porzione fuori terra è interamente in legno a vista. Il manto di copertura è con tegole a coppetto i canali di raccordo delle acque piovane sono in rame. Le pareti esterne dell'edificio sono sempre in legno, in un buon stato di manutenzione. Al di là della documentazione fotografica allegata all'elaborato peritale, per rendere l'idea delle caratteristiche estetiche dell'edificio, lo stesso può essere paragonato ad uno "chalet o baida" di montagna. Come già detto, l'unità immobiliare è composta:

a) da un piano primo sottostrada dove sono ricavati un soggiorno/rustico, una cucina, due bagni, un ripostiglio oltre un locale utilizzato in vari modi che nelle planimetrie è stato indicato con destinazione plurifunzionale. In una porzione del piano in esame è stata collocata una scala di servizio che consente il collegamento con il piano terra. L'accesso a detto piano avviene anche dall'esterno, a livello sul lato sud dell'edificio e con una scala esterna sul lato ovest dello stesso. Internamente i pavimenti sono in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto in buono stato di conservazione;

b) da un piano terra, costituito da un soggiorno/pranzo, cucina, due ripostigli, tre disimpegni, tre camere da letto, due bagni, due balconi, un terrazzo, una veranda e una zona esterna coperta che ha la funzione di portico. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è con listoni in legno chiodato in ottimo stato di conservazione;

c) da un piano sottotetto ricavato al centro dell'edificio in quanto la conformazione altimetrica e le falde del tetto particolarmente inclinate hanno permesso di recuperare una superficie da destinare a studio.

Per quanto concerne le finiture, delle pavimentazioni è stato già parlato, gli infissi sono in legno con vetrocamera. L'impianto elettrico è con canalizzazioni esterne, quello di riscaldamento è con punti radianti in





# MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

alluminio opportunamente dimensionati, riscaldati con caldaia alimentata con gas/metano. Sono in regola con le normative vigenti, ma sprovvisti della certificazione di conformità. L'edificio è circoscritto catastalmente da una corte che confina con la Strada Regionale 471 per Leonessa, e a parte la porzione carrabile pavimentata con bitume, sulla restante area è impiantato il prato con alberature, oltre a camminamenti pavimentati in pietra.

Per quanto riguarda le superfici dell'unità immobiliare si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un rilievo plano-altimetrico sui luoghi (all. 7). Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica dei beni, (all. 8).

## ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda il presente paragrafo, è doveroso specificare che oltre a quanto previsto dal codice civile in materia non vi sono da segnalare particolari aspetti, per la tipologia di edifici in esame. La corte risulta esclusiva dell'edificio abitativo, ad eccezione di quanto segue.

*I beni ricompresi nel pignoramento all'esecutata, confinano con la proprietà della \_\_\_\_\_, dove su tale proprietà è in essere un edificio commerciale. L'accesso esistente dalla Strada Regionale 471 per Leonessa, per la proprietà dell'esecutata e per quella della \_\_\_\_\_, è unico così come gli spazi di manovra carrabili. Tale percorso ricade in parte sulla proprietà dell'esecutata e in parte sulla proprietà \_\_\_\_\_. E' palese che il percorso e gli spazi di manovra, vengono utilizzati da entrambi le proprietà per esercitare il passaggio. Nell'all. 7 al presente elaborato peritale, è graficizzata una planimetria con l'indicazione dell'accesso e dell'incidenza del percorso sulle due proprietà.*

## CONFORMITA' URBANISTICA.

Per quanto concerne l'argomento della "CONFORMITA' URBANISTICA", ho acquisito il titolo abilitativo che ha interessato l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Monteleone di Spoleto. Le risultanze di tale documentazione, sono di seguito elencate.





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

L'edificio abitativo, è stato costruito a seguito del rilascio del seguente titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 24 del 25.10.1980, titolata "costruzione villino per civile abitazione".

In data 14.01.1983, è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 36, per l'edificio di due piani, un appartamento composto da n. 8 vani utili e n. 3 vani accessori. Dal sopralluogo effettuato sull'edificio, è emerso che al piano primo sottostrada, sono stati realizzati dei divisori interni che ridistribuiscono i vari ambienti, in difformità alle planimetrie allegate alla concessione edilizia. Inoltre tale piano, è stato collegato al piano terra con una scala interna sempre in difformità al titolo abilitativo. Per quanto concerne la destinazione d'uso, sia nel certificato di abitabilità che negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo, non è chiaro quali siano i locali accessori. In detti elaborati il piano primo sottostrada è privo delle diciture sulle destinazioni nei vari ambienti. Pertanto non è appurabile se vi sia stato anche un cambio d'uso nel predetto piano, visto che dal sopralluogo specialmente dal mobilio esistente, sembra adibito a civile abitazione.

In sintesi per l'edificio non può essere dichiarata la conformità urbanistica, in quanto anche le modeste modifiche interne devono essere sanate, per un regolare trasferimento della proprietà tra lo stato di fatto e quello urbanistico. L'importo per tale operazione viene stimato in €. 6.000,00=, al netto degli oneri fiscali, importo che verrà detratto dal valore finale dei beni determinato nel successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato".

I beni oggetto di stima, nel Piano di Fabbricazione del Comune di Monteleone di Spoleto, sono inseriti tra le zone denominate "B" (residenziali per ristrutturazione e completamento dei nuclei abitati esistenti).

Tutta la documentazione urbanistica citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato (all. 4) della presente perizia.

### CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza delle planimetrie catastali (all. 6) che rappresentano l'immobile abitativo. Anche in questo caso, le planimetrie sono difformi dallo stato di fatto. Pertanto non può essere dichiarata





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

la conformità catastale. Prima del trasferimento della proprietà e dopo la sanatoria urbanistica, è necessaria la redazione della variazione catastale di aggiornamento al N.C.E.U., con procedura "docfa". L'importo per effettuare le operazioni sopra citate che consentono la regolarità catastale necessaria per un regolare trasferimento del bene, forfettariamente può essere indicato in €. 2.500,00, comprensivo di onorari e spese e al netto degli oneri fiscali. Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni determinato nel successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato".

### TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni e pignoramenti relativi ai beni oggetto di stima, per facile lettura vengono di seguito descritte. Sono la risultanza di quanto elencato nel certificato notarile in data 13 settembre 2013, a firma del Notaio Dott.ssa \_\_\_\_\_, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, e da visure effettuate in data 25.08.2018-31.08.2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nell'elencare i soggetti a favore e contro sia nelle trascrizioni che nelle iscrizioni, si omettono i dati anagrafici, in quanto già citati nel certificato notarile.

#### TRASCRIZIONI:

- trascrizione reg. part. n. 1022 del 02.04.2013, dell'atto di donazione della proprietà, in data 29.03.2013 Notaio Dott. \_\_\_\_\_, rep. 49537/20187, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_
- trascrizione reg. part. n. 2291 del 07.07.2016, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 728 del 22.06.2016, a favore della \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### ISCRIZIONI:

- iscrizione reg. part. 353 del 12.04.2010, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 260.000,00 per concessione mutuo fondiario di €. 130.000,00, in data 06.04.2010, Notaio Dott. \_\_\_\_\_, rep. 40488/14914, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_







# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

dante causa dell'esecutata, su tutti i beni ricompresi nell'Esecuzione Immobiliare;

- iscrizione reg. part. 721 del 25.10.2011, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 120.000,00 per concessione mutuo di €. 60.000,00, in data 24.10.2011, Notaio Dott.ssa \_\_\_\_\_, rep. 25200/6676, a favore \_\_\_\_\_, contro

dante causa dell'esecutata, sulla particella 167 del foglio 29 nel N.C.E.U. del Comune di Monteleone di Spoleto.

Viene allegato l'elenco sintetico delle formalità effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. 9) e la nota di trascrizione delle iscrizioni che gravano sui beni. La relazione notarile non viene allegata in quanto trovasi depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

### STATO OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, i beni erano occupati da un terzo soggetto fisico come indicato nel verbale d'accesso (all. 3). Per poter raccogliere più informazioni possibili prima dell'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate al fine dell'acquisizione del contratto, ho chiesto al soggetto occupante di fornirmi la copia del contratto di locazione o quant'altro titolo giuridico che giustificasse la sua occupazione. Trascorso il periodo delle ferie estive, venivo in possesso degli estremi di registrazione del contratto di locazione (stipulato in data 30.05.2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate nel 2013 serie 3, al n. 3879). Successivamente mi veniva recapitata la risoluzione del contratto di locazione consensuale tra l'esecutata e il locatario avvenuta in data 29.08.2018, comunicata all'Agenzia delle Entrate in data 30.08.2018, (All. 10).

Pertanto, a partire dal 31.08.2018, data dell'efficacia della risoluzione, i beni sono occupati dall'esecutata che risulta nubile. Inoltre sui beni pignorati non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali.

### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Poiché i beni dovranno essere posti in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:





# MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite effettuate di recente nella zona dove sono ubicati i beni e in altre similari;
- indagine attraverso operatori del settore sui prezzi di acquisto di fabbricati con le stesse caratteristiche di quello in esame, in quanto il mercato è particolarmente attento alle costruzioni in legno, ritenute molto resistenti alle sollecitazioni sismiche.

Non è stato possibile consultare la banca dati dei valori dell'Agenzia delle Entrate e dell'Osservatorio Immobiliare in quanto, a seguito degli eventi sismici del 24.08.2016 protratti fino al gennaio del 2017, sono state sospese le valutazioni sulle quotazioni immobiliari nel Comune di Monteleone di Spoleto.

In ogni caso, di seguito viene dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Edificio abitativo e corte annessa:** si è tenuto conto:

- a) della particolare tipologia edilizia simile agli "chalet" di montagna;
- b) delle particolari caratteristiche costruttive, che come già detto sono costituite al piano primo sottostrada da una struttura in conglomerato cementizio armato e laterizio, al piano terra e sottotetto da una struttura e tamponatura prettamente in legno;
- c) dell'ubicazione dell'immobile in zona pianeggiante con una buona esposizione riferita ai quattro punti cardinali;
- d) delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, non trascurabile la sua configurazione intesa come distribuzione interna, in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quello enunciato per l'immobile in esame.
- e) di una accurata indagine di mercato tra varie aziende che realizzano edifici in legno con caratteristiche similari a quello preso in esame.





# MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Fattori questi che hanno dato allo scrivente un ottimo punto di riferimento per arrivare al più probabile prezzo di mercato finale. Nei prezzi unitari al metro quadrato scelti, è compresa anche l'incidenza della corte esterna, sia quella individuata catastalmente che quella materializzata con la particella n. 166. Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore è il metro quadrato di superficie lorda, considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30. Pertanto i valori unitari al metro quadrato scelti sono:

- a) per la porzione di edificio al piano primo sottostrada, il valore al metro quadrato è €. 700,00;
- b) per la porzione di edificio al piano terra con sottotetto adibita ad abitazione, il valore al metro quadrato è di €. 950,00;
- c) per le superfici del fabbricato esterne, coperte e non, quali veranda, balconi e terrazzi, il valore al metro quadrato è di €. 350,00.

## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli "criteri di stima adottati" si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'allegato 7. Si riporta anche una breve descrizione dell'unico lotto che identifica i beni per una più agevole compilazione del bando di vendita.

### LOTTO UNICO

I beni sono ubicati nel Comune di Monteleone di Spoleto - Strada Regionale 471 per Leonessa - Loc. Ruscio, poco distante dall'agglomerato urbano del Comune, in zona prevalentemente pianeggiante, e consistono in:

- edificio abitativo con struttura in parte in conglomerato cementizio armato e laterizio, e in parte in legno, che si sviluppa su un piano primo sottostrada per una superficie calcolata, come precedentemente specificato, di mq. 127,00, un piano terra con sottotetto per una superficie di mq. 118,00, terrazzo





**MASSIMILIANO GALLI**  
**- Geometra -**

balconi e veranda per una superficie complessiva di mq. 56,00, oltre ad una corte di complessivi mq. 1.665,00 compresa l'area di sedime dell'edificio;

Nel N.C.E.U. del Comune di MONTELEONE DI SPOLETO: **LOTTO UNICO**

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
29	167	--	A/7	1	v. 11	€. 1079,39

- la corte dell'edificio abitativo, è distinta al N.C.T. del Comune di Monteleone di Spoleto, come Ente Urbano e al foglio n. 29 particella 167 di mq. 1370, compresa l'area di sedime dell'edificio abitativo;

Nel N.C.T. del comune di MONTELEONE DI SPOLETO:

Foglio	Particel.	Qualità	Super. ha	Red. dom. €.	Red. agr. €.
29	166	seminativo	0.02.95	0,46	0,61

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e indicate nell'allegato 7, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

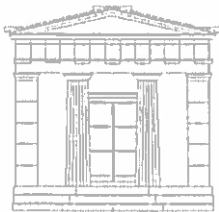
- a) porzione al piano primo sottostrada                      mq. 127,00;  
b) porzione al piano terra e sottotetto                      mq. 118,00;  
c) terrazzo, balconi e veranda                                      mq. 56,00;

**DETERMINAZIONE VALORE:**

a) mq. 127,00 x €.	700,00=	€.	88.900,00=
b) mq. 118,00 x €.	950,00=	€.	112.100,00=
c) mq. 56,00 x €.	350,00=	€.	19.600,00=
Sommano .....		€.	220.600,00=

Come già specificato, verrà effettuata la detrazione relativa alle spese determinate nel paragrafo "conformità urbanistica" e





**MASSIMILIANO GALLI**  
**- Geometra -**

"conformità catastale", per sanare le modeste difformità riscontrate, quantificate complessivamente in €. 8.500,00=;

€. 220.600,00- €. 8.500,00 = €. 212.100,00=

**VALORE FINALE: €.** 212.100,00=.

**CONCLUSIONI**

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare i beni dell'esecutata, ricompresi nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in €. 212.100,00=.

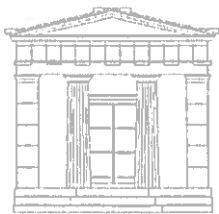
Diconsi (duecentododicimilacentoeuro/00).

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoleto, 04 settembre 2018.

L'esperto  
Geom. Massimiliano Galli





**MASSIMILIANO GALLI**  
**- Geometra -**

ALLEGATI:

- nomina esperto (all. 1);
- lettere di convocazione inizio operazioni peritali con raccomandata e ricevute (all. 2);
- verbale sopralluogo e accesso all'immobile (all. 3);
- documentazione urbanistica (all. 4);
- copia dell'atto di acquisto (all. 5);
- visure e planimetrie catastali (all. 6);
- planimetrie in scala 1:100 (all. 7, file in pdf esterno all'elaborato peritale);
- documentazione fotografica dei beni (all. 8);
- elenco formalità (all. 9);
- copia della risoluzione del contratto di locazione (all. 10).

L'esperto  
Geom. Massimiliano Galli

